



"A HUD Certified Housing Counseling Agency"

Estimado futuro propietario de vivienda:

Estamos muy contentos de que haya elegido HEA como su proveedor y agencia de educación y asesoramiento sobre vivienda, así como su asesor personal durante el proceso de compra. Hemos ayudado a más de 18.000 familias a comprar su primera vivienda aquí en el estado de la Florida desde 2002.

Su primer paso hacia ser propietario de una vivienda es inscribirse en la Clase de Educación para Compradores de Vivienda de HEA, HomeTRACK. Esta clase le proporcionará muchas de las respuestas genéricas a las preguntas que pueda tener sobre ser propietario de una vivienda y el proceso de compra de una vivienda.

El siguiente paso es agendar una cita con un asesor de vivienda para evaluar su situación personal. Para ello, debe completar el formulario de admisión y adjuntar los documentos solicitados. Asegúrese de firmar en los lugares indicados y proporcionar copias de todos los documentos requeridos. Una vez recibidos todos los documentos y firmas, un consejero podrá revisar su situación y lo contactará para brindarle la orientación necesaria. Esto hará que el proceso sea más fluido mientras avanza hacia convertirse en un propietario de vivienda exitoso.

Si aún no tiene un prestamista, nosotros trabajamos con prestamistas hipotecarios que poseen amplia experiencia con compradores de vivienda por primera vez, programas de asistencia de pago inicial y que además ofrecen una variedad de programas de ayuda adicionales. Como parte de nuestros servicios, recomendamos al menos tres prestamistas que mejor se adapten a sus necesidades. Además, podemos referirlo a los agentes inmobiliarios adecuados que conocen bien la zona donde desea comprar.

Nuestros Agentes Inmobiliarios Preferidos son elegidos por su experiencia y profesionalismo cuando se trata de trabajar con compradores de vivienda por primera vez. Son aprobados para garantizar un servicio de calidad a su clientela.

Esperamos poder ayudarle con sus necesidades de propiedad de vivienda y estamos agradecidos de ser parte de su aventura de compra de vivienda.

¡Feliz compra de casa!

9215 N. Florida Avenue, Suite 104, Tampa, FL 33612 PH (813) 932-4663 - FAX (813) 932-4660

www.heausa.org

www.hometrackonline.org



UNIDAD 1



La lista de verificación "¿Estoy listo para comprar una casa?"

Si está considerando comprar su primera casa, probablemente tenga una lista de características que no pueden faltar. Podría ser tan simple como tres dormitorios y dos baños. O tal vez su lista de verificación incluya una barra de desayuno, vidrieras, un cine en casa y una bañera estilo victoriano.

De cualquier manera, usted ha pensado mucho en lo que quiere de una casa.

Pero muchas personas no dan la misma consideración a su situación financiera y a ver si están realmente preparados para convertirse en propietarios de una vivienda. Muchas personas no están del todo preparadas para asumir la responsabilidad financiera de ser propietario de una vivienda, y asumirlo antes de estar preparado puede resultar en un daño financiero significativo.

Entonces, ¿cómo se determina si comprar una casa es una buena inversión? Aquí hay una lista de verificación de objetivos financieros y personales que debe lograr antes de decidirse a comprar esa primera casa:

Usted es un experto en la gestión del presupuesto

¿Nació con la capacidad innata de administrar un presupuesto? Probablemente no. Es necesario aprender habilidades presupuestarias; la administración exitosa del dinero suele ser producto de mucha práctica. Si eres un buen presupuestador, usted:

- Sabe de dónde viene su dinero y hacia dónde va, todos y cada uno de los meses.
- Paga sus gastos mensuales sin endeudarse.
- Destina una parte de su presupuesto mensual para ahorros.

Si esto le suena familiar, ¡puede marcar esta casilla!

La deuda no controla su vida

Tenga en cuenta que una hipoteca es deuda. Es una gran inversión, pero sigue siendo una obligación que debe pagar. Antes de comprar una casa y endeudarse más, tome control de las deudas que ya tiene. La deuda con intereses altos debería ser su primer objetivo y algo que debería pagar antes de comprar una casa.

Pero tener algunas deudas no le impide comprar una casa. Por ejemplo, las deudas con intereses más bajos, como préstamos estudiantiles y pagos de automóviles, generalmente se pueden administrar junto con el pago de la hipoteca. Si ha incluido el pago de estas deudas en su presupuesto mensual y las está pagando a un ritmo razonable, es posible que esté listo para comprar su primera casa.

Está listo para no tener propietario

Los propietarios pueden resultar útiles cuando algo se estropea. ¡Ellos se encargarán de ello y también pagarán la factura!

Pero cuando sea dueño de su casa, no tendrá un propietario del cual depender. Cuando algo se rompa o se desgaste, será tu responsabilidad arreglarlo. Y tendrás que pagar por ello también.

Mucha gente pasa por alto este aspecto de ser propietario de vivienda. Asegúrese de pensar honestamente si está preparado para asumir ese tipo de responsabilidad.

Tiene un fondo de emergencia considerable

Entonces, ¿cómo vas a pagar por esas [emergencias en el hogar](#)? Todo adulto financieramente responsable debería tener un fondo de emergencia. Esto no solo ayudará a cubrir el costo de cualquier desastre en el hogar, sino que también le ayudará a cubrir el pago de su hipoteca y otras facturas mensuales si se enferma, pierde su trabajo o se encuentra con otros eventos inesperados.

Tiene ingresos confiables

Cuando usted toma una hipoteca, está asumiendo un compromiso financiero serio a largo plazo. Debe estar seguro de que podrá hacer frente al pago de su hipoteca dentro de un año, dentro de 10 años e incluso dentro de 20 años.

Debe tener ingresos estables y al menos uno o dos años de historial laboral en su trabajo actual.

Si tiene dudas sobre su trabajo o situación financiera, ¡no compre una casa! No poder pagar su hipoteca podría tener graves implicaciones.

Tiene un puntaje crediticio decente

La mayoría de las compañías hipotecarias exigen un puntaje crediticio mínimo para obtener una hipoteca. Obtener una hipoteca con un puntaje crediticio bajo puede significar una tasa de interés más alta y que terminará pagando más durante la vigencia de su préstamo.

En términos generales, tener un [mejor puntaje crediticio](#) significa que paga menos por ser propietario de su casa. Entonces, antes de convertirse en propietario de una vivienda, mejore su puntaje crediticio.

Está listo para asumir el compromiso de permanecer en un solo lugar.

Debería poder vivir en el mismo lugar durante al menos cinco años. El estudiante de posgrado que busca viajar por el mundo, por ejemplo, no es un buen candidato para ser propietario de una vivienda. No tiene sentido financiero comprar una casa si no está realmente preparado para establecerse en ella.

Tiene ahorrado para un pago inicial

La mayoría de las hipotecas requieren un pago inicial. Cuanto mayor sea su pago inicial, menos intereses terminará pagando por el préstamo. Si puede ahorrar los miles de dólares necesarios para el pago inicial, es probable que se encuentre en una buena situación financiera para comprar una vivienda.

Comprar una casa es un compromiso serio y probablemente la decisión financiera más importante que jamás haya tomado, por lo que es importante asegurarse de estar absolutamente preparado.

HomeTRACK conceptos importantes: Unidad Uno

Revisando lo que hemos discutido en la Unidad 1, las cuatro ideas siguientes son las más importantes. Usted deberá enfocarse en ellas cuando quiera comprar una casa:

1) Hay cosas a favor (pros) y otras en contra al ser Propietario de una Vivienda

a. *No todo el mundo debería comprar una casa.*

Todos tenemos el derecho a ser propietarios de una casa, pero no siempre es "correcto" comprar una casa. Debemos considerar los siguientes conceptos antes de decidirnos a comprar una casa.

b. *Comprar una casa es un compromiso a largo plazo.*

Debemos tomar en cuenta si es el momento adecuado para convertirnos en propietarios de una casa. Si estamos en una situación en la que nuestra vida puede cambiar en un período de dos a tres años, entonces el costo inicial de la compra de una casa no valdrá el compromiso de poseer una vivienda. En este caso, alquilar por ese período debería ser seriamente considerado.

c. *Ser propietario de una casa significa que habrá que hacer reparaciones.*

Cuando usted está rentado y algo en la casa se rompe, es responsabilidad del propietario repararlo. Cuando usted tiene una casa propia, la responsabilidad de arreglar lo que se rompe es suya! Usted debe ser capaz de ahorrar dinero para estas reparaciones inevitables. Algunas reparaciones son simples y bastante baratas como el cambiar un interruptor de luz o tapar algunos huecos. Sin embargo, algunas reparaciones pueden ser muy caras y no estar cubiertas por el seguro. Cosas como el reemplazo de un calentador de agua o un horno, pueden costar desde cientos hasta miles de dólares. Va a ser determinante que sean capaces de ahorrar una buena cantidad de dinero cada mes hasta que tengan un fondo de emergencia de unos cuantos miles de dólares.

- d. *La planificación para el futuro. Comprar una casa es una forma excelente de invertir para el futuro.*

El dinero que usted invierta en una casa, en algún momento pagará su casa, por lo tanto, podrá ser suya. Si bien esto es algo bueno, tendrá que considerar que la casa que es adecuada para usted hoy, puede que no sea la casa adecuada para usted en el futuro. Una joven pareja de casados puede pensar que una casa de dos dormitorios está bien ahora, pero después de tener un par de niños, pueden darse cuenta de que esa casa es demasiado pequeña para su familia. Una pareja de mediana edad al comprar una vivienda puede decidir comprar una casa de dos pisos, pero en pocos años se darán cuenta de que cuando sean mayores, las escaleras serán difíciles para ellos. Mudarse a una casa nueva siempre viene con un costo, por lo que al comprar una casa, debes mirar de manera adelantada cuales serán tus necesidades dentro de diez, veinte o incluso treinta años a partir de ahora.

2) Hacer una autoevaluación acerca de su preparación para ser propietario de vivienda

- a. Presupuesto ¿Está usted consciente de cómo está gastando su dinero? Si no está usando ninguna herramienta de organización para controlar sus gastos, estará gastando de manera desordenada. A menos que sea capaz de enfocarse y buscar tiempo para hacer un seguimiento de sus gastos, posiblemente no estará listo para asumir la responsabilidad económica de tener una casa. En la planificación de sus gastos usted debe:
- i. Saber de dónde viene su dinero, y si es un dinero estable y puede contar con él para hacer los pagos mensuales de una casa.
 - ii. Saber a donde va su dinero, cada uno y todos los meses.
 - iii. Ser capaz de pagar sus gastos mensuales sin endeudarse.
 - iv. Destinar una parte de su dinero cada mes para los ahorros.

- b. *Recordatorio de Deuda-* Mientras la compra de una casa es una inversión, una hipoteca es una deuda. Asegúrese de tener bajo control las deudas actuales antes de comprar una casa. Hay muchas cosas que se necesitan en ese nuevo hogar como muebles, electrodomésticos, lámparas y alfombras. Fácilmente puede caer en la tentación de comprar estas cosas a crédito y esto aumentará la carga de su deuda y su capacidad de ahorrar dinero para las reparaciones, sin mencionar el estrés que viene con las deudas
- c. *Ahorros-* Nunca puede decirse "suficiente" cuando se trata de tener bastantes ahorros para comprar una casa. Si usted gasta todos sus ahorros para comprar una casa, le llevará bastante tiempo ahorrar el dinero de nuevo. Si un electrodoméstico se rompe durante ese tiempo, como por ejemplo una estufa o un refrigerador, y usted no tiene dinero guardado cuando lo hace, se verá obligado a endeudarse para poder cambiarlos. Asegúrese de que el día del cierre de su casa, usted aun cuente con una buena cantidad de dinero en el banco.
- d. *Empleo -* ¿Tiene un trabajo estable y está bastante seguro de que el trabajo le durará por un tiempo? Nadie puede controlar lo que su empleador haga, pero podrá sentirse más seguro sobre la seguridad de su trabajo, si ha estado un par de años con su empleador. Si eres nuevo en un trabajo, comprar una casa puede esperar hasta que estés seguro de que el trabajo va a funcionar.
- e. *Compromiso -* Como se mencionó antes, la compra de una casa es un gran compromiso. Alguien que no está seguro de que va a estar en un lugar por un buen tiempo, le sería más sensato alquilar un lugar para vivir.

- f. *El pago inicial.* ¿Tienes una cantidad considerable de dinero ahorrado para el pago inicial de una casa? Cuídese de los préstamos que hacen publicidad con "No hay que poner dinero de fondo".

Cuanto más dinero inicial usted ponga para comprar su casa, menos dinero tendrá que pedir prestado del banco. Pedir más dinero prestado al banco significa que pagará más dinero en intereses. El comprador inteligente pone lo más que puede en el pago inicial cuando compra una casa.

3) Calcule su Capacidad Individual de Acceso Económico

- a. El pago de su casa nunca debe superar el 29% de su ingreso bruto mensual.

i. Ingreso bruto mensual significa la cantidad que Ud. hace antes de cualquier impuesto aplicado por su empleador.

ii. Tome su pago mensual bruto y multiplíquelo por 29. Esto le dirá lo que no debería exceder por el pago de una casa. NOTA: Este 29% también incluye los pagos de impuestos y de seguro.

- b. La suma total combinada nunca debe ser superior al 41% de su ingreso bruto mensual.

Cuanto más dinero inicial usted ponga para comprar su casa, menos dinero tendrá que pedir prestado del banco. Pedir más dinero prestado al banco significa que pagará más dinero en intereses. El comprador inteligente, pone lo más que puede en el pago inicial cuando compra una casa.

Tome su pago mensual bruto y multiplíquelo por 41. Esto le mostrará lo que usted no debe exceder en el total de sus deudas.

NOTA: Como total de sus deudas se entiende lo siguiente: Pago de casa, pagos de automóvil, pagos mínimos mensuales de sus tarjetas de crédito, pagos por préstamos personales y los pagos por préstamos estudiantiles. Esto no incluye utilidades como los pagos de teléfono o de electricidad.

4) Las cuatro C's del Crédito

Es importante que usted entienda que los bancos revisan su crédito de cuatro formas. La explicación siguiente es, en detalles, la manera en que un banco examina su crédito. Al entender estos elementos, usted estará mejor preparado para hablar con un prestamista sobre la compra de una casa:

- a. "Capacidad" - La capacidad para pagar un préstamo - esta es la razón por la cual le piden prueba de sus ingresos
- b. "Carácter" - Esto significa la seriedad o la habilidad que Ud. tiene para pagar sus deudas en este momento - este es el motivo por el cual ellos piden un informe de crédito.
- c. "Colateral" - Esto significa que la casa que Ud. quiere comprar debe valer realmente lo que Ud. quiere pagar por ella, y esto va a determinar cuánto van a prestarle a usted para esa compra - esta es la razón por la cual se hace una evaluación.
- d. "CAPITAL" - Esto significa que usted tiene algo de dinero ahorrado y que podrá hacer el pago de su casa aun cuando surjan emergencias, y también para identificar de donde viene el dinero para el pago inicial - esta es la razón por la cual piden una copia de sus facturas bancarias

Si usted siente que ha comprendido bien estos cuatro conceptos fundamentales de la unidad 1, entonces usted está listo para avanzar hacia la unidad 2. Si usted siente que necesita más información sobre cualquiera de estos temas, siéntase libre de revisar las secciones de nuevo, o le puede preguntar a su consejero de vivienda local que trabaje para una agencia de asesoría de vivienda aprobado por un HUD. Usted puede encontrar el sitio más cercano a usted a través de:

[Http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/i desea/hablar con un consejero de vivienda](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/i+desea/hablar+con+un+consejero+de+vivienda)



UNIDAD 2



\$0.00



Agencia de asesoramiento de vivienda aprobada por HUD

FECHA : _____

PRESUPUESTO

Nombre del Aplicante

Nombre del Co-Applicante

INGRESO MENSUAL

Mensual Bruto \$ _____
Mensual Neto \$ _____
Manutención \$ _____
Pensión infantil \$ _____
P.Alimenticia \$ _____
Pensión/Jubilación \$ _____
SSI/SSD \$ _____
Otro \$ _____

Mensual Bruto \$ _____
Mensual Neto \$ _____
Manutencion \$ _____
Pension Infantil \$ _____
P.Alimenticia \$ _____
Pension/Jubilacion \$ _____
SSI/SSD \$ _____
Otro \$ _____

INGRESO TOTAL \$ _____

INGRESO TOTAL \$ _____

GASTOS MENSUALES – Llene el formulario con sus gastos mensuales

Renta \$ _____
Seguro de renta \$ _____
Hipoteca (I & P) \$ _____
Impuestos de casa \$ _____
Seguro de casa \$ _____
Seg. de Inundacion \$ _____
2da hipoteca / Prestamo \$ _____
Pagos de HOA/Condo \$ _____
Reparaciones de casa \$ _____
Electricidad \$ _____
Agua \$ _____
Drenaje \$ _____
Basura \$ _____
Cable \$ _____
Telefono \$ _____
Internet \$ _____
Telefono Celular \$ _____
Prestamo Estudiantil \$ _____
Matricula \$ _____
Almuerzos \$ _____
Almuerzos Escuela \$ _____

Tarjetas de Credito \$ _____
(Pagos Minimios)
Prestamo de Carro \$ _____
Seguro de Carro \$ _____
Mant. de Carro \$ _____
Gasolina/Aceite \$ _____
Manutencion \$ _____
Pension Alimenticia \$ _____
Comestibles \$ _____
Salir a comer \$ _____
Gastos Recreacionales \$ _____
Cuidado Personal \$ _____
Contribucion a iglesia \$ _____
Gastos Medicos \$ _____
(adicional al seguro)
Medicinas (adicional) \$ _____
Gastos de mascota \$ _____
Otros Seguros \$ _____
Otros Gastos \$ _____

Total de Gastos \$ _____

TOTAL DE GANANCIAS menos TOTAL DE GASTOS \$ _____

9215 N. Florida Avenue, Suite 104, Tampa, FL 33612 – PH: (813) 932-HOME (4663), FAX: (813) 932-4660

www.heausa.org



REPORTE DE CREDITO GRATIS

Visite www.annualcreditreport.com para obtener su informe crediticio gratuito.

La Ley de Informe Justo de Crédito (FCRA) requiere que cada una de las compañías de informes crediticios a nivel nacional – Equifax, Experian y TransUnion, para brindarle una copia gratuita de su informe crediticio, si lo solicita, una vez cada 12 meses.

La FCRA promueve la precisión y privacidad de la información en los archivos de informes crediticios de las compañías que reportan nacionalmente. La Comisión Federal de Comercio (FTC), la agencia que protege al consumidor por todo país, hace cumplir la FCRA con respecto a las compañías de informes crediticios.

Un informe de crédito incluye información sobre dónde vive, cómo paga sus facturas y si ha sido demandado o se ha declarado en bancarota. Las compañías de informes crediticios a nivel nacional venden la información de su informe a acreedores, aseguradoras, empleadores y otras empresas que lo utilizan para evaluar sus solicitudes de crédito, seguro, empleo o alquiler de una casa.

A continuación encontrará los detalles sobre sus derechos según la FCRA, que estableció el informe crediticio anual gratuito. programa.

P: ¿Cómo solicito mi informe gratuito?

Las tres compañías de informes crediticios a nivel nacional han creado un sitio web central, un número de teléfono gratuito y una dirección postal a través de las cuales puede solicitar su informe anual gratuito.

Para realizar un pedido, visite a www.annualcreditreport.com, llame al 1-877-322-8228 O complete el Formulario de solicitud de informe de crédito anual y envíelo por correo a: Servicio de solicitud de informe de crédito anual, P.O. Box 105281, Atlanta, GA 30348-5281. No se comunique individualmente con las tres compañías de informes crediticios a nivel nacional. Proporcionan informes crediticios anuales gratuitos solo a través de annualcreditreport.com, 1-877-322-8228 o por correo al Servicio de solicitud de informes crediticios anuales.

Puede solicitar sus informes a cada una de las tres compañías de informes crediticios a nivel nacional al mismo tiempo, o puede solicitar su informe a cada una de las compañías individualmente. La ley le permite solicitar una copia gratuita de su informe a cada una de las compañías de informes crediticios a nivel nacional cada 12 meses.

Una advertencia sobre los sitios web “impostores”

Solo una página web está autorizada para completar pedidos del informe de crédito anual gratuito al que tiene derecho según la ley - www.annualcreditreport.com. Otros sitios web que afirman ofrecer “informes de crédito gratuitos”, “puntuaciones de crédito gratuitas” o “monitoreo de crédito gratuito” no forman parte del programa de informes de crédito anuales gratuitos exigido por ley. En algunos casos, el producto “gratuito” viene con condiciones. Por ejemplo, algunos sitios te registran en un servicio supuestamente “gratuito” que se convierte en uno por el que tienes que pagar después de un período de prueba. Si no cancela durante el período de prueba, es posible que, sin saberlo, esté aceptando que la empresa comience a cobrar tarifas en su tarjeta de crédito.

Algunos sitios "impostores" utilizan términos como "informe gratuito" en sus nombres; otros tienen URL que escriben mal intencionalmente [annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) con la esperanza de que escriba mal el nombre del sitio oficial. Algunos de estos sitios "impostores" lo dirigen a otros sitios que intentan venderle algo o recopilar su información personal.

www.annualcreditreport.com y las compañías de informes crediticios a nivel nacional no le enviarán un correo electrónico solicitando su información personal. Si recibe un correo electrónico, ve un anuncio emergente o recibe una llamada telefónica de alguien que dice ser de www.annualcreditreport.com o de cualquiera de las tres compañías de informes crediticios a nivel nacional, no responda ni haga clic en ningún enlace del mensaje. Probablemente sea una estafa. Envíe dicho correo electrónico a la FTC a spam@uce.gov.

P: ¿Qué información debo proporcionar para obtener mi informe gratuito?

Debe proporcionar su nombre, dirección, número de Seguro Social y fecha de nacimiento. Si se ha mudado en los últimos dos años, es posible que deba proporcionar su dirección anterior. Para mantener la seguridad de su archivo, cada compañía de informes crediticios a nivel nacional puede solicitarle cierta información que solo usted conocería, como el monto de su pago hipotecario mensual. Cada empresa puede solicitarle información diferente porque la información que cada una tiene en su expediente puede provenir de diferentes fuentes.

P: ¿Para qué necesito una copia de mi informe de crédito?

Su informe de crédito contiene información crucial que puede influir en su capacidad para obtener un préstamo y en las condiciones que le ofrecerán. Es importante tener una copia de su informe de crédito para:

- Verificar que la información sea precisa, completa y actualizada antes de solicitar un préstamo para una compra importante, como una casa o un automóvil, así como para la compra de seguros o la solicitud de un empleo.
- Protegerse contra el robo de identidad. Esto ocurre cuando alguien usa su información personal, como su nombre, número de Seguro Social o número de tarjeta de crédito, para abrir cuentas a su nombre. Si estos ladrones no pagan las facturas, las cuentas fraudulentas se reportan en su informe de crédito. La información incorrecta puede afectar su capacidad para obtener crédito, seguros o incluso un empleo.

P: ¿Cuánto tiempo lleva recibir mi informe después de solicitarlo?

Si solicita su informe en línea en www.annualcreditreport.com, debería poder acceder a él de inmediato. Si solicita su informe llamando al número gratuito 1-877-322-8228, su informe será procesado y enviado por correo dentro de los 15 días. Si solicita su informe por correo utilizando el Formulario de solicitud de informe de crédito anual, su solicitud será procesada y enviada por correo dentro de los 15 días posteriores a su recepción. Ya sea que solicite su informe en línea, por teléfono o por correo, es posible que tarde más en recibirlo si la compañía de informes crediticios a nivel nacional necesita más información para verificar su identidad.

P: ¿Existen otras situaciones en las que podría ser elegible para un informe gratuito?

Según la ley federal, usted tiene derecho a un informe gratuito si una empresa toma medidas adversas en su contra, como negar su solicitud de crédito, seguro o empleo, y usted solicita su informe dentro de los 60 días posteriores a su recepción de la notificación. El aviso le proveerá el nombre, la dirección y el número de teléfono de la compañía de informes crediticios. Usted también tiene derecho a un informe gratuito al año si está desempleado y planea buscar trabajo dentro de los 60 días; si recibe asistencia social; o si su informe es inexacto debido a fraude, incluido el robo de identidad. De lo contrario, una compañía de informes crediticios puede cobrarle una cantidad razonable por otra copia de su informe dentro de un período de 12 meses.

Para comprar una copia de su informe, comuníquese con:

- Equifax: 1-800-685-1111; Equifax.com
- Experian: 1-888-397-3742; Experian.com
- TransUnion: 1-800-916-8800; transunion.com

P: ¿Debo solicitar un informe de cada una de las tres compañías de informes crediticios a nivel nacional?

Depende de usted. Debido a que las compañías de informes crediticios a nivel nacional obtienen su información de diferentes fuentes, es posible que la información en su informe de una compañía no refleje toda o la misma, información en sus informes de las otras dos compañías. Eso no quiere decir que la información contenida en cualquiera de sus informes sea necesariamente inexacta; puede que sea diferente.

P: ¿Debo solicitar mis informes a las tres compañías de informes crediticios a nivel nacional al mismo tiempo?

Puede solicitar uno, dos o los tres informes al mismo tiempo, o quizás podría espaciar sus solicitudes en el tiempo.. Es su elección. Algunos asesores financieros dicen que escalonar sus solicitudes durante un período de 12 meses puede ser una buena manera de controlar la precisión y la integridad del contenido de sus informes.

P: ¿Qué pasa si encuentro errores (ya sea información inexacta o incompleta) en mi informe de crédito?

Según la FCRA, tanto la compañía de informes crediticios como el proveedor de información (es decir, la persona, empresa u organización que proporciona información sobre usted a una compañía de informes del consumidor) son responsables de corregir la información inexacta o incompleta en su informe. Para aprovechar al máximo su derecho conforme a esta ley, comuníquese con la compañía de informes crediticios y el proveedor de información.

1. Dígame a la compañía de informes crediticios, por escrito, qué información cree que es inexacta. Las compañías de informes crediticios deben investigar los elementos en cuestión, generalmente dentro de los 30 días, a menos que consideren que su disputa es frívola. También deben enviar todos los datos relevantes sobre la inexactitud a la organización que le proporcionó la información. Después de que el proveedor de información recibe una notificación de una disputa por parte de la compañía de informes crediticios, debe investigar, revisar la información relevante e informar los resultados a la compañía de informes crediticios. Si el proveedor de información encuentra que la información en disputa es inexacta, debe notificar a las tres compañías de informes crediticios a nivel nacional para que puedan corregir la información en su expediente. Cuando se complete la investigación, la compañía de informes crediticios debe entregarle los resultados escritos y una copia gratuita de su informe si la disputa resulta en un cambio. (Este informe gratuito no cuenta como su informe gratuito anual). Si se cambia o elimina un elemento, la compañía de informes crediticios no puede volver a colocar la información en disputa en su expediente a menos que el proveedor de información verifique que es precisa y completa. La compañía de informes crediticios también debe enviarle un aviso por escrito que incluya el nombre, la dirección y el número de teléfono del proveedor de información.
2. Dígame al acreedor u otro proveedor de información por escrito que usted disputa un artículo. Muchos proveedores especifican y abordan las disputas. Si el proveedor informa el artículo a una compañía de informes crediticios, debe incluir un aviso de su disputa. Y si está en lo cierto, es decir, si se determina que la información es inexacta, es posible que el proveedor de información no vuelva a informarlo.

P: ¿Qué puedo hacer si la compañía de informes crediticios o el proveedor de información no corrige la información que puse en reclamo?

Si una investigación no resuelve su disputa con la compañía de informes crediticios, puede solicitar que se incluya una declaración de la disputa en su expediente y en informes futuros. También puede pedirle a la compañía de informes crediticios que proporcione su estado de cuenta a cualquier persona que haya recibido una copia de su informe en el pasado reciente. Puede esperar pagar una tarifa por este servicio. Si le informa al proveedor de información que está disputando un artículo, se debe incluir un aviso de su disputa cada vez que el proveedor de información informe el artículo a una compañía de informes crediticios.

P: ¿Durante cuánto tiempo puede una empresa de informes crediticios reportar información negativa?

Una empresa de informes crediticios puede informar la información negativa más precisa durante siete años y la información de quiebra durante 10 años. No hay límite de tiempo para reportar información sobre condenas penales; información reportada en respuesta a su solicitud para un trabajo que paga más de \$75,000 al año; e información reportada porque ha solicitado más de \$150,000 en crédito o seguro de vida. La información sobre una demanda o una sentencia impaga en su contra se puede informar durante siete años o hasta que expire el plazo de prescripción, lo que sea más largo.

P: ¿Alguien más puede obtener una copia de mi informe de crédito?

La FCRA especifica quién puede acceder a su informe crediticio. Los acreedores, aseguradoras, empleadores y otras empresas que utilizan la información de su informe para evaluar sus solicitudes de crédito, seguro, empleo o alquiler de casa se encuentran entre aquellos que tienen derecho legal a acceder a su informe.

P: ¿Puede mi empleador obtener mi informe crediticio?

Su empleador puede obtener una copia de su informe crediticio sólo si usted está de acuerdo. Una empresa de informes crediticios no puede proporcionar información sobre usted a su empleador o a un posible empleador sin su consentimiento por escrito.

Para mas informacion

La FTC trabaja para el consumidor para prevenir prácticas comerciales fraudulentas, engañosas y desleales en el mercado y para brindar información que ayude a los consumidores a detenerlas y evitarlas.

Para presentar una queja, visite ftc.gov/complaint o llame al 1-877-FTC-Help (1-877-382-4357).

La FTC ingresa quejas relacionadas con Internet, telemarketing, robo de identidad y otras quejas relacionadas con fraude en Consumer Sentinel, una base de datos segura en línea disponible para cientos de agencias de aplicación de la ley civil y penal en los EE. UU. y el extranjero.

Reportar estafas

Si cree que ha respondido a una estafa, presente una queja ante:

- La Oficina de Protección Financiera del Consumidor
- La FTC
- Su Fiscal General del Estado

HomeTRACK Conceptos Importantes- Unidad Dos

Presupuesto y Crédito

Ud. hizo un gran trabajo en la Unidad dos. Las siguientes son los conceptos principales que exploramos esta unidad:

1) La importancia de establecer objetivos

- a. Antes de que usted pueda determinar cuáles cosas desea priorizar como por ejemplo: ahorrar y gastar, usted realmente necesita priorizar lo que es importante para usted. Para hacer esto, el primer paso es definir sus objetivos.
- b. El establecimiento de objetivos le ayudará a determinar las cosas más importantes que Ud. desea lograr en el futuro.
- c. En el ejercicio que hicimos al comienzo de la unidad tomamos una lista de elementos y los clasificamos por orden de importancia. De esto se trata establecer objetivos. Usted hace una lista de las cosas que le gustaría lograr, las clasifica por orden de importancia y a continuación, establece un plan que le ayudará a alcanzar los objetivos.
- d. Si usted necesita ayuda en esta área, contacte a un Consejero de Viviendas, ellos están capacitados para ayudarlo en sus prioridades para después alcanzar sus objetivos.

2) Dar seguimiento a sus gastos

- a. Como hemos aprendido en esta unidad, usted debe saber a dónde va a parar su dinero si está planeando alcanzar sus metas financieras.
- b. Le retamos a que se ocupe de esta tarea y de seguimiento a los gastos de su familia durante al menos una semana. Una vez que haya hecho esto, usted será capaz de ver dónde está yendo su dinero y cómo Ud. puede tener bajo control sus gastos.
- c. Después que usted haya hecho esto para una semana- intentará nuevamente hacer lo mismo por otra semana- y otra más. Antes de que usted se dé cuenta, tendrá el control de su destino financiero!

3) Establecer un Plan de Gastos

- a. Una vez que haya comenzado a rastrear dónde está gastando su dinero, el siguiente paso será crear un plan de gastos para que usted pueda decidir dónde va a usar su dinero antes de gastarlo.

- b. Los planes de inversión no tienen que ser complicados. A algunas personas le gusta llevar el control en su ordenador a través de programas tales como Excel, mientras que otros simplemente usan un papel o un block de notas para escribir su plan. De cualquier manera, un plan de gastos hace que Ud. tenga el control. Le ayuda a decir, "Este es mi dinero y yo voy a decidir qué voy a hacer con él!".
- c. Lo siguiente es decidir qué va a hacer para mantener su plan de gastos en control, va a utilizar un ordenador o un block de notas? De cualquier manera, usted nunca estará en control de lo que sucede con su dinero a menos que "Planifique" cómo va a gastarlo!

4) Presupuestos y Gastos- Consejos

- a. Como parte de la creación de un plan de gastos, debemos hacer todo lo que podamos para controlar los gastos. Tomar tiempo para determinar cómo vamos a utilizar nuestro dinero es la mitad del trabajo, la otra mitad es ser sabio a la hora de decidir entre las opciones de gastos.
- b. Hay pocas cosas que podemos hacer diariamente para controlar nuestros gastos tales como tomar tiempo para pensar antes de comprar algo. Los dueños de las tiendas se basan en que los consumidores hacen algo llamado "Compra por impulso", con el fin de hacer más dinero. El impulso de comprar, también puede hacer desaparecer nuestro plan de gastos. Por ejemplo, muy pocos de nosotros ponemos Caramelos en nuestra lista de compras, pero donde el dueño de la tienda pone los caramelos? Correcto!. Justo al lado de la caja registradora donde estamos esperando para pagar... y cansados... Y con hambre... Y vulnerables! Cuando tomamos esa decisión de último minuto para comprar ese caramelo, estamos siendo presa de una "compra por impulso".
- c. Recuerde, la única manera de mantener un plan de gastos... es a mantener un plan de gastos! Solo Ud. puede ayudarse a sí mismo. Usted está en control. Sea fuerte! Haga las decisiones de gastos sabiamente y tómese un tiempo para determinar si algo está en su plan de gastos antes de comprarlo.

5) Importancia de un buen crédito

- a. Hacer un presupuesto es la mitad del trabajo para lograr la independencia financiera, la otra mitad es consciente de su imagen de crédito.
- b. Las puntuaciones de crédito pueden ascender y descender drásticamente por cualquiera cosa que esté haciendo bien o mal.
 - i. Una puntuación de crédito seguirá aumentando de manera estable si hacen un pago de auto o un pago mensual a sus tarjetas de crédito a tiempo y pagando por lo menos el pago mínimo mensual
 - ii. Una puntuación de crédito caerá rápido cuando deja de hacer uno de los pagos.
- c. Tener una puntuación de crédito baja significa menos acceso al crédito de los prestamistas cuando usted lo necesite. También significa que Ud. pagará tasas de interés más altas por el seguro de su auto.
- d. Usted puede obtener una copia de su informe de crédito una vez al año de manera gratuita visitando el sitio: www.annualcreditreport.com y solicitar una copia, o puede contactar a su agencia de asesoría de vivienda local y le ayudaran a obtener una copia de su informe de crédito... ellos también le ayudarán a determinar si hay algo que usted deba hacer para ayudarle a mejorar su puntuación de crédito.

Si usted siente que ha comprendido bien estos cinco conceptos principales en la Unidad 2, entonces usted está listo para avanzar hacia la unidad 3. Si usted siente que necesita más información acerca de cualquiera de estos temas, siéntase libre de revisar las secciones de nuevo, o puede pedirle a su Consejero de Vivienda Local que trabaje para una agencia de asesoría de vivienda aprobada por la HUD. Usted puede encontrar el sitio más cercano a usted en:

<https://www.hud.gov/espanol/consejero>



UNIDAD 3

Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial

Por favor, lea el texto a continuación ya sea en español o en inglés y marque su respuesta.

Please read the text below in either Spanish or English and check your response.

En Español:

¿La solicitud de préstamo en español reemplaza la solicitud de préstamo en inglés?

No. La Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial (URLA) en inglés es la solicitud legal. Le suministramos la traducción de URLA al español para ayudarle a comprender la información. El documento URLA en inglés es el documento que usted, como solicitante, firmará y será el único que se utilice para evaluar la solicitud del préstamo. En caso de que existan diferencias entre la traducción al español y el documento URLA en inglés, la versión final en inglés firmada será considerada la correcta. **Por lo tanto, deberá firmar el documento URLA en inglés.**

Aunque hemos tratado de traducir fielmente el documento URLA del inglés al español, ni Freddie Mac ni Fannie Mae se responsabilizan por inexactitudes en esta traducción ni por malentendidos que surjan por las diferencias en el uso o los dialectos del idioma.

☐ Reconozco que he leído la información en *¿La solicitud de préstamo en español reemplaza la solicitud de préstamo en inglés?*

In English:

Does a Spanish loan application take the place of an English loan application?

No. The English Uniform Residential Loan Application (URLA) is the legal application. We provide the Spanish translation of the URLA to help you understand the information. The English URLA is the document that you, as an applicant, will sign and only it will be used to underwrite the loan. If any inconsistencies exist between the Spanish translation and the English URLA, the final signed English URLA will be considered correct. **As a result, you must sign the English URLA.**

Although we have tried to translate the English URLA into Spanish accurately, neither Fannie Mae nor Freddie Mac are liable for any inaccuracies in the translation or any misunderstandings because of differences in usage or dialect.

☐ I acknowledge that I have read the information in *Does a Spanish loan application take the place of an English loan application?*

Nombre del deudor _____

Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial

Verifique y complete la información en esta solicitud. Si usted está solicitando este préstamo junto con otros, cada deudor adicional debe proporcionar la información según lo indica su prestamista.

Sección 1: Información del deudor. Esta sección le preguntará sobre su información personal y sus ingresos procedentes del empleo y de otras fuentes, como la jubilación, que usted desea se tomen en cuenta para calificar para este préstamo.

1a. Información personal

Nombre (primer nombre, segundo nombre, apellido, sufijo) _____

Nombres alternativos – Haga una lista de los demás nombres con los que es conocido o cualquier otro nombre bajo el cual haya recibido crédito anteriormente (primer nombre, segundo nombre, apellido, sufijo) _____

Número de seguro social _____
(o Número de Identificación Individual del Contribuyente)

Fecha de nacimiento (mm/dd/aaaa) _____ / _____ / _____
Ciudadanía
☐ Ciudadano de EE. UU.
☐ Extranjero con residencia permanente
☐ Extranjero sin residencia permanente

Tipo de crédito

- ☐ Estoy solicitando un **crédito individual**.
☐ Estoy solicitando un **crédito compartido**. Número total de deudores: _____
Cada deudor tiene la intención de solicitar un crédito compartido.

Sus iniciales: _____

Enumere el/los nombre(s) del/de los deudor(es) adicional(es) que solicita(n) este préstamo (primer nombre, segundo nombre, apellido, sufijo) – Use un separador entre los nombres

Estado civil

- ☐ Casado
☐ Separado
☐ No casado

(soltero, divorciado, viudo, unión civil, pareja de hecho, relación de beneficios recíprocos registrada)

Dependientes (no mencionados por otro deudor)

Número _____
Edades _____

Información de contacto

Teléfono **fijo** (____) _____ – _____
Teléfono **celular** (____) _____ – _____
Teléfono **del trabajo** (____) _____ – _____ **Ext.** _____
Correo electrónico _____

Dirección actual

Calle _____ Unidad # _____

Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

¿Hace cuánto vive en la dirección actual? ____ años ____ meses **Vivienda** ☐ Sin gastos de vivienda principal ☐ Propia ☐ Alquilada (\$ _____ /mes)

Si ha estado en la dirección actual por MENOS de 2 años, indique la dirección anterior ☐ **No corresponde**

Calle _____ Unidad # _____

Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

¿Cuánto tiempo vivió en la dirección anterior? ____ años ____ meses **Vivienda** ☐ Sin gastos de vivienda principal ☐ Propia ☐ Alquilada (\$ _____ /mes)

Dirección de correo si es diferente a la dirección actual donde reside ☐ **No corresponde**

Calle _____ Unidad # _____

Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

1b. Empleo actual/empleo autónomo e ingresos

☐ **No corresponde**

Nombre del empleador o empresa _____ Teléfono (____) _____ – _____

Calle _____ Unidad # _____

Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

Posición o cargo

Fecha de inicio ____ / ____ / ____ (mm/dd/aaaa)

¿Cuánto tiempo en esta línea de trabajo? ____ años ____ meses

Marque si corresponde esta declaración:

- ☐ En este trabajo estoy empleado por un miembro de mi familia, vendedor de la propiedad, agente de bienes raíces u otra parte interesada a esta transacción.

☐ **Marque aquí si usted es propietario de esta empresa o trabajador autónomo** ☐ Tengo una cuota de participación inferior al 25%. **Ingreso mensual (o pérdida)** ☐ Tengo una cuota de participación del 25% o más. \$ _____

Ingreso bruto mensual

Básico \$ _____ /mes

Horas extra \$ _____ /mes

Bonificación \$ _____ /mes

Comisión \$ _____ /mes

Derechos militares \$ _____ /mes

Otro \$ _____ /mes

TOTAL \$ _____ /mes

1c. SI ES NECESARIO, complete la información para un empleo adicional/empleo autónomo e ingresos☐ No corresponde

Nombre del empleador o empresa _____ Teléfono (____) ____ - ____
Calle _____ Unidad # _____
Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

Posición o cargo _____

Fecha de inicio ____/____/____ (mm/dd/aaaa)

¿Cuánto tiempo en esta línea de trabajo? ____ años ____ meses

Marque si corresponde esta declaración:☐ En este trabajo estoy empleado por un miembro de mi familia, vendedor de la propiedad, agente de bienes raíces u otra parte interesada a esta transacción.☐ Marque aquí si usted es propietario de esta empresa o trabajador autónomo☐ Tengo una cuota de participación inferior al 25%.☐ Tengo una cuota de participación del 25% o más.**Ingreso mensual (o pérdida)**

\$ _____

Ingreso bruto mensual

Básico \$ _____/mes

Horas extra \$ _____/mes

Bonificación \$ _____/mes

Comisión \$ _____/mes

Derechos militares \$ _____/mes

Otro \$ _____/mes

TOTAL \$ _____/mes**1d. SI CORRESPONDE, complete la información para un empleo anterior/autónomo e ingresos**☐ No corresponde**Proporcione información sobre su empleo e ingresos actuales y anteriores de por lo menos los últimos dos años.**

Nombre del empleador o empresa _____
Calle _____ Unidad # _____
Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

Posición o cargo _____

Fecha de inicio ____/____/____ (mm/dd/aaaa)

Fecha de finalización ____/____/____ (mm/dd/aaaa)

☐ Marque aquí si usted fue propietario de esta empresa o trabajador autónomo**Ingreso bruto mensual****anterior \$ _____/mes****1e. Ingresos provenientes de otras fuentes**☐ No corresponde**Incluya los ingresos de otras fuentes a continuación. Bajo Tipo de ingresos, elija entre las fuentes mencionadas aquí:**

- | | | | | | |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|------------------------------------|
| • Pensión alimenticia | • Manutención de los hijos | • Interés y dividendos | • Documentos por cobrar | • Pagos por regalías | • Subsidios por desempleo |
| • Asignación de automóvil | • Discapacidad | • Certificado de crédito hipotecario | • Asistencia pública | • Manutención por separación | • Compensación para veteranos [VA] |
| • Ingresos por pensión | • Acogida temporal | • Pagos hipotecarios diferenciales | • Jubilación (por ejemplo, pensión, cuenta de jubilación individual [IRA]) | • Seguro Social | • Otro |
| • Plusvalías | • Vivienda o casa parroquial | | | • Fideicomiso | |

NOTA: Revele pensión alimenticia, manutención de los hijos, manutención por separación u otros ingresos sólo si quiere que sean considerados en la determinación de su calificación para este préstamo.

Tipo de ingreso – use la lista anterior	Ingreso mensual
_____	\$ _____
_____	\$ _____
_____	\$ _____
Indique monto TOTAL aquí	\$ _____

Nombre del deudor _____

Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial
Formulario 65 de Freddie Mac • Formulario 1003 de Fannie Mae
En vigencia 1/2021

Sección 2: Información financiera — Activos y obligaciones. Esta sección es acerca de sus pertenencias que tienen valor monetario y que usted desea se tomen en cuenta para calificar para este préstamo. Luego le preguntará acerca de sus obligaciones (o deudas) que usted paga cada mes, tales como tarjetas de crédito, pensión alimenticia, u otros gastos.

2a. Activos — Cuentas bancarias, jubilación, y otras cuentas que tenga

Incluya todas las cuentas a continuación. Bajo Tipo de cuenta, elija entre los tipos mencionados aquí:

- Cuenta corriente
- Cuenta de ahorro
- Cuenta del mercado monetario

- Certificado de depósito
- Fondo mutuo
- Acciones

- Opciones sobre acciones
- Jubilación (por ejemplo, [401k, IRA])

- Bonos
- Fondos de préstamo puente
- Cuenta de desarrollo individual

- Cuenta fiduciaria
- Valor en efectivo del seguro de vida (usado para la transacción)

Tipo de cuenta – use la lista anterior	Institución financiera	Número de cuenta	Valor en efectivo o de mercado
			\$
			\$
			\$
			\$
			\$
Indique monto TOTAL aquí			\$

2b. Otros activos y créditos que tenga ☐ No corresponde

Incluya todos los otros activos y créditos a continuación. Bajo Tipo de activo o crédito, elija entre los tipos mencionados aquí:

Activos

- Ingresos provenientes de la venta de bienes inmuebles el día del cierre o antes del día del cierre
- Ingresos provenientes de la venta de activos no inmobiliarios
- Préstamos garantizados

Créditos

- Depósito de garantía
- Ayuda del empleador
- Equidad/patrimonio del propietario en el lote/terreno
- Fondos de reubicación
- Crédito de renta
- Aporte en mano de obra
- Equidad/patrimonio para intercambio

Tipo de activo o crédito – use la lista anterior	Valor en efectivo o de mercado
	\$
	\$
	\$
	\$
Indique monto TOTAL aquí	\$

2c. Obligaciones — Tarjetas de crédito, otras deudas y alquileres que debe ☐ No corresponde

Enumere todas las obligaciones (aparte de bienes inmuebles) e incluya pagos diferidos. Bajo Tipo de cuenta, elija entre los tipos mencionados aquí:

• Rotativa (por ejemplo, tarjetas de crédito) • A plazos (por ejemplo, préstamo para automóvil, estudiantil, personal) • Abierto 30-días (saldo pagado mensualmente)
• Alquiler (no inmobiliario) • Otro

Tipo de cuenta – use la lista anterior	Nombre de la empresa	Número de cuenta	Saldo pendiente	Marque aquí si será pagado por completo el día del cierre o antes	Pago mensual
			\$	☐	\$
			\$	☐	\$
			\$	☐	\$
			\$	☐	\$
			\$	☐	\$

2d. Otras obligaciones y gastos ☐ No corresponde

Incluya todas las demás obligaciones y gastos adicionales a continuación. Elija entre los tipos mencionados aquí:

	Pago mensual
• Pensión alimenticia • Manutención de los hijos • Manutención por separación • Gastos relacionados con el empleo • Otro	\$
	\$
	\$

Sección 3: Información financiera — Bienes inmuebles.

Esta sección le pide que enumere todas las propiedades que en la actualidad le pertenecen y lo que debe de ellas. ☐ No soy propietario de bienes inmuebles

3a. Propiedad que le pertenece

Si está refinanciando, enumere la propiedad que está refinanciando PRIMERO

Dirección Calle _____ Unidad # _____
Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

Valor de la propiedad	Estatus de la propiedad: Vendida, Venta pendiente, o Retenida	Ocupación prevista: Inversión, Residencia principal, Segunda residencia, Otro	Pagos mensuales de seguros, impuestos, cuotas de asociaciones, etc. si no están incluidos en el pago mensual de la hipoteca	Para residencias principales de 2 a 4 unidades o propiedad para inversión	
				Ingreso mensual por alquiler	Para que el prestamista calcule: Ingreso neto mensual por alquiler
\$			\$	\$	\$

Préstamos hipotecarios sobre esta propiedad ☐ No corresponde

Nombre del acreedor	Número de cuenta	Pago mensual	Saldo pendiente	Marque aquí si será pagado por completo el día del cierre o antes	Tipo: FHA, VA, Convencional, USDA-RD, Otro	Límite del crédito (si corresponde)
		\$	\$	☐		\$
		\$	\$	☐		\$

3b. SI CORRESPONDE, complete la información para propiedad adicional

☐ No corresponde

Dirección Calle _____ Unidad # _____
Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

Valor de la propiedad	Estatus de la propiedad: Vendida, Venta pendiente, o Retenida	Ocupación prevista: Inversión, Residencia principal, Segunda residencia, Otro	Pagos mensuales de seguros, impuestos, cuotas de asociaciones, etc. si no están incluidos en el pago mensual de la hipoteca	Para residencias principales de 2 a 4 unidades o propiedad para inversión	
				Ingreso mensual por alquiler	Para que el prestamista calcule: Ingreso neto mensual por alquiler
\$			\$	\$	\$

Préstamos hipotecarios sobre esta propiedad ☐ No corresponde

Nombre del acreedor	Número de cuenta	Pago mensual	Saldo pendiente	Marque aquí si será pagado por completo el día del cierre o antes	Tipo: FHA, VA, Convencional, USDA-RD, Otro	Límite del crédito (si corresponde)
		\$	\$	☐		\$
		\$	\$	☐		\$

3c. SI CORRESPONDE, complete la información para propiedad adicional

☐ No corresponde

Dirección Calle _____ Unidad # _____
Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ País _____

Valor de la propiedad	Estatus de la propiedad: Vendida, Venta pendiente, o Retenida	Ocupación prevista: Inversión, Residencia principal, Segunda residencia, Otro	Pagos mensuales de seguros, impuestos, cuotas de asociaciones, etc. si no están incluidos en el pago mensual de la hipoteca	Para residencias principales de 2 a 4 unidades o propiedad para inversión	
				Ingreso mensual por alquiler	Para que el prestamista calcule: Ingreso neto mensual por alquiler
\$			\$	\$	\$

Préstamos hipotecarios sobre esta propiedad ☐ No corresponde

Nombre del acreedor	Número de cuenta	Pago mensual	Saldo pendiente	Marque aquí si será pagado por completo el día del cierre o antes	Tipo: FHA, VA, Convencional, USDA-RD, Otro	Límite del crédito (si corresponde)
		\$	\$	☐		\$
		\$	\$	☐		\$

Nombre del deudor _____

Sección 4: Información sobre el préstamo y la propiedad. Esta sección le preguntará acerca del propósito del préstamo y la propiedad que desea comprar o refinanciar.

4a. Información sobre el préstamo y la propiedad

Monto del préstamo \$ _____ Propósito del préstamo ☐ Compra ☐ Refinanciamiento ☐ Otro (especifique) _____

Dirección de la propiedad Calle _____ Unidad # _____

Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____ Condado _____

Número de Unidades _____ Valor de la propiedad \$ _____

Ocupación ☐ Vivienda principal ☐ Segunda casa ☐ Propiedad de inversión ☐ Vivienda secundaria de la FHA

1. Propiedad de uso mixto. Si el deudor ocupará la propiedad, ¿reservará un espacio dentro de la propiedad para operar una empresa comercial? (por ejemplo, guardería, consultorio médico, salón de belleza/barbería) ☐ NO ☐ SÍ

2. Casa prefabricada. ¿Es la propiedad una casa prefabricada? (por ejemplo, una vivienda construida sobre un chasis permanente) ☐ NO ☐ SÍ

4b. Otros préstamos hipotecarios nuevos sobre la propiedad que usted está comprando o refinanciando ☐ No corresponde

Nombre del acreedor	Tipo de carga hipotecaria	Pago mensual	Monto del préstamo/ monto retirado	Límite del crédito (si corresponde)
	☐ Hipoteca principal ☐ Hipoteca adicional	\$	\$	\$
	☐ Hipoteca principal ☐ Hipoteca adicional	\$	\$	\$

4c. Ingreso por alquiler de la propiedad a comprar Solo para compra. ☐ No corresponde

Complete si la propiedad a comprar es una vivienda principal de 2-4 unidades o una propiedad de inversión	Monto
Ingreso mensual estimado de alquiler	\$
Para que el PRESTAMISTA calcule: Ingreso neto mensual estimado de alquiler	\$

4d. Regalos o donaciones que ha recibido o recibirá para este préstamo ☐ No corresponde

Incluya todos los regalos y donaciones a continuación. Bajo Fuente, elija entre las fuentes mencionadas aquí:

- Familiar

• Pareja de hecho
- Empleador

• Organización religiosa sin fines de lucro
- Organización comunitaria sin fines de lucro
- Agencia federal

• Agencia estatal
- Agencia local

• Prestamista

• Otro

Tipo de activo: Regalo en efectivo, Regalo de equidad, Donación	Depositado/No depositado	Fuente – use la lista anterior	Valor en efectivo o de mercado
	☐ Depositado ☐ No depositado		\$
	☐ Depositado ☐ No depositado		\$

Sección 5: Declaraciones. Esta sección le preguntará específicamente acerca de la propiedad, su financiamiento y su historial financiero.

5a. Acerca de esta propiedad y su dinero para este préstamo

A. ¿Ocupará usted la propiedad como su vivienda principal? Si la respuesta es SÍ, ¿ha tenido usted un porcentaje de participación en otra propiedad en los últimos tres años? Si la respuesta es SÍ, complete (1) y (2) a continuación: (1) ¿Qué tipo de propiedad poseyó — vivienda principal (VP), vivienda secundaria de FHA (VS), segunda casa (SC), o propiedad de inversión (PI)? (2) ¿Cómo tuvo el título de propiedad? — a su nombre (N), en conjunto con su cónyuge (C), o en conjunto con otra persona (O)?	☐ NO ☐ SÍ ☐ NO ☐ SÍ _____ _____
B. Si esta es una transacción de compra: ¿Tiene usted una relación de parentesco o asociación comercial con el vendedor de la propiedad a comprar?	☐ NO ☐ SÍ
C. ¿Está usted pidiendo prestado dinero para esta transacción de bienes inmuebles (<i>por ejemplo, dinero para sus costos de cierre o pago inicial</i>) u obteniendo dinero de otra parte interesada, tales como el vendedor o el agente de bienes raíces, que no ha dado a conocer en esta solicitud de préstamo? Si la respuesta es SÍ, ¿cuál es el monto de este dinero?	☐ NO ☐ SÍ \$ _____
D. 1. ¿Ha solicitado o solicitará usted un préstamo hipotecario sobre una propiedad que no es la propiedad a comprar durante o antes del cierre de esta transacción, que no se ha dado a conocer en esta solicitud de préstamo? 2. ¿Ha solicitado o solicitará usted algún crédito nuevo (<i>por ejemplo, préstamo a plazos, tarjeta de crédito, etc.</i>) durante o antes del cierre de este préstamo, que no se ha dado a conocer en esta solicitud?	☐ NO ☐ SÍ ☐ NO ☐ SÍ
E. ¿Esta propiedad estará sujeta a una carga hipotecaria adicional que podría tener prioridad sobre la hipoteca principal, así como una carga hipotecaria por energía limpia pagada a través de los impuestos sobre la propiedad (<i>por ejemplo, el Programa de Energía Limpia Basado en la Evaluación de la Propiedad</i> [Property Assessed Clean Energy Program])?	☐ NO ☐ SÍ

5b. Acerca de sus finanzas

F. ¿Es usted codeudor o fiador de alguna deuda o préstamo que no se ha dado a conocer en esta solicitud?	☐ NO ☐ SÍ
G. ¿Hay algún juicio pendiente en su contra?	☐ NO ☐ SÍ
H. ¿Está usted actualmente en mora o incumplimiento de una deuda federal?	☐ NO ☐ SÍ
I. ¿Es usted parte de una demanda en la que potencialmente tiene alguna responsabilidad financiera personal?	☐ NO ☐ SÍ
J. ¿Ha transferido usted los títulos de alguna propiedad en lugar de su ejecución hipotecaria en los últimos 7 años?	☐ NO ☐ SÍ
K. En los últimos 7 años, ¿ha realizado usted una venta de pre-ejecución hipotecaria o venta corta, por la cual la propiedad fue vendida a una tercera parte y el Prestamista acordó aceptar un monto menor que el saldo adeudado de la hipoteca pendiente de pago?	☐ NO ☐ SÍ
L. ¿Se ha ejecutado una demanda hipotecaria sobre su propiedad en los últimos 7 años?	☐ NO ☐ SÍ
M. ¿Se ha declarado usted en bancarrota en los últimos 7 años? Si la respuesta es SÍ, identifique el o los tipos de bancarrota: ☐ Capítulo 7 ☐ Capítulo 11 ☐ Capítulo 12 ☐ Capítulo 13	☐ NO ☐ SÍ

Nombre del deudor _____

Sección 6: Reconocimientos y acuerdos.

Esta sección le informa acerca de sus obligaciones legales al firmar esta solicitud.

Reconocimientos y acuerdos

Definiciones:

- "Prestamista" incluye los agentes del prestamista, proveedores de servicios y cualquiera de sus sucesores y sus cesionarios.
- "Otros participantes del préstamo" incluye (i) cualquier propietario real o potencial de un préstamo resultante de esta aplicación (el "Préstamo"), (ii) adquirentes de cualquier derecho de usufructo u otro interés en el Préstamo, (iii) cualquier asegurador de hipotecas, (iv) cualquier garante, (v) cualquier prestador de servicios del Préstamo, y (vi) cualquier parte interesada de los prestadores de servicios, sus sucesores o cesionarios.

Acepto, reconozco y declaro lo siguiente:

(1) La información en esta solicitud

- La información que he proporcionado en esta solicitud es verdadera, exacta y completa a partir de la fecha en que firmé esta solicitud.
- Si la información que he presentado cambia o tengo nueva información antes del cierre del Préstamo, debo cambiar y complementar esta solicitud, incluyendo proporcionar cualquier contrato de venta de bienes inmuebles actualizado/complementado.
- Para transacciones de compra: Los términos y condiciones de cualquier contrato de venta de bienes inmuebles firmado por mí en relación con esta solicitud son verdaderos, exactos, y completos a mi mejor saber y entender. No he entrado en ningún otro acuerdo, escrito u oral, en relación con esta transacción inmobiliaria.
- El Prestamista y otros Participantes del Préstamo pueden confiar en la información contenida en la solicitud antes y después del cierre del Préstamo.
- Cualquier tergiversación intencional o negligente de la información puede dar lugar a la imposición de:
 - (a) responsabilidad civil sobre mí, incluyendo daños monetarios, si una persona sufre alguna pérdida porque confió en cualquier tergiversación que hice en esta solicitud, y/o
 - (b) sanciones penales sobre mí, incluyendo, pero no limitado a, multa o encarcelamiento o ambos bajo las disposiciones de la ley federal (18 U.S.C. §§ 1001 *et seq.*).

(2) Garantía de la propiedad

El Préstamo que he pedido en esta solicitud estará asegurado por una hipoteca o escritura de fideicomiso sobre la propiedad descrita en la presente solicitud, que proporciona al Prestamista un interés de garantía en la propiedad.

(3) Valoración de la vivienda, valor de la propiedad, y condición

- Cualquier valoración de la vivienda o valor de la propiedad obtenida por el Prestamista es para uso propio del Prestamista y otros Participantes del Préstamo.
- El Prestamista y otros Participantes del Préstamo no han realizado ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, hacia mí con respecto a la propiedad, su condición o valor.

(4) Registros electrónicos y firmas

- El Prestamista y otros Participantes del Préstamo podrán conservar cualquier registro en papel y/o electrónico de esta solicitud, ya sea que el Préstamo se apruebe o no.

- Si esta solicitud se crea como (o se convierte en) una "solicitud electrónica", doy mi consentimiento para el uso de "registros electrónicos" y "firmas electrónicas" ya que los términos se definen y son regidos por las leyes federales y/o estatales aplicables a las transacciones electrónicas.
- Tengo la intención de firmar esta solicitud y he firmado esta solicitud, ya sea usando mi:
 - (a) firma electrónica; o
 - (b) una firma por escrito y estoy de acuerdo en que si la versión de esta aplicación se convierte en una solicitud electrónica, la solicitud será un registro electrónico, y la representación de mi firma escrita en esta solicitud será mi firma electrónica vinculante.
- Estoy de acuerdo en que la solicitud, si se entrega o transmite al Prestamista u otros Participantes del Préstamo como registro electrónico con mi firma electrónica, será tan efectiva y aplicable como una solicitud en papel firmada por mí por escrito.

(5) Morosidad

- El Prestamista y Otros Participantes del Préstamo pueden reportar información sobre mi cuenta a agencias de crédito. Los pagos atrasados, los pagos no efectuados u otros incumplimientos en mi cuenta podrían reflejarse en mi informe de crédito y probablemente afecten mi calificación crediticia.
- Entiendo que si tengo problemas haciendo mis pagos, puedo contactar a una organización de asesoría de vivienda aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ([HUD], por sus siglas en inglés) para que me asesore sobre las medidas que puedo tomar para cumplir con mis obligaciones hipotecarias.

(6) Autorización para usar y compartir información

Al firmar a continuación, además de las declaraciones y acuerdos hechos anteriormente, autorizo expresamente al Prestamista y Otros Participantes del Préstamo a obtener, usar y compartir entre sí (i) la solicitud de préstamo y la información y documentación relacionada sobre el préstamo, (ii) un informe de crédito al consumidor sobre mí e (iii) información sobre mi declaración de impuestos, según sea necesario para realizar las acciones enumeradas a continuación, en tanto sean de interés para mi préstamo o su servicio de préstamo:

- (a) procesar y suscribir mi préstamo;
- (b) verificar los datos contenidos en mi informe de crédito al consumidor, mi solicitud de préstamo y cualquier otra información que respalde mi solicitud de préstamo;
- (c) informar decisiones de crédito e inversión por parte del Prestamista y Otros Participantes del Préstamo;
- (d) realizar auditorías, control de calidad y análisis y revisiones de cumplimiento legal;
- (e) realizar análisis y modelos para evaluaciones de riesgos;
- (f) monitorear la cuenta de este préstamo por posibles morosidades y determinar cualquier asistencia que pueda estar a mi disposición; y
- (g) otras acciones permisibles según la ley aplicable.

NO FIRME

Firma del deudor

Fecha (mm/dd/aaaa)

NO FIRME

Firma del deudor adicional

Fecha (mm/dd/aaaa)

Nombre del deudor

Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial
Formulario 65 de Freddie Mac • Formulario 1003 de Fannie Mae
En vigencia 1/2021

Sección 7: Servicio militar.

Esta sección realiza preguntas acerca de su servicio militar (o de su esposo(a) difunto(a)).

Servicio militar del deudor

Servicio militar – ¿Sirvió alguna vez usted (o su cónyuge fallecido), o está actualmente al servicio de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos?

☐ NO ☐ SÍ

Si la respuesta es SÍ, marque todo lo que corresponda:

- ☐ Actualmente en servicio activo con fecha proyectada de finalización del servicio ____ / ____ / ____ (mm/dd/aaaa)
☐ Actualmente retirado, dado de alta, o separado del servicio
☐ El único periodo de servicio fue como miembro no activo de la Reserva o la Guardia Nacional
☐ Cónyuge sobreviviente

Sección 8: Información demográfica.

Esta sección le preguntará sobre su origen étnico, sexo, y raza.

Información demográfica del deudor

El propósito de recopilar esta información es ayudar a garantizar que todos los solicitantes reciban un trato justo y que las necesidades de vivienda de las comunidades y los vecindarios se están cumpliendo. Para los préstamos hipotecarios para viviendas, la ley federal requiere que pidamos a los solicitantes su información demográfica (origen étnico, sexo, y raza) con el fin de monitorear nuestro cumplimiento con la igualdad de oportunidades de crédito, vivienda justa, y las leyes de divulgación de hipotecas para viviendas. Usted no está obligado a proporcionar esta información, pero lo animamos a hacerlo. Usted puede elegir una o más designaciones para "Origen étnico" y una o más designaciones para "Raza." **La ley dispone que no podemos discriminar** en base a esta información, ni tampoco por el hecho de que usted decida suministrarla o no. Sin embargo, si elige no suministrar la información y ha realizado esta solicitud en persona, las regulaciones federales nos exigen anotar su origen étnico, sexo o raza sobre la base de la observación visual o el apellido. La ley estipula también que no podemos discriminar basándonos en la información sobre la edad o estado civil que usted proporciona en esta solicitud. Si no desea proporcionar alguna o la totalidad de esta información, sírvase marcar abajo.

Origen étnico: marque una o más

- ☐ Hispano o latino
☐ Mexicano ☐ Puertorriqueño ☐ Cubano
☐ Otro hispano o latino – *Escriba el origen étnico:*

Por ejemplo, argentino, colombiano, dominicano, nicaragüense, salvadoreño, español, u otro.

- ☐ No hispano o latino
☐ No deseo proporcionar esta información

Sexo

- ☐ Femenino
☐ Masculino
☐ No deseo proporcionar esta información

Raza: marque una o más

- ☐ Indígena estadounidense o nativo de Alaska – *Escriba el nombre de la tribu en la que está inscrito o la tribu principal:*

- ☐ Asiático
☐ Indio asiático ☐ Chino ☐ Filipino
☐ Japonés ☐ Coreano ☐ Vietnamita
☐ Otro asiático – *Escriba la raza:*

Por ejemplo, hmong, laosiano, tailandés, pakistaní, camboyano, u otro.

- ☐ Negro o afroamericano
☐ Nativo de Hawái u otra isla del Pacífico
☐ Nativo de Hawái ☐ Guamenio o chamorro ☐ Samoano
☐ Nativo de otra isla del Pacífico – *Escriba la raza:*

Por ejemplo, fiyiano, tongano, u otro.

- ☐ Blanco
☐ No deseo proporcionar esta información

Para ser completado por la Institución Financiera (cuando la solicitud es tomada en persona):

- ¿Fue el origen étnico del deudor conseguido en base a la observación visual o al apellido? ☐ NO ☐ SÍ
¿Fue el sexo del deudor conseguido en base a la observación visual o al apellido? ☐ NO ☐ SÍ
¿Fue la raza del deudor conseguida en base a la observación visual o al apellido? ☐ NO ☐ SÍ

La información demográfica fue proporcionada a través de:

- ☐ Entrevista en persona (incluye medios electrónicos con componentes de video) ☐ Entrevista telefónica ☐ Fax o Correo ☐ Correo electrónico o Internet

Nombre del deudor

Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial
Formulario 65 de Freddie Mac • Formulario 1003 de Fannie Mae
En vigencia 1/2021

Sección 9: Información del originador de préstamos. Debe ser completado por el **originador de su préstamo.**

Información del originador de préstamos

Nombre de la organización originadora de préstamos _____

Dirección _____

N.º de ID de NMLSR de la organización originadora de préstamos _____ N.º de ID de licencia estatal _____

Nombre del originador de préstamos _____

N.º de ID de NMLSR del originador de préstamos _____ N.º de ID de licencia estatal _____

Correo electrónico _____ Teléfono (_____) _____ - _____

Firma _____

NO FIRME

Fecha ____ / ____ / ____ (mm/dd/aaaa)

Nombre del deudor _____

Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial
Formulario 65 de Freddie Mac • Formulario 1003 de Fannie Mae
En vigencia 1/2021

Su guía hipotecaria paso a paso

Desde la solicitud hasta el cierre



Contenido



En esta Guía, aprenderá sobre uno de los pasos más importantes en el proceso de comprar una vivienda: la obtención de una hipoteca. El material de este documento lo guiará desde la solicitud hasta el cierre e incluso se analizarán los primeros meses de ser propietario de una vivienda, con el fin de mostrarle qué debe hacer para conservar su vivienda. Saber qué esperar le brindará la confianza que necesita para tomar las mejores decisiones relativas a la compra de una vivienda.

1. Descripción general del proceso hipotecario.....Página 1
2. Comprensión del personal hipotecario y sus servicios Página 3
3. Lo que debe saber acerca de su solicitud de préstamo hipotecarioPágina 5
4. Comprensión de sus costos a través de estimaciones, declaraciones y mucho más Página 7
5. Lo que debe saber acerca del cierrePágina 11
6. Ser propietario de una vivienda y conservarlaPágina 12
7. Glosario de términos hipotecarios.....Página 15

1. Descripción general del proceso hipotecario

Los pasos correctos para comprar su nueva vivienda

Si bien comprar una vivienda es una experiencia emocionante, también puede ser una de las más difíciles si no entiende el proceso hipotecario. Muchas familias se sienten abrumadas por la cantidad de papeleo que deben completar. Saber qué esperar, en especial si es la primera vez que compra una vivienda, lo ayudará a tomar decisiones sólidas respecto de la compra de su vivienda.

Esta Guía fue escrita para ayudarle a avanzar a través del proceso hipotecario, desde las personas involucradas hasta los costos y los formularios que deberá llenar, y mostrarle los pasos que tiene que seguir para asegurarse de conservar su vivienda a largo plazo. Entender el propósito y la función principal de los documentos del proceso hipotecario, así como el papel que desempeñan los numerosos profesionales involucrados, hará que el proceso hipotecario sea mucho menos intimidante.

Para comenzar

Ahora que inicia el recorrido para ser propietario de vivienda, se dará cuenta que existen muchos recursos a su disposición, incluidas las organizaciones de su comunidad, agencias de vivienda de su gobierno local, profesionales de bienes raíces (real estate professionals) y agentes de préstamos, que entienden y están dispuestos a trabajar con posibles compradores de vivienda como usted. Enfrentará muchas decisiones a lo largo de este proceso. Le recomendamos especialmente que solicite estos servicios profesionales para recopilar detalles de modo que pueda tomar las mejores decisiones.

Aunque resulte tentador buscar de inmediato la vivienda perfecta, existen varios pasos que deberá seguir antes de empezar a buscar una vivienda. Empezar por determinar cuánto puede pagar, basado en su plan de gastos y su nivel de bienestar. Uno de los primeros pasos deberá ser hablar con un asesor en clases para convertirse en propietario de vivienda. Llame al 8005694287 o visite <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm> para obtener una lista de agencias de asesoramiento sobre viviendas que cuentan con la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, siglas en inglés) de

los EE. UU. y pueden ayudarle a conocer los aspectos básicos de la compra de una vivienda y a evaluar si está financieramente preparado. También puede ponerse en contacto con un Centro de Ayuda para Prestatarios de Freddie Mac o con la Red, que son intermediarios de confianza, sin fines de lucro, con asesores certificados por la HUD que ofrecen asesoramiento a compradores de vivienda antes de efectuar la compra, así como formación financiera en el uso de herramientas como el programa Freddie Mac CreditSmart® para ayudarle a alcanzar objetivos como propietario de vivienda de forma sostenible y exitosa. Visite <http://myhome.freddie.mac.com/resources/borrowerhelpcenters.html> para obtener un directorio y más información sobre los servicios que se prestan. Luego, converse con un agente de préstamos para revisar sus ingresos y gastos, que pueden usarse para determinar el tipo y la cantidad del préstamo hipotecario para el cual califica. Tener un buen historial de crédito también es un paso inicial importante. Si todavía no cuenta con un historial de crédito establecido o necesita información acerca de cómo establecer o mejorar su historial de crédito, solicite la ayuda de un asesor en clases para convertirse en propietario de vivienda.

Recursos de asesoramiento sobre viviendas

Aproveche los valiosos recursos de asesoramiento sobre viviendas que le brindan las organizaciones comunitarias, entre ellos:

- Asesoramiento sobre viviendas
- Elaboración de un plan de gastos
- Administración a largo plazo de su dinero
- Revisión de diferentes opciones para el pago de la deuda

Si desea una lista de agencias de asesoramiento sobre viviendas que cuentan con la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, siglas en inglés) de los EE. UU., llame al 8005694287 o visite www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm.

Para obtener un directorio de los Centros de Ayuda para Prestatarios de Freddie Mac y la Red nacional visite <http://myhome.freddie.mac.com/resources/borrowerhelpcenters.html>.

Infórmese acerca de cómo proteger sus finanzas

Al recopilar información de expertos, es más importante que nunca asegurarse de que reciba información confiable, la cual le permitirá tomar las decisiones correctas durante todo el proceso hipotecario. Siga estos consejos útiles de modo que pueda protegerse de organizaciones a las que podría no importarle su bienestar:

- **Diga NO al dinero fácil.** Desconfíe si alguien le dice que sus problemas crediticios no afectarán la tasa de interés. Si una oferta es realmente atractiva, pídale por escrito y luego solicite una segunda opinión.
- **Investigue.** Siempre hable con varios prestadores a fin de encontrar el mejor préstamo para el que califique. Un producto de préstamo hipotecario o una práctica de préstamo pueden parecer razonables hasta que se comparan con productos de préstamos hipotecarios similares que ofrecen otros prestadores.
- **Obtenga información acerca de las multas por pago adelantado.** Averigüe si el préstamo hipotecario que le ofrecen incluye el pago de un cargo si lo liquida anticipadamente. Si es un requisito del préstamo hipotecario, pregunte por otros productos que no incluyan este tipo de multa.
- **Asegúrese de que los documentos sean los adecuados.** Desconfíe de cualquier persona que le ofrezca falsificar la información de su ingreso a fin de calificar para obtener un préstamo hipotecario. Nunca falsifique información ni firme documentos que sepa que son falsos.
- **Asegúrese de que los documentos estén completos.** No firme documentos que tengan fechas incorrectas o campos en blanco. Sea cauteloso con los profesionales que prometen que lo arreglarán después o que lo llenarán después de que haya firmado.
- **Pregunte acerca de cargos adicionales.** Asegúrese de entender todos los cargos que son parte de su proceso hipotecario. Pregunte por cualquier elemento que no haya solicitado o que no conozca antes de que se le pida que firme los documentos del préstamo hipotecario.
- **Conozca el paquete total.** Pida estimaciones por escrito que incluyan todos los puntos y cargos. Compare la tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés), la cual combina una tasa de interés sobre el préstamo con otros determinados cargos que cobra el prestador al cierre y durante la vigencia del préstamo.

- **Trabaje con asesores de crédito legítimos.** Desconfíe de las agencias de asesoramiento de crédito y de consolidación de crédito estafadoras. Obtenga todos los detalles antes de decidirse a combinar las deudas de tarjetas de crédito u otras deudas con un préstamo hipotecario.
- **¡No firme si no está seguro!** Primero, obtenga asesoramiento de una agencia reconocida de asesoramiento de crédito para el consumidor o de un asesor reconocido en asuntos de vivienda.

Ingreso al proceso de compra de vivienda

Una vez que ingrese en el proceso, se enfrentará con diversos formularios y papeleo. El material de esta Guía se centra en lo que necesita saber acerca del proceso y los formularios. Le proporcionarán una visión general del proceso de compra de una vivienda, y le brindarán una descripción y explicación de los formularios hipotecarios más comunes, que probablemente le pedirán que llene. Si bien en las secciones siguientes encontrará muchas de las respuestas a sus preguntas, los profesionales que trabajen con usted deberán asesorarlo y aclarar sus inquietudes durante el proceso.

En cada sección de esta Guía se explican los pasos principales del proceso de compra de una vivienda. Esta información le guiará desde la solicitud hasta el cierre, e incluso analizará los primeros meses de ser propietario de una vivienda, con el fin de mostrarle el tipo de cosas que necesita hacer para conservar su vivienda a largo plazo. También observará el papel que desempeñan las diferentes personas involucradas en el proceso de compra de una vivienda: el profesional de bienes raíces, el agente de préstamos, el agente de cierre y el inspector de viviendas, entre otros, para que entienda mejor por qué participan y qué hacen. La información de esta Guía, junto con el apoyo de un profesional de vivienda confiable, le ayudarán a que esté mejor preparado para ser propietario de una vivienda en el futuro.

2. Comprensión del personal hipotecario y sus servicios

Quién es quién y qué es cada cosa

El proceso de obtener una hipoteca puede parecer muy complejo debido a la cantidad de personas que participan. Aunque en ocasiones pueda parecer abrumador, es importante reconocer que cada persona con la que trabaja le brinda un servicio específico, que le ayudará a convertirse en propietario de una vivienda.

En esta sección se familiarizará con muchas de las personas que trabajarán con usted cuando compre su vivienda. Entre las primeras personas con las que se reunirá, se encuentran el agente de préstamos y el profesional de bienes raíces. El agente de préstamos le ayudará a determinar cuánto dinero puede solicitar a través de un préstamo hipotecario, de modo que elija la opción de hipoteca que mejor se adapte a su situación financiera, mientras que un profesional de bienes raíces le ayudará a encontrar la vivienda adecuada para usted y su familia. A medida que avance en el proceso hipotecario, conocerá a otros profesionales, entre ellos, a un tasador de bienes raíces, un inspector de viviendas y un representante de cierre. A continuación, encontrará un breve resumen de los miembros clave de su equipo de compra de una vivienda y de lo que harán por usted:

- **Agente de préstamos:** Los agentes de préstamos son especialistas en hipotecas; usarán su información de crédito, finanzas y empleo para ver si califica para una hipoteca, y luego le presentarán opciones de financiamiento hipotecario que se ajusten a su capacidad financiera. Existe una amplia variedad de opciones hipotecarias a su disposición. Las hipotecas con tasa de interés fija le brindan una opción estable ya que la tasa de interés permanece sin cambio durante la vigencia del préstamo. Las hipotecas con tasa de interés fija más comunes son las de tasa fija a 30 años, aunque las de tasa fija a 15 y 20 años también brindan ciertas ventajas. Su agente de préstamos también le ayudará a completar su solicitud de préstamo hipotecario y a estar al tanto de lo que ocurra durante el proceso de aprobación del préstamo. Asegúrese de leer la sección 3, *Lo que debe saber acerca de su solicitud de préstamo hipotecario*.

- **Profesionales de bienes raíces:** Los profesionales de bienes raíces pueden ayudarle a encontrar el tipo de vivienda que busca, examinar viviendas comparables y comparar diversos vecindarios. Es frecuente que proporcionen información específica de la comunidad sobre centros comerciales, escuelas, tasas de impuestos sobre la propiedad y mucho más. Y lo más importante es que el agente puede buscar viviendas que satisfagan sus necesidades y situación financiera, con lo cual ayuda a limitar su lista de opciones. Además, cuando esté listo para hacer una oferta por una vivienda, el profesional de bienes raíces normalmente manejará las negociaciones con el vendedor, incluida la presentación de su oferta (lo que puede y está dispuesto a pagar por la propiedad).

Para encontrar a un profesional de bienes raíces, le recomendamos que pregunte a sus familiares y amigos. También puede encontrar uno al buscar los anuncios clasificados del periódico de casas abiertas y al hablar con los profesionales que muestran las viviendas. Deberá elegir a un profesional de bienes raíces que le haga sentirse a gusto y pueda brindarle los conocimientos y servicios que necesite. Al profesional de bienes raíces casi siempre le paga el vendedor al efectuarse la venta de la vivienda.

- **Procesador de préstamos:** La tarea del procesador de préstamos es preparar la información y la solicitud de su préstamo hipotecario para presentarla al evaluador de solicitud de préstamo hipotecario. El procesador de préstamos le solicitará muchos documentos, incluso documentos sobre su ingreso, su empleo, sus facturas mensuales y el dinero que tenga en el banco. Además, el procesador de préstamos debe asegurar que se incluya toda la documentación adecuada, que se calculen correctamente y se verifiquen todas las cifras, y que todo esté en el orden correcto. Una carpeta de préstamo bien procesada puede reducir el tiempo que se requiere para tomar una decisión sobre su solicitud de préstamo hipotecario.
- **Evaluador de solicitud de préstamo hipotecario:** El evaluador de solicitud de préstamo hipotecario es el profesional autorizado para evaluar si usted es elegible para el préstamo hipotecario que solicita. El evaluador aprobará o rechazará su solicitud de préstamo hipotecario basado en su historial de crédito, historial de empleo, activos, deudas y otros factores.
- **Tasador de bienes raíces:** La función del tasador de bienes raíces es revisar la propiedad que va a comprar y determinar cuánto vale (o su valor razonable de mercado). Los tasadores de bienes raíces determinan



el valor de una vivienda de diversas maneras, incluida la comparación con el valor de viviendas similares vendidas recientemente en las cercanías de la vivienda en cuestión. Un tasador de bienes raíces se ha capacitado especialmente para estimar el valor de las propiedades a través de estudios, capacitación y experiencia.

- **Inspector de viviendas:** Contratar a un inspector de viviendas profesional puede ser una de las medidas más importantes que puede tomar para asegurarse de que su vivienda está en buen estado. Un inspector autorizado puede descubrir defectos en la vivienda que podrían costarle mucho dinero más adelante. Por ejemplo, si el inspector de viviendas encuentra un problema grave, como un techo que es necesario reemplazar, usted lo sabrá anticipadamente y podrá negociar con el vendedor el costo de la reparación o el reemplazo del techo. Si no se entera de este tipo de problemas hasta que ya sea propietario de la vivienda, los problemas (y los costos) serán totalmente suyos. Su profesional de bienes raíces puede ser una buena fuente de referencias para encontrar un inspector de viviendas.
- **Representante de cierre:** El cierre es el paso final en la compra de su vivienda. Un representante de la compañía de cierre supervisa y coordina el cierre, registra los documentos del cierre y distribuye el dinero entre las personas y organizaciones apropiadas. Las reuniones de cierre son una parte normal del proceso de compra de una vivienda.

En el cierre firmará muchos documentos, como el pagaré hipotecario y la hipoteca o escritura en fideicomiso. Deberá presentar evidencia de una póliza de

seguro y de inspecciones, así como de cualquier dinero adeudado, antes de que reciba las llaves de su nueva vivienda. Una vez que termina la reunión de cierre, puede mudarse a su nueva vivienda.

Otros profesionales en asuntos de vivienda

Además de los profesionales en asuntos de vivienda antes mencionados, existen otras personas y organizaciones importantes con las que trabajará durante el proceso de convertirse en propietario de una vivienda. Entre ellas, se incluyen:

- **Organizaciones comunitarias y agencias locales de asesoramiento sobre viviendas:** Se trata de organizaciones importantes que deberá contactar cuando inicie el proceso de compra de una vivienda. Los profesionales de estas organizaciones le ayudarán a evaluar su situación financiera personal y a mejorar su crédito, de modo que no haya duda de que está bien preparado para convertirse en propietario de una vivienda. También pueden identificar programas de financiamiento de apoyo para el pago inicial y los costos de cierre patrocinados por el gobierno local, para los cuales podría ser elegible. Los Centros de Ayuda para Prestatarios de Freddie Mac y la Red nacional también son intermediarios de confianza, sin fines de lucro, con asesores certificados por la HUD que ofrecen asesoramiento a compradores de vivienda antes de efectuar la compra, así como formación financiera en el uso de herramientas como el programa Freddie Mac CreditSmart® para ayudarlo a alcanzar objetivos como propietario de vivienda de forma sostenible y exitosa. Visite <http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html> para obtener un directorio y más información sobre los servicios que se prestan.
- **Prestador hipotecario y administrador de hipotecas:** El prestador hipotecario es la institución financiera que proporciona los fondos para su hipoteca. El administrador de hipotecas es la entidad o institución financiera responsable de cobrar sus pagos hipotecarios periódicos. Si experimenta dificultades para pagar a tiempo su hipoteca una vez que se convierta en propietario de una vivienda, deberá contactar a su administrador de hipotecas, quien le brindará diversas opciones para ayudarlo a conservar o vender su vivienda. Su administrador de hipotecas puede ser también su prestador hipotecario, o una compañía diferente, según quién sea su prestador hipotecario y cómo administre su

hipoteca a futuro. No es poco común que su prestador hipotecario transfiera la administración de su hipoteca a otra compañía después del cierre de la compra de su vivienda.

Todas estas personas o entidades desempeñan papeles distintos pero complementarios. Conocer la función de cada tipo de profesional hará que el proceso hipotecario fluya sin problemas tanto como sea posible.

3. Lo que debe saber acerca de su solicitud de préstamo hipotecario

Ahora que ya ha leído acerca de los profesionales clave en el proceso de compra de una vivienda, es el momento de observar con más detalle los formularios y el papeleo variado necesarios para comprar una vivienda. Existen varios pasos importantes para hacer realidad el sueño de comprar una vivienda y uno de ellos es completar su solicitud de préstamo hipotecario (el título oficial de este formulario es *Solicitud uniforme para préstamo hipotecario residencial*).

Esta solicitud de préstamo hipotecario tiene varias secciones que recopilan información sobre usted, sus finanzas y los detalles de su posible hipoteca. Es un documento extenso que a primera vista parece complicado. Por eso en esta sección aprenderá la razón de ser de cada parte del formulario y porqué se le pide que proporcione la información solicitada. Su agente de préstamos le ayudará a llenar este formulario.

Asegúrese de llenar la solicitud de manera exacta y completa con la ayuda de su agente de préstamos, y tómese su tiempo para responder a las preguntas de la solicitud. Si coloca información falsa o inexacta en su solicitud de hipoteca, puede reducir considerablemente las probabilidades de obtener la aprobación y es ilegal. **Toda la información personal que proporcione en su solicitud es confidencial y está protegida por las leyes federales.**

Guía sección por sección de su solicitud de préstamo hipotecario

Uniform Residential Loan Application

This application is designed to be completed by the applicant(s) with the Lender's assistance. Applicants should complete this form as "Borrower" or "Co-Borrower," as applicable. Co-Borrower information must also be provided (and the appropriate box checked) when ☐ the income or assets of a person other than the Borrower (including the Borrower's spouse) will be used as a basis for loan qualification or ☐ the income or assets of the Borrower's spouse or other person who has community property or similar rights pursuant to applicable state law will not be used as a basis for loan qualification, but his or her liabilities must be considered because the spouse or other person who has community property or similar rights and the Borrower resides in a community property state, the security property is located in a community property state, or the Borrower is relying on other property located in a community property state as a basis for repayment of the loan.

If this is an application for joint credit, Borrower and Co-Borrower each agree that we intend to apply for joint credit (sign below).

Borrower: _____ Co-Borrower: _____

I. TYPE OF MORTGAGE AND TERMS OF LOAN

Mortgage Applied for: ☐ VA ☐ USDA/Rural Housing Service ☐ FHA ☐ Conventional ☐ Other (explain): _____ Agency Case Number: _____ Lender Case Number: _____

Amount: \$ _____ Interest Rate: % _____ No. of Months: _____ Amortization Type: ☐ Fixed Rate ☐ Other (explain): _____ ☐ ARM (type): _____

II. PROPERTY INFORMATION AND PURPOSE OF LOAN

Subject Property Address (street, city, state & ZIP): _____ No. of Units: _____

Legal Description of Subject Property (attach description if necessary): _____ Year Built: _____

Purpose of Loan: ☐ Purchase ☐ Refinance ☐ Construction ☐ Construction-Permanent ☐ Other (explain): _____ Property will be: ☐ Primary Residence ☐ Secondary Residence ☐ Investment

Complete this line if construction or construction-permanent loan.

Year Lot Acquired	Original Cost	Amount Existing Liens	(a) Present Value of Lot	(b) Cost of Improvements	Total (a + b)
\$	\$	\$	\$	\$	\$

Complete this line if this is a refinance loan.

Year Acquired	Original Cost	Amount Existing Liens	Purpose of Refinance	Describe Improvements	☐ made ☐ to be made
\$	\$	\$			

Title will be held in what Name(s): _____ Manner in which Title will be held: _____ Estate will be held in: ☐ Fee Simple ☐ Leasehold (show expiration date): _____

Source of Down Payment, Settlement Charges, and/or Subordinate Financing (explain): _____

Uniform Residential Loan Application Form (Rev. 10-1997) Page 1 of 4 Lending Data (see back) (1001) (10-1997)

Existen 10 secciones en la solicitud de préstamo hipotecario que se describen detalladamente en este capítulo. Su agente de préstamos le ayudará con las numerosas secciones de este documento, especialmente con las que se refieren al tipo de hipoteca y a los términos del préstamo hipotecario.

Sección I: Tipo de hipoteca y términos del préstamo

La información que se presenta en esta sección debe coincidir con el tipo de hipoteca y los términos del préstamo hipotecario que analizó con su agente de préstamos. En el caso de compras en las que todavía no se ha seleccionado la propiedad, puede especificar el monto máximo que desea solicitar en préstamo.

Sección II: Información de la propiedad y propósito del préstamo

Si ya seleccionó una vivienda, en esta sección deberá proporcionar información sobre la propiedad, como la dirección, el año de construcción, si desea comprarla o refinanciarla, y otros detalles sobre el propósito del préstamo hipotecario que desea obtener.

Sección III: Información del prestatario

Es la información personal requerida sobre usted y cualquier coprestatario participante (cualquier prestatario adicional que acepte la responsabilidad del pago de la hipoteca, como su esposo o esposa), que incluye el número de Seguro Social, la fecha de nacimiento, el estado civil e información de contacto (dirección y números telefónicos). Si ha vivido en su domicilio actual durante menos de dos años, prepárese para proporcionar las direcciones anteriores correspondientes a un período de hasta siete años.

Con esta información de identificación, su prestador podrá obtener su informe de crédito, que es un factor clave para que su agente de préstamos evalúe su situación financiera actual.

Sección IV: Información de empleo/Sección V: Ingreso mensual e información de gastos de vivienda combinados

En estas secciones, es necesario que proporcione su historial de empleo (dónde ha trabajado y por cuánto tiempo), su ingreso mensual y sus gastos mensuales (las facturas que paga cada mes), junto con los comprobantes de pago de nómina recientes y los formularios W2 del impuesto sobre la renta de los últimos dos años. Con esta información, el agente de préstamos puede determinar su capacidad para realizar los pagos periódicos de la hipoteca y su capacidad para pagar los costos relacionados con ser propietario de una vivienda.

Si no ha trabajado en su empleo actual durante al menos dos años, o si tiene varios trabajos, tendrá que proporcionar información sobre todos los trabajos que haya tenido en el pasado hasta completar un historial de dos años. Su agente de préstamos le pedirá que firme un formulario de verificación de empleo (VOE, siglas en inglés), que será enviado a su empleador para verificar su empleo e ingreso. El formulario VOE también se enviará a sus empleadores previos si tiene menos de dos años en su empleo actual.

Use su ingreso bruto en la columna de ingreso mensual de la sección V. Su ingreso bruto es el dinero que gana antes de impuestos o deducciones. Aquí se incluye la mayoría de las fuentes de ingreso, aunque no se requiere que revele los pagos de pensión de divorcio, manutención de hijos o convenio de separación si opta por que no sean considerados para el pago de su hipoteca. La información que proporcione se verificará más adelante mediante un informe de crédito que solicitará su prestador. Las diferencias entre las cifras que proporcione y las cifras

del informe de crédito harán surgir dudas y esto podría retrasar la decisión sobre su préstamo hipotecario, de modo que es importante que sea tan exacto como sea posible al llenar esta sección.

Sección VI: Activos y pasivos

Esta sección indica su situación financiera actual, es decir, cuánto tiene (activos) y cuánto debe (pasivos). La diferencia entre los dos es su patrimonio neto.

Sus cuentas bancarias, cuentas de ahorros, fondos de jubilación, inversiones, automóviles o camionetas, y hasta el dinero en efectivo que guarda en casa, pueden ser considerados como activos que respalden su solicitud. Será necesario que proporcione copias de todos sus estados de cuenta de al menos dos meses. En la sección de pasivos (Liabilities), se le pedirá que detalle sus facturas, préstamos y otras deudas actuales, incluidos los saldos actuales y los pagos mensuales. Entre las deudas, se cuentan los créditos automovilísticos, las tarjetas de crédito, los préstamos de compañías financieras, los préstamos bancarios y de cooperativas de crédito, y las hipotecas existentes, incluidos los préstamos hipotecarios sobre el capital acumulado en la propiedad.

La información de activos y pasivos que proporcione a su agente de préstamos en la solicitud de préstamo se verificará más adelante, mediante un informe de crédito que solicitará su prestador. Si todavía no ha establecido un expediente de crédito, por ejemplo, mediante la obtención de una tarjeta de crédito o de un crédito automovilístico, su agente de préstamos podría investigar si ha pagado a tiempo el alquiler y los servicios públicos, de modo que se puedan evaluar sus hábitos de pago.



Documentos importantes para completar su solicitud

Es muy probable que necesite proporcionar la siguiente información a su agente de préstamos para completar las secciones IV – VI de la solicitud de préstamo hipotecario:

- Talones de pago de nómina de los últimos 30 días.
- Formularios W2 de los últimos dos años.
- Información acerca de deudas a largo plazo, como créditos automovilísticos, préstamos para estudiantes, etc.
- Estados de cuenta recientes de todas sus cuentas bancarias.
- Declaraciones de impuestos de los últimos dos años si es una persona que trabaja por cuenta propia.
- Comprobantes de cualquier ingreso complementario.

Sección VII: Detalles de la transacción

En esta sección, se proporcionan los importantísimos detalles del préstamo hipotecario, presentados como estimaciones, que incluyen el precio de compra de su vivienda, los costos de cierre y el costo total de su préstamo hipotecario (que abarca el capital, el interés y los cargos), entre otra información. Su agente de préstamos llenará esta parte de la solicitud. Asegúrese de que concuerde con sus conocimientos de la transacción y observe detenidamente los costos de cierre estimados.

Sección VIII: Declaraciones

En esta sección, se le pedirá que responda a preguntas sobre problemas legales pendientes u otros factores (pasados o presentes) que podrían influir en su situación financiera. Por ejemplo, ¿se ha declarado en bancarrota alguna vez? Esta información, junto con su informe de crédito, ayudará a que el prestador evalúe su capacidad para pagar la hipoteca. Además, se le pedirá que declare si es ciudadano de los EE. UU. o extranjero con residencia permanente. Si no es ciudadano de los EE. UU., pero puede proporcionar documentación que establezca su presencia legal en los EE. UU., aun así podrá obtener una hipoteca.

Sección IX: Reconocimiento y acuerdo

Su firma es su palabra de honor. En esta sección, usted firma, y al hacerlo declara que la información que proporciona es exacta y verdadera a su leal saber y entender.

Sección X: Información para propósitos de monitoreo gubernamental

En esta sección de la solicitud, será necesario que proporcione información sobre su origen étnico y su raza. Esto se debe a que el gobierno de los EE. UU. necesita asegurarse de que nuestro sistema de financiamiento de vivienda satisfaga las necesidades de cada grupo racial y étnico de la nación. Es una forma de recopilar las estadísticas necesarias para asegurarse de que el sistema funcione de manera justa para todo el mundo.

Aprobación previa, y está en el paso siguiente

Loan Estimate

4021 Ransom Boulevard • Somers, CT 06083

Save this Loan Estimate to compare with your Closing Disclosure.

DATE ISSUED: 2/15/2013

APPLICANTS: Michael Jones and Mary Stone

PROPERTY: 123 Anywhere Street, Anytown, ST 12345

SALE PRICE: \$180,000

LOAN TERM: 30 years

PURPOSE: Purchase

PRODUCT: Fixed Rate

LOAN TYPE: ☒ Conventional ☐ FHA ☐ VA

LOAN ID #: 123456789

RATE LOCK: ☐ NO ☒ YES, until 4/16/2013 at 5:00 p.m. EDT

Before closing, your interest rate, points, and lender credits can change unless you lock the interest rate. All other estimated closing costs expire on 3/4/2013 at 5:00 p.m. EDT.

Loan Terms		Can this amount increase after closing?
Loan Amount	\$162,000	NO
Interest Rate	3.875%	NO
Monthly Principal & Interest See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment	\$761.78	NO

Does the loan have these features?

Prepayment Penalty	YES - As high as \$3,240 if you pay off the loan during the first 2 years
Balloon Payment	NO

Projected Payments		
Payment Calculation	Years 1-7	Years 8-30
Principal & interest	\$761.78	\$761.78
Mortgage insurance	+ \$2	+ —
Estimated Escrow Amount can increase over time	+ 200	+ 200
Estimated Total Monthly Payment	\$1,050	\$968

Estimated Taxes, Insurance & Assessments Amount can increase over time	\$206 a month	This estimate includes ☒ Property Taxes ☒ Homeowner's Insurance ☐ Other: See Section C on page 2 for escrowed property taxes. You must pay for other property costs separately.
--	---------------	--

Costs at Closing

Estimated Closing Costs	\$8,054	Includes \$5,672 in Loan Costs + \$2,382 in Other Costs - \$0 in Lender Credits. See page 2 for details.
Estimated Cash to Close	\$16,054	Includes Closing Costs. See Calculating Cash to Close on page 2 for details.

Visit www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate for general information and tools.

LOAN ESTIMATE

PAGE 1 OF 3 • FORM RD 123456789

Una vez que se complete la solicitud, su agente de préstamos la revisará junto con usted y les pedirá a usted y a sus co-prestarios, de haberlos, que la firmen. Luego, su agente de préstamos la remitirá a diversas áreas de su organización para obtener las aprobaciones. Si es

aprobada, recibirá una carta de aprobación previa, que es el compromiso condicional del prestador de prestarle una cantidad específica de dinero para la compra de su vivienda.

Con esta aprobación previa, sabrá cuál es el valor de la vivienda que puede comprar. Si bien esta información es útil, usted tiene que decidir por sí mismo si puede vivir cómodamente con la cantidad sugerida de hipoteca y el pago mensual de hipoteca correspondiente.

4. Comprensión de sus costos a través de estimaciones, declaraciones y mucho más

Una vez que haya completado el proceso de solicitud de préstamo hipotecario, su agente de préstamos le proporcionará diversos documentos en los que se describen los costos relacionados con su préstamo. Entre los documentos más importantes se incluyen una Estimación de Préstamo y la Declaración de Cierre. Todos estos formularios son obligatorios por ley y su finalidad es protegerle.

Estimación de Préstamo

Dentro de los tres días hábiles siguientes a que envíe solicitud, su agente de préstamos deberá proporcionarle una Estimación de Préstamo. La Estimación de Préstamo le brinda precisamente una estimación de los términos de su préstamo hipotecario y de los cargos de cierre (los costos necesarios para completar su transacción hipotecaria) si se aprueba su préstamo hipotecario. Con esta información, puede evaluar su oferta de préstamo hipotecario e incluso explorar algunas otras posibilidades antes de aceptarla.

La Estimación de Préstamo es un formulario de tres páginas con información resumida sobre los plazos del préstamo, los pagos mensuales y el dinero necesario para el cierre en la primera página, detalles de los costos de cierre en la segunda página y la información adicional sobre el préstamo en la tercera página.

Usted puede utilizar su Estimación de Préstamo para comparar las tasas y los cargos de cierre de otros prestadores. Debido a que la terminología hipotecaria legal usada

en la Estimación de Préstamo podría resultar confusa, las siguientes definiciones le ayudarán a entender una parte de la información más importante de este formulario.

- **Plazos del préstamo:** En esta sección se definen los términos básicos de su préstamo hipotecario, incluidos la cantidad inicial del préstamo, la tasa de interés y el pago mensual inicial. Esta sección también contiene información de importancia que le indica si la tasa de interés puede aumentar y si el préstamo tiene una multa por pago adelantado.
- **Información de la cuenta de plica:** Muchos prestadores requieren que pague por adelantado ciertos conceptos que vencerán después del cierre. Estos conceptos pagados por adelantado generalmente incluyen las primas de seguro del propietario y los impuestos sobre la propiedad. La primera página de la Estimación de Préstamo indica si se requiere o no una cuenta de plica y calcula la cantidad de su pago mensual de plica.
- **Detalles de costos de cierre.** Sus costos de cierre incluyen los costos del préstamo y otros costos. Los costos del préstamo están divididos en tres categorías:
 - Los cargos de originación son cargos que cobra su prestador por preparar y enviar su solicitud de préstamo hipotecario debidamente completada y por evaluar la solicitud del préstamo. Los cargos de originación pueden incluir un cargo de solicitud, un cargo por evaluación de la solicitud de un préstamo hipotecario y un cargo de originación o puntos. Un punto equivale al uno por ciento (1%) de la cantidad de su hipoteca.
 - Los servicios para los que no puede comparar precios ofrece una lista de cargos para aquellos servicios de cierre en los que el prestador elegirá a la persona o entidad que ofrecerá tales servicios. Estos servicios por lo general incluyen tasaciones e informes de crédito, por ejemplo.
 - Los servicios para los que puede comparar precios ofrece una lista de cargos para aquellos servicios de cierre en los que usted podría comparar precios y elegir al proveedor de servicio. Estos servicios pueden incluir la compañía que emite el seguro de título, que realiza el estudio o la inspección de plagas de la propiedad.

Otros costos incluyen: (1) Los impuestos y cargos gubernamentales tales como cargos de inscripción e impuestos y transferencia de impuestos, (2) Primas de seguro del propietario de la vivienda prepagas por

el primer año de su plazo de préstamo, intereses e impuestos sobre la propiedad prepagos y (3) pagos iniciales de plica al cierre, que por lo general incluyen dos (2) meses de primas de seguro del propietario e impuestos sobre la propiedad.

Algunos cargos comunes que se le pueden cobrar incluyen los siguientes:

- **Cargo por tasación:** El cargo que se paga al tasador profesional por determinar el valor de la vivienda que desea comprar. Puesto que la vivienda es la garantía de la cantidad que financia con su préstamo hipotecario, su prestador necesita saber que el valor de la propiedad cubre la cantidad del préstamo. Muchos prestadores no le otorgarán una cantidad de préstamo hipotecario mayor a lo que el tasador determine como valor razonable de mercado de la propiedad.
- **Cargo por informe de crédito:** El costo de obtener copias de su informe de crédito para evaluar su solicitud de préstamo hipotecario. Su puntaje de crédito, incluido en su informe de crédito, es uno de los factores más importantes en la determinación de la tasa de interés que se le ofrecerá.

¿Qué se incluye en su informe de crédito?

Su informe de crédito proporciona información sobre el dinero que ha recibido en préstamo de instituciones financieras, además de su historial de pagos, e incluye:

- **Una lista de deudas y el historial de cómo las ha pagado.** Esto puede incluir tarjetas de crédito, créditos automovilísticos, préstamos para estudiantes, tarjetas de crédito de tiendas departamentales, etc.
- **Todas las facturas enviadas a una agencia de cobros.** Esto puede incluir sus facturas de teléfono y facturas médicas.
- **Información de registros públicos.** Esto puede abarcar gravámenes impositivos y bancarrotas.
- **Consultas realizadas acerca de su solvencia crediticia.** Se realiza una consulta cuando solicita un crédito. Su informe de crédito también puede mostrar si se le otorgó el crédito basado en la consulta.

- **Cargos por servicios de título y seguro de título:** Los cargos pagados a una compañía de títulos de propiedad por averiguar en los registros del condado para asegurarse de que el título de la propiedad que desea comprar esté libre de toda complicación, como deudas pendientes o gravámenes sobre la propiedad.
- **Cargos por registro gubernamental:** El cargo requerido para registrar la propiedad a su nombre y el registro de la hipoteca o escritura de fideicomiso.
- **Seguro del propietario:** Este cargo corresponde al seguro que debe contratar para la propiedad con el fin de protegerla contra pérdidas causadas por incendios, inundaciones y tormentas. En muchos casos, el propietario opta por permitir que el prestador pague el seguro a partir de una cuenta de plica que el prestador establece para el propietario y que usted financia mensualmente.
- **Depósito inicial en la cuenta de plica:** Representa el dinero que usted debe pagar por adelantado para establecer la cuenta de plica, de modo que el prestador pueda usar esta cuenta para pagar el seguro del propietario, los impuestos sobre la propiedad y otros cargos, si corresponde.

Lea muy cuidadosamente la Estimación de Préstamo y examine la lista de cargos con su agente de préstamos para asegurarse de que entiende claramente lo que pagará y porqué.

Tenga en mente que la Estimación de Préstamo es sólo una estimación y que los cargos reales que debe pagar al cierre pueden diferir.

En el momento del cierre, recibirá un formulario de Declaración de Cierre en el que se enumeran sus costos reales del préstamo. Compare los cargos que aparecen en la Declaración de Cierre con los cargos de la Estimación de Préstamo para asegurarse de que no hayan cambiado drásticamente. Si han cambiado, asegúrese de obtener una explicación clara del porqué. Hay limitaciones en la cantidad por la cual ciertos cargos mencionados en la Estimación de Préstamo pueden incrementarse.

La Estimación de Préstamo también incluye ciertas declaraciones que le permitirán ver el costo total de su hipoteca bajo los términos de su préstamo hipotecario en particular. Esta declaración es requerida por ley para

informarle el costo completo de su crédito y brindarle la oportunidad de hacer preguntas y saber cuánto pagará por el préstamo hipotecario que recibirá.

Estas declaraciones reflejan las características más importantes en un préstamo hipotecario: (1) la tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés), (2) el la cantidad del pago y (3) el porcentaje de interés total (TIP, siglas en inglés).

- La APR no es la tasa de interés que usted solicitó. Esta tasa porcentual toma en cuenta los diversos cargos del préstamo, que incluyen descuentos del préstamo, cargos de originación, intereses pagados por adelantado y otros costos del crédito. La APR es importante porque le entrega el verdadero costo del dinero prestado, ya que se consideran todos los cargos financieros relacionados con el préstamo hipotecario.
- El monto de pago propuesto muestra la cantidad en dólares de sus pagos y su frecuencia.
- El TIP es la cantidad total de interés que usted pagará durante el plazo del préstamo, expresado como porcentaje de la cantidad de su préstamo.

La carta de compromiso

Después de que su prestador haya aprobado su solicitud de préstamo hipotecario, usted deberá recibir una carta de compromiso en la que se especifica la cantidad del préstamo hipotecario, la cantidad de años para reembolsar el préstamo hipotecario (el plazo), la tasa de interés, la APR y los cargos mensuales. Generalmente debe aceptar el compromiso al devolver una copia firmada al prestador en un plazo de 5 a 10 días, y es posible que deba pagar en este momento una parte o la totalidad de los cargos de originación. Una vez que haya recibido la carta de compromiso, tiene asegurado el financiamiento necesario para realizar la compra de su vivienda y puede concentrarse en completar los detalles requeridos para el cierre.

La declaración de tasación

Este documento le informará que tiene el derecho de recibir una copia del informe de tasación que se obtuvo junto con su solicitud de crédito.

Otras declaraciones

Existen otras declaraciones que le serán entregadas, incluida una declaración acerca de su informe de crédito y su derecho a recibir una copia. También se requerirá que firme una declaración en la que establezca que su intención es ocupar realmente la propiedad como su

residencia principal (vivir en ella la mayor parte del tiempo), en lugar de usarla como una vivienda secundaria o como una inversión.

El documento final antes del cierre: La Declaración de Cierre

Su agente de préstamos le proporcionará una copia de la Declaración de Cierre por lo menos 3 días hábiles antes de que firme los documentos del préstamo hipotecario en el cierre. En este documento se declaran las cantidades reales en dólares que pagará por los diversos cargos y servicios relacionados con el cierre de su préstamo hipotecario. Sus costos de cierre pueden variar normalmente del 3% al 7% de la cantidad del préstamo hipotecario, de modo que es importante que tenga en cuenta estos costos y pregunte acerca de ellos.

La Declaración de Cierre comprende los términos finales de su préstamo así como los cargos finales del préstamo que usted pagará al cierre. Adicionalmente a las declaraciones contenidas en la Estimación de Préstamo, la Declaración de Cierre proporciona información relacionada con determinadas características de su préstamo, la cantidad financiada, el cargo financiero y el total de pagos.

Closing Disclosure This form is a statement of final loan terms and closing costs. Compare this document with your Loan Estimate.

Closing Information		Transaction Information		Loan Information	
Date Received	4/15/2013	Borrower	Michael Jones and Mary Stone	Loan Term	30 years
Closing Date	4/15/2013	Address	123 Anywhere Street Anytown, ST 12345	Purpose	Purchase
Disbursement Date	4/15/2013	Seller	Stacey Cole and Amy Doe 321 Somewhere Drive Anytown, ST 12345	Product	Fixed Rate
Settlement Agent	Equilon Title Co. File # 123456	Lender	Ficus Bank	Loan Type	1st Conventional ☐ FHA ☐ VA ☐
Property	456 Somewhere Ave Anytown, ST 12345			Loan ID #	123456789
Sale Price	\$180,000			REC #	000066321

Loan Terms		Can this amount increase after closing?	
Loan Amount	\$162,000	NO	
Interest Rate	3.875%	NO	
Monthly Principal & Interest See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment	\$761.78	NO	
Prepayment Penalty		YES	At high as \$3,240 if you pay off the loan during the first 2 years.
Balloon Payment		NO	

Projected Payments		
Payment Calculation	Years 1-7	Years 8-30
Principal & Interest	\$761.78	\$761.78
Mortgage Insurance	+	—
Estimated Escrow Amount can increase over time	+	+
	\$26.13	\$26.13
Estimated Total Monthly Payment	\$1,050.26	\$967.91

Estimated Taxes, Insurance & Assessments Amount can increase over time See page 4 for details	This estimate includes	Is it new?
\$356.13 a month	X Property Taxes	YES
	X Homeowner's Insurance	YES
	X Other Homeowner's Association Dues	NO
	See Escrow Account on page 4 for details. You must pay for other property costs separately.	

Costs at Closing	
Closing Costs	\$9,712.10 Includes \$4,694.05 in Loan Costs + \$5,018.05 in Other Costs + \$0 in Lender Credits. See page 2 for details.
Cash to Close	\$14,147.26 Includes Closing Costs. See Calculating Cash to Close on page 3 for details.

CLOSING DISCLOSURE FORM 1 OF 2 - 10/2012 10410000000000000000

La cantidad financiada es la cantidad del préstamo disponible después del pago del cargo financiero inicial. El cargo financiero es la cantidad en dólares que le costará el préstamo y el total de pagos es la cantidad total que habrá pagado después de realizar todos los pagos de capital, interés, seguro hipotecario y costos del préstamo, tal como se establecieron.

En la Declaración de Cierre también se indica la fecha del cierre. En muchos casos, el cierre tiene lugar en una compañía de títulos de propiedad o en una oficina de plica. El agente de plica es un tercero imparcial en la transacción, que podrá responder a preguntas generales acerca de los términos de su préstamo hipotecario, pero que no podrá brindarle asesoría legal.

5. Lo que debe saber acerca del cierre

El paso final para ser propietario de una vivienda

Usted y su familia están listos finalmente para mudarse a su nueva vivienda. Su préstamo hipotecario fue aprobado, su vivienda pasó la inspección, sus pertenencias están empacadas y todos esperan ansiosos el día de la mudanza. Lo único que falta es asistir al cierre.

¿Qué es el cierre? El cierre es una reunión en la que todas las partes firman los documentos finales y se transfiere legalmente la propiedad a usted. Existen costos y cargos en este paso final que debe conocer. Esta sección le guiará a través de todo el proceso.

Cuando termine de firmar los documentos de cierre, se le entregarán las llaves de su nuevo hogar. El proceso hipotecario se ha completado y ya es oficialmente propietario de una vivienda.

¿Quiénes estarán presentes?

Normalmente, el cierre se lleva a cabo en una compañía de títulos de propiedad o en una oficina de plica. Las siguientes personas deberán estar presentes o representadas:

- Usted y sus coprestatarios (como su cónyuge), si están involucrados en la transacción

- El agente de plica
- El agente de cierre
- El profesional de bienes raíces del vendedor
- Su profesional de bienes raíces

Algo que probablemente recordará muchos años después es cuántas veces tuvo que firmar. Son muchos los documentos en los que debe estampar su firma. La siguiente es una descripción general de lo que ocurrirá:

- Firmará un pagaré que indicará que ha aceptado el préstamo hipotecario de su prestador y que acuerda pagar la cantidad que se le prestó, más los intereses. Usted también firmará un instrumento de garantía que da en garantía su vivienda como colateral para el préstamo. . En algunos estados, este documento es una hipoteca, y en otros, es una escritura en fideicomiso.
- Al cierre, su prestador transferirá el dinero al vendedor en su nombre. Luego, el vendedor firmará un documento llamado escritura de propiedad, que le transfiere la propiedad de la vivienda.
- La compañía de títulos de propiedad o el agente de cierre preparará todos los documentos y se asegurará de que se registren apropiadamente.
- Además, habrá diversas declaraciones juradas y simples que tendrá que firmar. Estos documentos legalmente vinculantes detallan la obligación financiera que contrae y sus derechos como propietario de una vivienda.

Asegúrese de entender lo que firma. Es importante que lea cuidadosamente los documentos. No dude en hacer preguntas. A veces, los profesionales de bienes raíces revisan los documentos en detalle antes del cierre real, para que usted se sienta seguro con el proceso. Si le parece una buena idea, no dude en pedir a su profesional de bienes raíces que dedique un tiempo para explicarle el papeleo.

Los documentos con más detalles

He aquí otros detalles acerca de una parte de los documentos que se le pedirá que firme en el cierre. Recuerde que toda persona que compra una vivienda tiene que firmar estos documentos, sin importar su país de origen, nivel de ingresos o lengua materna.

El pagaré hipotecario

El pagaré hipotecario es un documento legal que proporciona evidencia de su endeudamiento y de su promesa formal de reembolsar el préstamo hipotecario de conformidad con los términos que ha aceptado. Estos términos incluyen la cantidad de dinero que adeuda, la tasa de interés del préstamo hipotecario, las fechas en que debe realizar los pagos, el plazo del reembolso y el lugar al que se deben enviar los pagos. El pagaré también explica las consecuencias de no realizar los pagos mensuales de la hipoteca.

La hipoteca o escritura en fideicomiso

La hipoteca o escritura en fideicomiso es el instrumento de garantía que usted le entrega al prestador y que protege el derecho que el prestador tiene sobre su propiedad. Cuando firma la hipoteca o la escritura en fideicomiso (lo que depende del estado en que viva), usted otorga al prestador el derecho de tomar posesión de la propiedad mediante una ejecución hipotecaria si no paga la hipoteca de conformidad con los términos que ha aceptado. El financiamiento de una vivienda es muy similar al financiamiento de un automóvil; en ambos casos la propiedad es la garantía del préstamo.

La hipoteca o la escritura en fideicomiso incluyen la mayor parte de la información contenida en el pagaré. También establecen su responsabilidad de mantener la vivienda en buen estado, asegurarla, pagar sus impuestos sobre la propiedad y realizar a tiempo sus pagos.

La escritura de propiedad

Una escritura de propiedad es un documento que le transfiere la propiedad del inmueble. Contiene los nombres de los propietarios anteriores y actuales, así como también una descripción de la propiedad y la firma de la persona que transfiere la propiedad. La escritura de propiedad le confiere el título de la propiedad; sin embargo, el título queda en manos de un tercero neutral (llamado fiduciario) hasta que usted pague en su totalidad la hipoteca.

El agente de cierre tendrá la responsabilidad de registrar este documento, de modo que se pueda archivar como parte de los registros públicos de su condado. Recibirá una copia en el cierre y otra después de que haya sido registrado.

Declaraciones juradas y simples

Las declaraciones juradas y simples son documentos en los que se afirma que algo es verdadero, como el hecho de que la propiedad será su lugar de residencia principal o

que todas las reparaciones necesarias de la propiedad se efectuaron antes del cierre. En muchos casos, usted tendrá que firmar una o más declaraciones juradas en el cierre.

Resumen de consejos útiles

El proceso de cierre puede ser estresante debido a todo el papeleo que tendrá que firmar. Simplemente recuerde estos pocos consejos:

- No se precipite en la lectura de todos los documentos que le serán enviados antes de esta reunión.
- La mayoría de las personas hacen muchas preguntas sobre la terminología legal usada en los documentos de cierre. No tenga miedo de hacer tantas preguntas como sea necesario para asegurarse de que entiende claramente el proceso y el papeleo.
- Los documentos del proceso hipotecario son los mismos para todo mundo, sin importar su origen étnico, idioma, sexo o ingreso. La ley federal requiere que firme versiones en inglés de todos los formularios como su contrato definitivo y legalmente vinculante.

El día que cierre el contrato de su nueva vivienda vivirá una de las experiencias más gratificantes de su vida. Si bien ser propietario de vivienda implica mucha responsabilidad, se sentirá orgulloso de tener una nueva vivienda que usted y su familia podrán disfrutar ahora y en el futuro.

6. Ser propietario de una vivienda y conservarla

Cómo mantener en orden su vivienda y sus finanzas

Comprar una vivienda es un sueño hecho realidad para muchas personas; sin embargo, firmar los documentos hipotecarios es apenas el comienzo de las responsabilidades que implica ser propietario de una vivienda. Ser propietario de una vivienda es un compromiso continuo, ya que pueden surgir nuevos problemas y responsabilidades en cualquier momento. Del mismo modo que organizó sus finanzas para comprar su vivienda, es aconsejable que piense en lo que se requerirá para vivir cómodamente en su vivienda. Esta sección trata acerca de eso.

Todos sabemos que la vida es impredecible. Numerosos acontecimientos inesperados, como una enfermedad repentina en su familia, la pérdida de su empleo o una emergencia familiar, podrían limitar su capacidad de cumplir con sus obligaciones financieras, lo que incluye pagar a tiempo su hipoteca. Prepárese ahora, de modo que si enfrenta retos en el futuro, estará mejor equipado para manejar la situación.

Su acuerdo de pago del préstamo hipotecario es muy específico. Establece la fecha exacta en que vence el pago de su préstamo hipotecario cada mes, la cantidad del pago y el lugar adonde debe enviarlo. Realizar pagos atrasados traerá como resultado cargos por atraso, y también afectará negativamente su puntaje de crédito y su capacidad para obtener crédito en el futuro.

Conocer estos hechos le brindará la confianza para prepararse para lo inesperado mediante la creación de un plan que incluya un presupuesto para emergencias.

Protégase al planificar por adelantado

Tenga siempre un plan de respaldo preparado, por si acaso se encuentra repentinamente con dificultades financieras. Una regla general: fíjese el propósito de apartar de tres a seis meses de gastos de vida para protegerse contra problemas financieros imprevistos. Si no lo ha hecho, empiece a ahorrar hoy mismo.

Siga un plan de gastos y tome en cuenta los nuevos gastos que tendrá como propietario de una vivienda, como los impuestos, el seguro, la compra de mobiliario y los costos de mantenimiento y reparación. Piense en las áreas en que podría reducir sus gastos mensuales en servicios no esenciales. Por ejemplo, cancelar temporalmente su membresía del gimnasio o postergar compras de aparatos electrónicos puede reducir significativamente sus gastos mensuales.



Tome en cuenta los nuevos gastos que tiene como propietario de una vivienda

Recuerde que la hipoteca no es el único gasto que implica ser propietario de una vivienda. Entre otros gastos, se incluyen:

- Seguro del propietario, intereses e impuestos (que podrían estar incluidos en su pago hipotecario mensual)
- Costos de mantenimiento
- Servicios públicos
- Servicios de agua y recolección de basura
- Reparaciones inesperadas

Mantenga su vivienda

Cada paso que dé ahora para cuidar su vivienda les beneficiará a usted y a su familia en el futuro. Es importante que mantenga su vivienda en buenas condiciones para la seguridad y la comodidad de su familia, y para proteger el valor de su propiedad. Una vez que se mude a su vivienda, es fundamental que destine una parte de su tiempo y de su presupuesto a mantener su vivienda.

Planifique por adelantado: si sabe que su calentador de agua es antiguo y probablemente sea necesario reemplazarlo en tan sólo un año, empiece a presupuestar su reemplazo ahora mismo. Lleve un registro de la antigüedad de los aparatos electrodomésticos, el techo, las terrazas y otras partes. Al saber cuándo es probable que necesiten mantenimiento, podrá evitar sorpresas desagradables que puedan afectar sus finanzas.

Si su préstamo hipotecario es “vendido” o la administración de su préstamo hipotecario es transferida a otro administrador

No se alarme si una compañía que no conoce le notifica que ha comprado o que ahora administrará su préstamo hipotecario. Los prestadores venden regularmente los préstamos hipotecarios o transfieren su administración a otras compañías. Esta transacción no significa que hayan cambiado los términos u obligaciones de su préstamo hipotecario, sino que únicamente tendrá que enviar el pago de su préstamo hipotecario a otra compañía y a otra dirección.

Si esto ocurre, recibirá toda la información que necesite de su administrador actual y del nuevo administrador, de modo que la transición suceda sin problemas. Es aconsejable que lea cuidadosamente toda la correspondencia relacionada con su préstamo hipotecario y que tenga en un expediente los nombres de las compañías, sus direcciones postales y sus números telefónicos.

Colabore con su prestador para prevenir la ejecución hipotecaria

Si le ocurre algo que afecte negativamente su capacidad para pagar la hipoteca, **contacte de inmediato a su administrador hipotecario** (la compañía a la que envía sus pagos de la hipoteca). Esto es importante: llame tan pronto se dé cuenta de que no podrá realizar un pago. Es una conversación que nadie quisiera tener, ya que puede resultar embarazosa e incómoda. Sin embargo, recuerde que trata con profesionales que conocen las opciones que tiene a su disposición y que están capacitados para ayudarle a tomar las decisiones correctas para conservar su vivienda, de ser esto posible. En algunos casos, las personas han perdido su vivienda por no devolver las llamadas ni contestar las invitaciones por escrito de su compañía para analizar las opciones de pago.

No espere hasta atrasarse en un pago de la hipoteca para contactar a su administrador hipotecario. Si no realiza los pagos mensuales de su hipoteca durante cierto período, la compañía hipotecaria puede proceder a la ejecución hipotecaria. Esto significa que perderá el título de propiedad de su vivienda y que podría ser desalojado de ella. La clave aquí es la comunicación; no deje de comunicarse con su administrador hipotecario.

Recursos comunitarios

Los asesores de crédito y en asuntos de vivienda sin fines de lucro de su comunidad también pueden brindarle asistencia. Ellos pueden ayudarle a analizar su situación financiera y a elaborar conjuntamente un plan de gastos que le facilite pagar su hipoteca y otros gastos mensuales. Estos asesores pueden ayudarle a buscar y aprovechar servicios o programas locales que brinden apoyo financiero, legal, médico o de otro tipo. También desempeñan un papel importante al asesorar a los prestatarios que se han atrasado en los pagos de la hipoteca y que podrían enfrentar la ejecución hipotecaria. Las agencias de asesoramiento sobre asuntos de vivienda aprobadas por el HUD están disponibles para brindarle información y asistencia para evitar la ejecución hipotecaria. Puede encontrar una lista de agencias de asesoramiento para

evitar la ejecución hipotecaria aprobadas por el HUD en: http://www.freddiemac.com/singlefamily/housingpros/help_centers.html.

A través de sus Centros de Ayuda para Prestatarios y de la Red nacional, Freddie Mac trabaja con intermediarios nacionales de confianza, sin fines de lucro, para respaldar su compromiso continuo de ayudar a los prestatarios con dificultades, que tengan su hipoteca con Freddie Mac, a evitar la ejecución hipotecaria. Entre los servicios que prestan se incluyen el de ayudar a los clientes a entender, identificar y buscar una solución con los administradores de préstamos hipotecarios para prevenir la ejecución hipotecaria, en la medida de lo posible. Para obtener un directorio de los Centros de Ayuda para Prestatarios de Freddie Mac y de la Red nacional visite <http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.htm>.

Proteja su buen crédito y su vivienda

Su vivienda tiene un valor monetario real y puede ser una fuente de patrimonio para usted y su familia. Por esta razón, podría ser blanco de artistas del fraude y personas inescrupulosas que deseen otorgarle préstamos contra el capital acumulado en su propiedad. El capital acumulado en su propiedad es el valor de su vivienda en el mercado, menos lo que adeuda a su prestador hipotecario.

Tenga cuidado cuando reciba estas ofertas por correo, por teléfono o en persona. Si la oferta parece demasiado buena para ser verdad, usualmente no lo es. Recuerde que le llevó tiempo y una actitud disciplinada conformar un buen historial de crédito, y es a causa de ese buen crédito que pudo lograr la aprobación de su crédito hipotecario.

Al proteger su crédito, protege su capacidad para obtener financiamiento con términos favorables en el futuro. Si más adelante piensa en refinanciar, ayudar a sus hijos a obtener un préstamo para estudiantes, abrir una nueva línea de crédito o realizar mejoras en su vivienda, mantener y proteger su buen crédito le ayudará a obtener lo que necesita.

Lista de verificación para la prevención

Es importante que tenga una actitud conservadora en relación con ser propietario de una vivienda a largo plazo. Planifique la compra de lo que necesita y desea, y establezca un orden de prioridades. Sea cuidadoso con su crédito y su dinero en efectivo. Notará que ser prudente en su planificación y en sus gastos desde el principio hará que su experiencia como propietario de vivienda sea más exitosa.

Recuerde lo siguiente:

- Guarde todos sus documentos en una carpeta, por si acaso necesita iniciar una acción legal para proteger su propiedad y otros activos.
- Cree un plan de gastos que sigan todos los miembros de su familia; asegúrese de incluir los gastos de su nueva vivienda.
- Abra una cuenta de ahorros para emergencias, como reparaciones extensas de su vivienda, enfermedades y pérdida del empleo.
- Cuando use crédito, siempre planifique por adelantado sus compras. Por ninguna razón haga una compra importante de manera impulsiva. Necesita tener un plan para pagar dicha compra. Pregúntese: “¿Realmente necesito comprar esto ahora?”
- Proteja su información personal y no comparta su número de Seguro Social y la información de su cuenta con compañías y personas desconocidas.
- Nunca firme un documento que no entienda ni permita que nadie le presione para firmar un contrato que no desea firmar.
- Aproveche los talleres gratuitos sobre administración del dinero y del crédito que ofrecen grupos sin fines de lucro en su comunidad.

El futuro es hoy

Cada paso que dé hoy para proteger su vivienda le traerá muchos beneficios a usted y a su familia en el futuro.

Por supuesto, su vida como propietario de una vivienda le presentará algunos retos, pero las recompensas son muchas y, si llega a experimentar dificultades financieras, la ayuda está sólo a una llamada telefónica de distancia. Existen compañías y organizaciones en su área comprometidas con apoyar el éxito de los nuevos propietarios de viviendas como usted, porque creen que tener la propiedad de una vivienda es bueno para las familias y los vecindarios.

Debería sentirse orgulloso. Ha alcanzado el sueño de ser propietario de una vivienda.

7. Glosario de términos hipotecarios

Los siguientes términos hipotecarios se mencionan en *Su guía hipotecaria* paso a paso o se relacionan con uno de los pasos del proceso de convertirse en propietario de una vivienda que se explican en esta Guía.

Activos: Bienes de valor que posee un individuo, como dinero en cuentas de ahorros, acciones, bonos y automóviles.

Acuerdo inmodificable: Acuerdo escrito de su prestador que le garantiza una tasa de interés hipotecaria específica durante un cierto plazo.

Administrador hipotecario: El administrador hipotecario es la entidad o institución financiera responsable de cobrar sus pagos hipotecarios.

Agencia de informes de crédito: Una compañía que recopila información sobre los consumidores que usan crédito. Los prestadores le pedirán su autorización antes de obtener una copia de un informe de crédito de estas compañías.

Agente de préstamos: La persona que recibe las solicitudes de préstamos que ofrece el banco. El agente de préstamos puede responder a sus preguntas, proporcionarle información por escrito en la que se expliquen los productos de préstamos y ayudarlo a llenar una solicitud de préstamo.

Amortización: El pago de un préstamo durante un período y la tasa de interés especificada en los documentos del préstamo. La amortización de un préstamo incluye el pago del interés y de una parte de la cantidad de dinero prestado en cada pago de la hipoteca. Por ejemplo, en una hipoteca a tasa fija y a 30 años, el período de amortización es de 30 años.

Capital: La cantidad de dinero obtenido en préstamo del prestador para adquirir su vivienda o el monto del préstamo hipotecario que todavía no ha sido reembolsado al prestador. Esto no incluye la tasa de interés que pagará por el préstamo de ese dinero. El saldo de capital (a veces llamado saldo del capital pendiente o saldo de capital no pagado) es la cantidad de dinero adeudado sobre el préstamo menos el monto que haya reembolsado.

Capital acumulado en la propiedad: El valor de su vivienda que excede la cantidad total de la hipoteca de su vivienda. Si adeuda \$100,000 por su vivienda y esta vale \$130,000, tiene \$30,000 de capital acumulado en la propiedad. Su capital acumulado en la propiedad puede

fluctuar en el tiempo, no sólo en función de su saldo del préstamo pendiente, sino también conforme a los valores de los precios de las viviendas en el área de su mercado local.

Cargo de solicitud: El cargo que cobra un prestador hipotecario cuando le solicitan una hipoteca.

Cargos de originación de préstamo: Cargos que paga a su prestador hipotecario por el procesamiento de su solicitud de préstamo hipotecario. Estos cargos normalmente toman la forma de puntos. Un punto equivale a un 1% de la cantidad de la hipoteca. Por ejemplo, en un préstamo hipotecario por \$100,000, un punto equivaldría a \$1,000.

Carta de compromiso: Una carta del prestador que indica la cantidad de dinero del préstamo hipotecario que el prestador está dispuesto a hacerle, la cantidad de años para reembolsar el préstamo hipotecario (el plazo), la tasa de interés, la cuota de originación del préstamo hipotecario, la tasa de porcentaje anual y los pagos mensuales.

Colateral: Propiedad que se utiliza como garantía de una deuda. En el caso de una hipoteca, el colateral consiste en la vivienda y el terreno.

Co-prestatario: Todo prestatario o prestatarios adicionales, cuyos nombres aparecen en los documentos del préstamo y cuyos ingresos e historiales de crédito se usan para calificar para el préstamo. Conforme a este acuerdo, todas las partes involucradas tienen la obligación de reembolsar el préstamo.

Corredor hipotecario: Un profesional financiero en asuntos de vivienda que se especializa en reunir a los prestatarios y prestadores para facilitar las hipotecas de bienes raíces.

Cosignatario: Término usado para referirse a una persona que firma una solicitud de préstamo o de crédito con otra persona y se compromete a pagar si el prestatario principal no lo hace. Un cosignatario difiere de un coprestatario en que el cosignatario asume la responsabilidad de la deuda solamente si el prestatario cae en incumplimiento.

Costos de cierre: Los costos necesarios para completar la transacción de un bien raíz. Estos costos son adicionales al precio de la vivienda y se pagan al momento del cierre. Entre ellos, se incluyen los puntos, los impuestos, el seguro de título, los costos por financiamiento, los conceptos que se deban pagar por adelantado o poner en plica, además de otros costos. Su prestador está obligado a proporcionarle la Estimación de Préstamo y la Declaración de Cierre, de modo que conozca sus costos de cierre.

Crédito: La capacidad de una persona para obtener dinero prestado o comprar bienes mediante pagos a través del tiempo. El crédito se extiende en función de la

evaluación que hace el prestador de la situación financiera y de la capacidad de pago de la persona.

Declaración de Cierre: Formulario estándar requerido por las leyes federales para dar a conocer los cargos y servicios relacionados con el cierre de su préstamo hipotecario y proporcionar la información sobre los términos de su préstamo. El formulario revela la cantidad de dinero del préstamo hipotecario financiado, las cuotas y los cargos de cierre, el programa de pagos, la tasa de interés, la tasa de porcentaje anual y cualquier otro costo relacionado con el préstamo hipotecario.

Depósito de garantía: Fondos que usted entrega al vendedor, que se mantienen en depósito, para demostrar su compromiso de comprar la vivienda. El depósito no le será reembolsado después de que el vendedor acepte su oferta. Se incorporará a los costos de cierre totales y cualquier cantidad de dinero restante se aplicará entonces al pago inicial, salvo que no se cumpla con alguna de las condiciones del contrato de venta.

Deuda: El dinero que una persona o institución debe a otra persona o institución.

Ejecución hipotecaria: Una acción legal que termina todos los derechos de propiedad sobre una vivienda cuando el propietario de ésta no realiza una serie de pagos de la hipoteca o de alguna otra manera no cumple con los términos de la hipoteca.

Estimación de Préstamo: Un documento que le proporciona una estimación de los costos relacionados con su préstamo hipotecario, así como otras características de su préstamo. Su agente de préstamos debe proporcionarle una Estimación de Préstamo dentro de los tres días hábiles siguientes al envío de su solicitud de préstamo.

Evaluación de la solicitud de un préstamo hipotecario: El proceso que usa el prestador para evaluar la elegibilidad del posible prestatario para recibir un préstamo hipotecario. Esta evaluación incluye la evaluación de su capacidad para reembolsar el préstamo hipotecario.

Gravamen: Una reclamación o cargo sobre una propiedad por el pago de una deuda. Una hipoteca es un gravamen, lo que significa que el prestador tiene derecho a tomar el título de su propiedad si no realiza los pagos de la hipoteca.

Hipoteca: Un préstamo en que se usa su vivienda como colateral. En algunos estados, el término hipoteca también se usa para describir el documento que firma (en el que otorga al prestador un gravamen sobre su vivienda). También se puede usar para indicar la cantidad de dinero que le prestan, con interés, para comprar su vivienda. La cantidad de dinero de su hipoteca generalmente es el precio de compra de su vivienda menos su pago inicial.

Hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM, siglas en inglés): También llamada préstamo de tasa variable. Una ARM normalmente ofrece una tasa inicial más baja que la tasa de un préstamo de tasa fija, pero su pago puede aumentar en fechas específicas y en cantidades de dinero establecidas. La tasa de interés puede cambiar en una fecha específica, conocida como período de ajuste, en función de un índice financiero publicado que registra los cambios en el mercado financiero actual. Las ARM también tienen límites máximos y mínimos, que delimitan el rango en que puede cambiar la tasa de interés en cada período de ajuste y durante la vigencia del préstamo.

Hipoteca con tasa de interés fija: Una hipoteca con una tasa de interés que no cambia durante todo el plazo del préstamo.

Incumplimiento: No satisfacer una obligación legal, como el pago de su hipoteca. El incumplimiento incluye no pagar una obligación financiera, pero también se refiere a omitir la ejecución de una acción o servicio de naturaleza no monetaria. Por ejemplo, en una hipoteca se requiere que el prestatario brinde un mantenimiento apropiado a la propiedad.

Informe de crédito: Un documento que usa el prestador para examinar el uso que usted hace del crédito. Proporciona información sobre el dinero que ha obtenido en préstamo de instituciones crediticias, la cantidad de dinero para crédito disponible que tiene a su nombre y su historial de pagos. Los prestadores obtienen los informes de crédito de las agencias de informes de crédito.

Pagaré hipotecario: Documento legal que proporciona evidencia de su endeudamiento y de su compromiso formal de reembolsar el préstamo hipotecario de conformidad con los términos que usted ha aceptado. El pagaré también explica las consecuencias de no realizar los pagos mensuales de la hipoteca.

Pago inicial: Una parte del precio de una vivienda que se paga por adelantado y no es parte de la hipoteca.

Pasivos: Sus deudas y otras obligaciones financieras.

Plica: Un depósito de fondos que hace el prestatario para el prestador destinado al pago de impuestos sobre la propiedad, primas de seguro y gastos similares a su vencimiento.

Prestador hipotecario: El prestador que proporciona los fondos para una hipoteca. Los prestadores también administran la revisión de la información crediticia y financiera, la revisión de la propiedad y el proceso de solicitud de préstamo hipotecario hasta el cierre.

Préstamo: Dinero que obtiene de un banco o de otros prestadores con un compromiso escrito de reembolsarlo más adelante. Los bancos y los otros prestadores cobran cargos e intereses al prestar dinero.

Profesional de bienes raíces: Persona que proporciona servicios de compraventa de viviendas. Un Realtor® es un profesional de bienes raíces que es miembro de la National Association of REALTORS®.

Puntaje de crédito: Una cifra generada por computadora que resume su perfil de crédito y predice las probabilidades de que pague deudas futuras.

Seguro contra riesgos: Cobertura de seguro que brinda una compensación a la persona o familia asegurada en el caso de pérdidas o daños a la propiedad.

Seguro de título: Seguro que brinda protección contra las pérdidas resultantes de problemas relacionados con el título de su propiedad.

Seguro del propietario: Póliza que los protege a usted y al prestador contra pérdidas debidas a incendios, inundaciones y otros desastres naturales. También brinda protección contra responsabilidad civil en caso de que un visitante se lesione mientras se encuentra en su propiedad.

Seguro hipotecario: Seguro que protege a los prestadores hipotecarios contra pérdidas en caso de incumplimiento por parte del prestatario. Si realiza un pago inicial menor al 20%, su prestador generalmente requerirá un seguro hipotecario.

Solicitud uniforme para préstamo hipotecario

residencial: Formulario de solicitud estandarizada de préstamo hipotecario en la que usted proporciona al prestador la información requerida para evaluar su capacidad de reembolsar la cantidad de dinero del préstamo y para ayudar al prestador a decidir si le prestará o no el dinero.

Tasa de porcentaje anual (APR, sigla en inglés): El importe del costo de un préstamo durante el plazo del mismo, expresado en términos de una tasa. La APR incluye la tasa de interés, los puntos, la comisión de corretaje y cualquier otro cargo del crédito que deba pagar el prestatario. No es la tasa de interés que se utiliza para determinar su pago mensual.

Tasa hipotecaria: La tasa de interés que usted paga para obtener en préstamo el dinero con el que compra su vivienda.

Título (de propiedad): Evidencia escrita del derecho de titularidad de una propiedad.



Presentado a usted por

HomeTRACK Conceptos Importantes- Unidad Tres

El financiamiento de una vivienda

Buen trabajo hasta ahora. Están en el camino correcto de completar su HOMETRACK. En esta unidad dedicamos tiempo aprendiendo acerca de cómo "financiar una casa". Los siguientes, son los conceptos claves que exploramos en esta unidad:

1) La forma en que un prestamista decide dar o no dar un préstamo:

- a. El único motivo por el cual un prestamista puede negarle un préstamo, es que Ud. no reúna los requisitos necesarios.
- b. A una persona no se le niega un préstamo por el aspecto que tenga, por la ropa que use, por su religión, por estar deshabilitada, por sus herencias, o por si tiene o no hijos.
- c. Si usted siente que ha sido tratado injustamente al intentar de obtener un préstamo, Ud. puede hablar con una agencia de asesoría de vivienda para que le ayuden a presentar una queja ante el Departamento de Vivienda. De esa manera, podrán hacer una investigación y así evitar que las personas sean discriminadas al tratar de comprar una casa.
- d. Hay muchas razones por las que un prestamista puede rechazar hacerle un préstamo. A continuación, le ofrecemos una lista con algunas de las razones. Si a usted le ha sido negado un préstamo por alguna de estas razones, o piensa que va a ser rechazado, hable con un consejero de vivienda para que le ayude a hacer un plan y poder superar estos problemas. Estas son algunas de las razones por las que a alguien se le puede negar un préstamo de vivienda:
 - i. La persona no tiene ninguna prueba de ingresos
 - ii. La persona no ha estado haciendo los pagos de su auto a tiempo
 - iii. La persona no hace los pagos de sus tarjetas de crédito a tiempo
 - iv. La persona ya tiene demasiadas deudas
 - v. La persona tiene demasiados recaudos en su informe de crédito

- vi. La persona recientemente se ha declarado en bancarrota
- vii. La persona tiene una suspensión en sus ingresos.
- viii. La persona tiene una sentencia legal en su contra que aún no ha sido pagada
- ix. Sus ingresos son demasiado bajos para la casa que desea comprar
- x. La casa que eligió no está valorada en el precio que piden

2) Diferentes tipos de préstamos

Hay varios tipos de préstamos que deben considerarse al comprar una casa. Usted necesitará revisar su situación personal para poder determinar qué préstamo es el adecuado para usted. Los tres más comunes son:

- i. **"Hipoteca con Tasas o Interés Fijo"** - Con un préstamo de tasa fija, la tasa de interés permanece igual durante toda la vida del préstamo y el pago es dividido en pagos mensuales iguales durante la vida del préstamo. Los pagos por los intereses están configurados de manera tal que durante los primeros años del plazo del préstamo, sólo una pequeña porción de los pagos, paga el préstamo. Más comúnmente es tomado el préstamo por 30 años, las hipotecas de tasa fija pueden ser de menor duración y, muy raramente, de mayor duración. Este tipo de hipoteca es el más recomendado por los asesores de vivienda, especialmente para primeros compradores.
- ii. **"Hipoteca con Tasas o Interés Ajustable"** - Las tasas de interés en este tipo de préstamo, son ajustadas de tiempo en tiempo para cumplir con las tasas de interés de ese momento. Esto normalmente ocurre anualmente. Esta opción es la más atractiva cuando los intereses en los préstamos de tasa fija, son muy altos.
 - 1. Cuando las tasas de interes son más altas, la tasa introductoria a este tipo de préstamo es generalmente más baja que los préstamos de tipo fijo. La persona que recibe este tipo de préstamo siempre piensa que los porcentajes del interés bajaran al pasar el tiempo y, por tanto, que el interés de este tipo de préstamo bajará también.

2. Cuando las tasas de interés comienzan a bajar bastante, en ese momento la mayoría de la gente refinanciará sus préstamos y los convertirá en un préstamo con tasa fija.
3. Las tasas de interés se ajustan periódicamente, pero se pone un límite a la cantidad que puede cambiar.
4. Normalmente, habrá un máximo en la tasa de interés inicial para limitar que no pueda excederse demasiado, además de un límite en el precio en el que la tasa pueda cambiar durante la vida del préstamo. Es importante que usted sepa qué es esto, antes de escoger uno de estos préstamos.

iii. " **Préstamos sólo para pagar interés** " - En este tipo de préstamos, todos los pagos van hacia el interés y nada para el pago de la casa.

1. Para aquellos compradores que necesitan hacer un pago mínimo durante varios años, los préstamos hipotecarios de sólo interés, como su nombre lo indica, permiten la opción de pagar sólo el interés por los primeros años del préstamo.
2. Un préstamo para pagar sólo el interés puede ser apropiado para los compradores que creen que sus ingresos aumentarán en los próximos años, por ejemplo, familias jóvenes o un profesional en los inicios de un campo potencialmente lucrativo como el derecho o la medicina.
3. Esta puede ser una opción si el propietario realmente cree que la casa aumentará considerablemente su valor en un corto periodo de tiempo. En este caso es realmente una apuesta, porque si la casa baja en valor, como hemos visto, el propietario puede quedar atascado, debiendo mucho más de lo que realmente vale la casa ya que nunca en el pasado hizo pagos hacia el préstamo en sí.

3) El proceso de préstamo

a. El proceso de préstamo puede dividirse en las siguientes áreas:

- i. "Investigaciones" - Asegúrese de hacer su investigación para obtener el mejor préstamo para usted.

- ii. **"Pre- Aprobación"** - Es importante que usted consiga un prestamista antes de empezar a buscar una casa para determinar cuánto dinero le prestarán para comprar una casa. Si está pre- aprobado, tendrá la garantía de que el prestamista le prestará una cierta cantidad si usted compra dentro de un periodo de tiempo limitado. Normalmente de 30 a 60 días. En este momento usted tendrá que brindar información y documentos personales, tales como resúmenes de cuentas bancarias, recibos de pago, devoluciones de impuestos y W2s.
- iii. **"Finalizar la solicitud del préstamo"** - Después de haber elegido la casa que quiere comprar y tenga un acuerdo de compra firmado y ejecutado, ese será el momento de finalizar su solicitud de préstamo brindando la información actualizada, como por ejemplo los extractos bancarios y los comprobantes de pago.
- iv. **"El procesamiento del préstamo"** - Este es el proceso de revisión que el prestamista hace con la aplicación. Aquí es donde se verifican sus fuentes de ingresos y se revisa su informe de crédito. También le harán una evaluación a la propiedad durante este período para asegurarse de cuánto vale la casa en base a los préstamos solicitados. No se sorprenda si le piden alguna información personal más detallada durante esta etapa, es normal.
- v. **"La aprobación del préstamo"**, una vez que haya aprobado para el préstamo, el prestamista debe proveer una carta. Esta carta indica que mientras no se cambie nada y no surjan problemas desde este momento y hasta el cierre del préstamo, ellos le darán el préstamo hipotecario.
- vi. **"Cierre del préstamo"** - Este es el último paso. Esto se realiza en el banco o en otro lugar designado por el banco. El cierre es el día en que usted va a firmar los papeles del préstamo y a completar la venta de la casa.
- vii. **"Efectuar los pagos a tiempo"** - Esto es importante para poder mantener la casa. Si usted deja de hacer los pagos, el prestamista tiene el derecho legal para rematar el préstamo y si esto sucede, usted perderá la casa.

4) Los elementos que necesita brindar a su prestamista:

- a. La siguiente es una lista de los documentos que su prestamista puede pedirle para que pueda obtener un préstamo:
 - i. Identificación con foto
 - ii. Dos últimos recibos de pago
 - iii. Prueba de ingresos adicionales
 - iv. Dos últimos años de sus devoluciones de impuestos
 - v. Historia de empleo (dos años), incluyendo direcciones e información de contacto.
 - vi. Los prestamistas o arrendadores anteriores (dos ultimos años)
- b. También podrán pedir autorización para algunos o todos de los siguientes:
 - i. Una lista de todas sus deudas
 - ii. Una lista de todos sus ahorros
 - iii. Sus fuentes de para el pago inicial

5) Qué hacer si le niegan un préstamo de vivienda

Si un prestamista rechaza su solicitud de préstamo, es obligatorio en virtud de la Ley de Igualdad de las Oportunidades de Crédito, que el prestamista les diga las razones concretas por la que su solicitud fue rechazada, o decirle que usted tiene el derecho a saber las razones si Ud. hace las preguntas en un plazo de 60 días.

El prestamista también debe enviar por escrito para informarle las razones por las que el préstamo ha sido denegado. Deben enviarle información para que Ud. pueda saber cómo obtener una copia gratuita de su informe de crédito en www.annualcreditreport.com

Para ayudarle a entender cuál es el próximo paso cuando esto sucede , usted deberá hablar con un Consejero de Vivienda.

Si usted cree que comprendido bien estos cinco conceptos principales en la unidad 3, entonces usted está listo para avanzar hacia la unidad 4. Si usted siente que necesita más información sobre cualquiera de estos temas, siéntase libre de repasar las secciones de nuevo,le puede preguntar a su consejero de vivienda local que trabaje para una agencia de asesoría de vivienda aprobado por la HUD. Usted puede encontrar el sitio más cercano en:

<https://www.hud.gov/espanol/consejero>



UNIDAD 4

Lista de verificación total de inspección de la vivienda

Utilice una lista de verificación como esta para asegurarse de observar todas las partes de la casa. Marque aquellos elementos que estén en buenas condiciones y tome notas sobre los que no lo estén. (Tenga en cuenta que esta lista describe una casa ideal, pero según nuestra experiencia, ninguna casa es perfecta, ¡ni siquiera las nuevas!)

Tenga en cuenta:

Esta lista de verificación no debe considerarse como un reporte de inspección de la vivienda, ni tampoco debe considerarse un sustituto de una inspección de la vivienda. Esta lista es representativa, pero NO exhaustiva. Si necesita una inspección de la vivienda, comuníquese con un inspector de viviendas calificado, capacitado, con licencia, y con experiencia certificado por ASHI en su área.

Afuera de casa

- ___ Un correcto sistema de drenaje que dirija el agua lejos de la casa
 - ___ No hay evidencia de agua estancada
 - ___ No hay fugas del tanque séptico o del campo de desagüe
 - ___ Patio, paisajismo, árboles y senderos en buenas condiciones.
 - ___ No hay ramas ni arbustos que toquen la casa, o que sobresalgan del techo
 - ___ Estructuras exteriores (cercas, cobertizos, terrazas, muros de contención, garajes independientes) en buenas condiciones, sin evidencia de daños por termitas o madera podrida
 - ___ Barandillas en escaleras y cubiertas estan adecuadas y son seguras
 - ___ Entradas de vehículos, aceras, patios y rellanos de entrada estan en buenas condiciones y alejados de la estructura
 - ___ Drenaje de bajante dirigido lejos de la estructura
-

Estructura

- ___ Las líneas de los tableros de cumbrera y fascia estan rectas y a nivel
- ___ Los lados de la casa parecen rectos, no arqueados ni hundidos
- ___ Los lados de la casa aparecen rectos, no arqueados ni hundidos

_____ Cimientos visibles en buenas condiciones: parecen rectos, aplomados y sin grietas importantes

Superficies exteriores

_____ Espacio libre adecuado entre el suelo y los materiales de revestimiento de madera (mínimo 6"); sin tener contacto de madera a tierra

_____ Revestimiento: sin grietas, curvaturas, aflojamiento, pudrición o deterioro

_____ Enchapados de mampostería: sin grietas en las juntas, sin componentes rotos, desconchados o descascarados

_____ Estuco: sin grietas grandes (discuta todas las grietas del estuco con un inspector profesional)

_____ Revestimiento de vinilo o aluminio: sin abolladuras, daños, sin curvaturas ni revestimientos sueltos

_____ Sin enredaderas o plantas en la superficie de la estructura

_____ Pintura o tinte exterior: sin descamación ni ampollas

_____ Sin manchas en superficies exteriores

Ventanas, puertas y molduras de madera.

_____ Los marcos de madera y molduras están seguros, sin grietas, pudrición ni deterioro

_____ Se calafatean las juntas alrededor de los marcos

_____ No se permiten vidrios rotos (ventanas o paneles contra tormentas) ni mosquiteros dañados, ni sellos de ventanas aislantes de doble panel rotos

_____ Compuesto de acristalamiento muntin, y parteluz en buen estado

_____ Se utilizan contraventanas o vidrio térmico

_____ Tapas de goteo instaladas sobre las ventanas

techo

___ **Composición de las tejas:** sin curvaturas, sin curvaturas, sin pérdida de partículas de granulación, sin tejas rotas, dañadas o faltantes, no más de dos capas de techo

___ **Tejas o tejas de madera:** sin moho, podredumbre ni descomposición, sin tejas agrietadas, rotas o faltantes, sin curvaturas

___ **Techos planos:** sin parches obvios, sin grietas ni divisiones, mínimas ampollas y arrugas, sin depósitos de limo (indica drenaje inadecuado), alquitrán sellado en los tapajuntas

___ Tapajuntas alrededor de las penetraciones del techo

___ No hay evidencia de exceso de cemento/alquitrán/masilla para techos

___ **Plafones y fascias:** sin deterioro ni manchas

___ Ventilación exterior para áreas de aleros: Ventilaciones están limpias y sin pintar

___ **Canalones:** sin deterioro ni óxido, juntas selladas, sujetas firmemente a la estructura, sin curvaturas ni hundimientos, no faltan secciones de canalón o bajante, canalones limpios, sin depósitos de barro o basura

___ **Chimeneas:** rectas, Sin evidencia de ladrillos dañados o juntas agrietadas, tapa de mortero/cemento en buenas condiciones

Atico

___ Sin manchas en el inferior del techo, ni alrededor de las penetraciones del techo.

___ No hay evidencia de deterioro o daño a la estructura.

___ Aislamiento suficiente y aislamiento correctamente instalado (barrera contra la humedad instalada más cerca del área calentada de la casa)

___ Ventilación adecuada, camino despejado hacia el ático para que el aire entre a través de las rejillas de ventilación del plafón, rejillas de los hastiales de tamaño adecuado, toda la ventilación mecánica operativa

___ No hay plomería, escape o ventilación de electrodomésticos que terminen en el ático.

___ Sin empalmes eléctricos abiertos

Cuartos Interiores

- ____ Los pisos, paredes y techos parecen rectos, aplomados y nivelados
- ____ Sin manchas en suelos, paredes o techos
- ____ Materiales de piso en buen estado
- ____ Sin grietas significantes en paredes o techos
- ____ Las ventanas y puertas exteriores funcionan fácilmente y cierran correctamente, sin vidrios rotos, sin marcos pintados, sin deterioro; Las ventanas y puertas tienen instalados burletes y "agujeros de drenaje"
- ____ Las puertas interiores funcionan fácilmente y se cierran correctamente, sin daños ni deterioro, sin herrajes rotos
- ____ Pintura, revestimiento de paredes y paneles en buen estado
- ____ Molduras de madera bien instaladas y en buen estado
- ____ Las luces y los interruptores funcionan correctamente
- ____ Número adecuado de enchufes eléctricos de tres clavijas en cada habitación
- ____ Los enchufes eléctricos se prueban correctamente (verificación física)
- ____ Fuente de calefacción/refrigeración en cada habitación habitable
- ____ Evidencia de aislamiento adecuado en paredes
- ____ Chimenea: sin grietas ni mampostería dañada, no hay evidencia de contracorriente (manchas en la fachada de la chimenea), la compuerta funciona correctamente, el conducto de humos se ha limpiado, el conducto de humos está revestido

Cocina

- ____ Extractor de aire que funciona y tiene ventilación hacia el exterior del edificio.
- ____ Protección con interruptor de circuito de falla a tierra ("GFCI") para tomacorrientes eléctricos dentro de 6 pies de los fregaderos
- ____ **Lavavajillas:** drena correctamente, no tiene fugas, cestas, el resorte de la puerta funciona correctamente

- ___ No hay fugas en las tuberías debajo de los fregaderos
 - ___ Piso del gabinete debajo del fregadero sólido, sin manchas ni deterioro
 - ___ Flujo de agua en el fregadero adecuado
 - ___ No hay oxidación ni deterioro en el triturador de basura o en las tuberías de desagüe
 - ___ Los electrodomésticos integrados funcionan correctamente
 - ___ Gabinetes en buen estado: puertas y cajones funcionan correctamente.
-

Baños

- ___ Extractor de aire que funciona y no termina en el espacio del ático
 - ___ Flujo y presión adecuados en todos los accesorios
 - ___ El lavabo, la bañera y la ducha desagüen correctamente
 - ___ Plomería y piso de gabinetes debajo del fregadero en buen estado
 - ___ Si el fregadero es de metal, no tiene óxido y el desagüe no tiene fugas
 - ___ El inodoro funciona correctamente
 - ___ Inodoro estable, sin balanceo, sin manchas alrededor de la base
 - ___ Calafateo en buen estado dentro y fuera del área de la bañera y la ducha
 - ___ Azulejos de la bañera o la ducha están asegurados y la superficie de la pared es sólida
 - ___ No hay manchas ni evidencia de fugas alrededor de la base de la bañera o la ducha
-

Misceláneos

- ___ Detectores de humo y monóxido de carbono cuando lo requieran las leyes locales
- ___ Peldaños y contrahuellas de escaleras macizos
- ___ Pasamanos de escalera donde sea necesario y en buenas condiciones.

___ El abridor automático de puerta de garaje funciona correctamente y se detiene ante obstáculos

Sótano o Cuarto de mecánica

___ No hay evidencia de humedad

___ Fundación expuesta; sin manchas, o grietas importantes, sin descamación, o eflorescencias

___ Madera estructural visible: sin hundimiento, sin daños, sin descomposición, sin manchas, sin daños por insectos, alféizares sujetos a los cimientos con pernos de anclaje

___ Aislamiento en vigas de borde/banda

Espacio de Acceso

___ Adecuadamente ventilado al exterior

___ Aislamiento en tuberías expuestas de suministro de agua, desagüe y ventilación.

___ Aislamiento entre el espacio de acceso y las áreas calentadas, instalado con barrera de vapor hacia el área calentada

___ No hay evidencia de daño por insectos

___ No hay evidencia de daño por humedad

Plomería

___ **Tuberías visibles:** sin daños, evidencia de fugas, o signos de manchas en los materiales cercanos a las tuberías; Las tuberías de drenaje se inclinan ligeramente hacia abajo hacia la salida al sistema séptico/alcantarillado

___ **Calentador de agua:** sin signos de óxido, con ventilación adecuada, dimensionado para producir cantidades adecuadas de agua caliente para la cantidad de dormitorios de la casa

___ **Bomba de agua:** no hace ciclo corto

___ Las tuberías galvanizadas no restringen el flujo de agua

___ La prueba del agua de pozo es aceptable

____ Temperatura del agua caliente entre 118 y 125 grados Fahrenheit

Electrico

____ **Cableado visible:** en buen estado, sin cableado de "perilla y tubo", sin empalmes expuestos, cables asegurados y protegidos

____ **Panel de servicio:** capacidad adecuada, todos los cables conectados al panel con conectores de cable; Los fusibles o disyuntores no se sobrecalientan.

____ Sin cable de aluminio para circuitos derivados.

Sistema de calefacción/refrigeración

____ Funciona bien en todo momento (buen flujo de aire en sistemas de aire caliente forzado)

____ Conductos de humos: sin costuras abiertas, inclinados hasta la conexión a la chimenea

____ No hay óxido alrededor de la unidad de refrigeración

____ Sin olor a gas de combustión

____ Filtro(s) de aire limpios

____ Ductos en buen estado

____ Sin amianto (asbestos) en tuberías de calefacción, tuberías de agua o conductos de aire

____ Conductos de humos separados para gas/aceite/propano y leña/carbón

HomeTRACK Conceptos Importantes- Unidad Cuatro

Compras para el hogar

Cuatro unidades vencidas y solo una por terminar! Sólo les queda una unidad más para completar su experiencia de HomeTRACK. Los siguientes, son los conceptos claves que hemos visto en esta unidad:

1) **El equipo de Compra de Casa.** Hay muchas personas envueltas cuando usted compra una casa. La siguiente es una lista de muchas de ellas:

- i. **Consejero de Vivienda** - Trabaja con compradores de casa para determinar si Ud. está listo para comprar una casa. Usualmente trabaja para una agencia sin fines de lucro.
- ii. **Agente de Bienes Raíces** - Ayuda al comprador a encontrar una casa y a negociar el precio de compra.
- iii. **Originador de préstamos** - Reúne todos los documentos que necesita el comprador y le ayuda a encontrar el mejor préstamo disponible.
- iv. **Asegurador de crédito** - Aprueba el préstamo, revisando los documentos brindados.
- v. **Inspector de Vivienda** - Determina la condición de la casa, y hace un informe sobre el estado de la casa.
- vi. **Evaluador**- Determina el valor de la casa.
- vii. **Tasador**- Determina el área de tierra que se está comprando.
- viii. **Agente de cierre** - Controla los detalles de los documentos cuando la propiedad de la casa es transferida del vendedor al comprador.

2) **Profesionales de bienes raíces**

- a. Cuando un Agente de Bienes Raíces solo representa al vendedor, se le denomina "Agente del Vendedor".
- b. Cuando un Agente de Bienes Raíces sólo representa al comprador, se le denomina "Agente del Comprador". Siempre es mejor trabajar con su propio Agente del Comprador, quien sólo estará representando sus intereses.
- c. En algunos casos, el Agente Inmobiliario puede representar tanto al comprador como al vendedor. No todos los estados permiten esto, pero muchos lo hacen. Cuando un Agente de Bienes Raíces representa a ambos, al comprador y al vendedor, se les llama "Agente Limitado". A veces esto se le llama "Doble Agente", pero no importa si son llamados Dobles o Limitados, su trabajo es representar los derechos y las responsabilidades de ambos, del comprador y del vendedor. Trabajarán moviéndose entre en las dos negociaciones.

3) Diferentes tipos de Propiedades de Casa

- a. Existen diversas formas legales de obtener la propiedad de una casa. Es bueno que usted sepa esto, especialmente si no está comprando la casa por sí mismo. La siguiente es una lista de las formas más comunes de convertirse en propietario:
- b. **"Propiedad Exclusiva"** Como el mismo término lo indica, esto significa que sólo una persona es propietaria de la casa. La persona propietaria de la casa tiene todos los derechos y responsabilidades sobre la propiedad y puede vender la casa cuando lo desee.
- c. **"Propiedad de Tenencia Conjunta "** Esta es la forma más común de propiedad cuando una pareja compra una casa. Sin embargo, también puede usarse por dos personas aunque que no estén casadas si quieren comprar una casa juntos. En este caso, cada uno de los dos tendrá la propiedad total de la casa. Cuando uno de los propietarios conjuntos muere, su interés pasa automáticamente al propietario conjunto sobreviviente por reglamento de la ley. Más de dos personas pueden tener una propiedad conjunta, y esta puede ser una vía para que más de una persona pueda comprar una casa. Algunos estados no permiten esta forma de propiedad.
- d. **"Propiedad en su Totalidad"** Algunos estados tienen formas especiales de propiedad conjunta cuando los copropietarios son marido y mujer, donde cada uno posee una mitad del interés. En este caso, ninguno de los cónyuges puede vender la propiedad sin el aprobación del otro.
- e. **"Co-Propiedad"** En este caso, la propiedad es de dos o más personas al mismo tiempo. Cuando uno de los propietarios fallece, su interés en la propiedad pasa a la persona o personas nombradas en el testamento, quienes se convierten en los nuevos propietarios en común, junto a los propietarios sobrevivientes en común. Ninguno de los propietarios en común recibe automáticamente la cuota del que muere. No hay derecho de supervivencia como en el caso de los propietarios conjuntos.
- f. **"Propiedad Comunitaria"**
El último tipo de propiedad acerca del cual hablaremos es el de Propiedad Comunitaria. En los Estados que reconocen la propiedad comunitaria, existe una forma especial de propiedad común entre el esposo y la esposa, donde cada uno de ellos posee una mitad del interés. En caso de muerte, el interés del descendiente es pasado, de manera similar al de los dueños en común. Como dicen las palabras en las escrituras "Juan y María, marido y mujer en propiedad comunitaria", como lo establece el derecho a la propiedad comunitaria.

4) Comprender el Contrato de Compra

- a. Lo más importante que debemos recordar acerca de un contrato de compra, es que es un contrato legal.
- b. Como cualquier otro contrato legal, hay consecuencias si alguien no cumple con su parte en el acuerdo.
 - i. Si no es capaz de hacer el cierre de la casa en la fecha que dice el contrato, el propietario tiene el derecho de salirse del acuerdo.
 - ii. El propietario podrá retener su dinero de garantía si usted no compra la casa.
 - iii. Si el contrato dice que el propietario debe dejar algo como un efecto electrodoméstico de gran valor, y no lo hace, entonces usted tiene el derecho de demandar legalmente al propietario de la casa.

5) Inspección de Vivienda:

- a. Es altamente recomendable que la casa sea siempre inspeccionada por un inspector de viviendas que tenga una licencia.
- b. Algunos prestamistas no piden una inspección de la casa - pero siempre Ud. debe exigir que sea realizada.
- c. El inspector está trabajando para usted, por tanto, usted debe recibir una copia del informe de inspección de la casa.
- d. Si hay preguntas acerca de lo que han encontrado, Ud. puede llamar al inspector para una explicación.
- e. En la mayoría de los estados, el comprador de la casa es responsable por el pago de la inspección de la casa. Si usted decide no comprar la casa, aun así, usted tendrá que pagar por la inspección.
- f. Si se encuentra algún problema en la casa, el comprador normalmente tiene el derecho de exigir que el problema sea corregido por el dueño de la casa, o el comprador puede decidir no comprar la casa.
- g. Si la casa se vende "tal como está" y la inspección encuentra algo mal en la propiedad, el comprador puede rechazar la oferta, pero el comprador, en la mayoría de los casos, perderá el dinero del depósito pagado al vendedor.

Si usted cree que ha comprendido bien los conceptos principales de la unidad 4, entonces usted está listo para avanzar hacia la unidad 5. Si usted cree que necesita más información sobre cualquiera de estos temas, siéntase libre de revisar las secciones nuevamente, o le puede preguntar a su consejero de vivienda local, o agencia de asesoría de vivienda aprobada por la HUD. Usted puede encontrar el sitio más cercano a usted a través de:

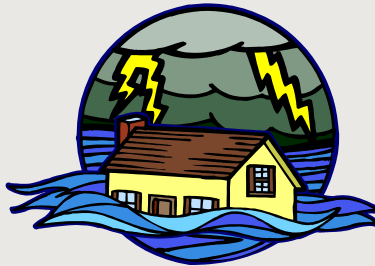
<https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/espanol/consejero>



UNIDAD 5

HomeTRACK

KIT DE EMERGENCIA PARA EL HOGAR



CONSTRUYE UN KIT

Un kit de suministros para desastres es simplemente una colección de artículos básicos que su hogar puede necesitar en caso de una emergencia.

Intente armar su kit con suficiente anticipación a una emergencia. Es posible que tenga que evacuar en cualquier momento y tomar lo esencial consigo. Probablemente no tendrá tiempo para buscar los suministros que necesita o comprarlos.

Es posible que deba sobrevivir por su cuenta después de una emergencia. Esto significa tener su propia comida, agua y otros suministros en cantidad suficiente para durar al menos 72 horas. Funcionarios locales y trabajadores humanitarios estarán en el lugar después de un desastre, pero no pueden llegar a todos inmediatamente. Podría obtener ayuda en horas o se puede tardar hasta días.

Además, los servicios básicos como electricidad, gas, agua, tratamiento de aguas residuales y teléfonos podrán quedar cortados durante días o incluso hasta una semana, o más. Su kit de suministros debe contener elementos que le ayudarán a gestionar estos cortes.

LISTA DE SUMINISTROS FAMILIARES

Ready Kids y la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias presentan:

Lista de suministros familiares

Artículos de emergencia:

Agua, alimentos y aire limpio son cosas importantes que debemos tener si ocurre una emergencia. El kit de cada familia o individuo deben personalizarse para satisfacer necesidades específicas, como medicamentos y fórmulas infantiles. También se debe personalizar e incluir documentos familiares importantes.

Suministros recomendados para incluir en un kit básico:

- Agua, un galón de agua por persona por día, para bebida y saneamiento.
- Alimentos, al menos una provisión de alimentos no perecederos para tres días.
- Radio que funciona con baterías y radio meteorológica de NOAA con alerta de tono y baterías adicionales para ambos
- Linterna y baterías extra.
- Kit de primeros auxilios

- Silbato para pedir ayuda.
- Fórmula infantil y pañales, si tienes un bebé
- Toallitas húmedas, bolsas de basura y bridas plásticas para el saneamiento personal.
- Mascarilla antipolvo o camiseta de algodón, para ayudar a filtrar el aire.
- Láminas de plástico y cinta adhesiva para refugiarse en el lugar
- Llave o alicates para desconectar los servicios públicos.

- Abrelatas para comida (si el kit contiene comida enlatada)

Ropa y ropa de cama:

Si vives en un clima de clima frío, debes pensar en cómo mantener el calor. Es posible que se corte la luz y usted no tenga calefacción. Reconsidere su ropa y sus artículos de cama para tener en cuenta el crecimiento de los niños y otros cambios familiares.

Un cambio completo de ropa y calzado de abrigo por persona, que incluye:

- Una chaqueta o abrigo
- Pantalones largos
- Una camisa de manga larga
- Zapatos resistentes
- Un gorro y guantes.
- Un saco de dormir o manta abrigada para cada persona.

Lista de suministros familiares (continuación)

A continuación se presentan algunos otros artículos que su familia puede considerar agregar a su kit de suministros. Algunos de estos elementos, especialmente aquellos marcados con un * pueden ser peligrosos, así que pídale a un adulto que recoja estos suministros.

- Materiales de referencia de emergencia, como un libro de primeros auxilios o una copia impresa de la información en www.ready.gov
- Ropa para lluvia
- Juegos de comedor, vasos de papel, platos y utensilios de plástico.
- Efectivo o cheques de viajero, cambio.
- Toallas de papel
- Extintor de incendios
- Carpa
- Brújula
- Cerillos en un recipiente impermeable*
- Luz de Bengala de señales*
- papel, lápiz
- Artículos de higiene personal, incluidos artículos femeninos.
- Desinfectante*
- Desinfectante doméstico con cloro* - Puede usar lejía como desinfectante (diluida nueve partes de agua por una parte de lejía), o en caso de emergencia también puedes utilizarlo para tratar el agua. Utilice 16 gotas de blanqueador líquido doméstico común por galón de agua. No utilice blanqueadores perfumados, seguros para el color ni con limpiadores añadidos.
- Vertedor de Medicina
- Documentos familiares importantes, como copias de pólizas de seguro, identificación y registros de cuentas bancarias en un contenedor impermeable y portátil

De: <http://www.ready.gov/build-a-kit>

Los kits de emergencia también se pueden adquirir a través de la Cruz Roja. La información se puede encontrar en:
<http://www.redcrossstore.org/>



100 formas de ahorrar energía en casa

Enfriamiento

- Encienda el ventilador de techo para que gire en sentido contrario a las agujas del reloj durante el verano; en invierno, córralo a baja velocidad, pero en el sentido de las agujas del reloj.
- Cierre bien las puertas y ventanas exteriores cuando el aire acondicionado esté encendido. Ahorre aún más apagando los Extractores de aire de cocina y baño.
- Cambie o limpie los filtros de aire de su aire acondicionado al menos una vez al mes para mantener su sistema funcionando a máximo rendimiento.
- Asegúrese de que su aire acondicionado tenga una calificación (o índice de eficiencia energética estacional (SEER)) de 15. No sólo su aire acondicionado será más eficiente, también podría ser elegible para un reembolso de hasta \$300.
- Haga que el ahorro sea automático: configure el interruptor del ventilador del termostato en "auto" para ahorrar energía. Dejándolo en la posición "on" mantiene el aire funcionando constantemente.
- ¡Evite que el sol sobrecaliente tu casa! En el interior, utilice persianas, persianas y cortinas. Afuera, utilice toldos, árboles y arbustos.
- Aísle sus paredes con aislamiento de espuma inyectada para ayudarlo a ahorrar energía y evitar que el aire exterior se filtre a través de las paredes de bloques porosos; consulte con su proveedor de construcción o alguna empresa local para más detalles.
- Ponga a punto su aire acondicionado. El funcionamiento de un sistema de aire acondicionado ineficiente puede generar facturas mensuales elevadas. Además, podría calificar para un reembolso.
- Abra las puertas interiores para que el aire frío fluya libremente por toda su casa.
- Reparar conductos con fugas para reducir los costos de calefacción y refrigeración y calificar para un reembolso de hasta \$120 hacia reparaciones.
- Instale aislamiento en el ático con clasificación R-30 y selle cualquier fuga del ático para reducir los altos costos de refrigeración del hogar ahorrará dinero cada mes y podría calificar para un reembolso de \$75 o más.
- Verifique si hay fugas en el hogar para asegurarse de que el aire no se escape a través de aberturas como la chimenea, compuertas, puertas y/o ventanas.
- Decore para lograr un hogar más fresco colgando cortinas de colores claros que permitan que la luz entre a la habitación mientras bloquea algunos de los rayos del sol y pintura de colores claros para reflejar el calor.

- Cierre las salidas de aire no utilizadas. Si tiene aire acondicionado central, puede cerrar las salidas de aire en las habitaciones que no esté utilizando de esa manera no pagara para enfriarlos.
- Plante árboles para dar sombra en el lado soleado de su casa.
- Utilice ventiladores de techo para refrescarse por menos dinero. Los ventiladores de techo no consumen más electricidad que un foco standard. Sin embargo, asegúrese de apagar los ventiladores cuando salga: solo enfrían a las personas, no a las habitaciones.
- Instalar más ventiladores de techo. Porque la brisa de un ventilador puede hacerte sentir de tres a cuatro grados más fresco, puedes subir el termostato y seguir estando cómodo.
- Aumente la temperatura de su termostato unos pocos grados para ahorrar en costos de refrigeración.
- Instale un termostato programable para ajustar su temperatura durante el día.

Calefacción

- Cubra todos los pisos descubiertos. Las alfombras o tapetes aumentan la comodidad y la retención de calor, especialmente si hay poco o ningún aislamiento en el piso.
- Aumente la temperatura lentamente para mantener su factura más baja. Aumentando rápidamente la potencia de su bomba de calor activa la tira térmica, que utiliza toneladas de energía.
- Configure su termostato entre 68 y 70 grados durante el día en invierno y entre 65 y 68 grados durante la noche para mantener su hogar cómodo y ahorrar en costos de calefacción.
- Cierre el conducto de humos de su chimenea e instale puertas de vidrio para mantener el aire caliente.
- Limite el uso de calentadores portátiles. Son excelentes para calefacción "puntual", pero funcionan con 1500 vatios. Un calentador portátil las 24 horas del día, los 7 días de la semana, puede resultar caro.
- Mantenga su termostato cerca de la temperatura exterior: es más barato mantener su casa a 70°F cuando afuera hace 50°F que cuando hace 30°F.
- No bloquee las salidas de aire con cortinas y muebles.
- Obtenga una bomba de calor energéticamente eficiente y podrá reducir sus costos de calefacción a la mitad. Su compañía eléctrica puede ofrecer rebates o reembolsos.
- Cambie los filtros de su sistema de calefacción cada mes para lograr una eficiencia óptima.
- Déle espacio a su compresor de aire para que funcione de manera eficiente. Nunca apile nada contra su HVAC o cubra cualquier cosa sobre él.
- Configure su termostato a 60 grados si se va de vacaciones durante los meses de invierno, pero no lo encienda.
- Calienta tu hogar con la ayuda del sol. Deje las persianas o persianas abiertas durante el día. Y considere usar calor solar para complementar su fuente de calefacción normal.
- Baje el termostato cada vez que salga de casa.

Iluminación

- Compre bombillas por menos. Consulte el programa de iluminación residencial de su compañía eléctrica para encontrar minoristas locales que ofrecen bombillas fluorescentes compactas (CFL) de bajo consumo a precios reducidos.
 - Reemplace las bombillas estándar por CFL o LED. Las bombillas fluorescentes compactas son más eficientes energéticamente que las bombillas normales, emitiendo la misma cantidad de luz.
 - Utilice la bombilla adecuada. Asegúrese de utilizar la bombilla CFL adecuada para su lámpara: Vienen en varios tamaños y tipos para diferentes necesidades de iluminación.
 - Reemplace las bombillas halógenas, que pueden calentarse lo suficiente como para representar un riesgo de incendio, por bombillas CFL: usa menos energía y no se calientan tanto.
 - Utilice luces con detector de movimiento para toda la iluminación exterior: son convenientes y eficientes.
 - Recicle sus bombillas CFL. Consulte la página de reciclaje de CFL para saber cómo, dónde y por qué.
 - Reemplace sus cinco artefactos de iluminación y/o bombillas más utilizadas con productos ENERGY STAR®. Si cada persona en el país lo hiciera, ahorraríamos alrededor de 8 mil millones de dólares al año en costos de energía.
- Considere usar distribuidores de encendido para encender las luces por la mañana y apagarlas durante el día.
- Elija CFL para exteriores para iluminación exterior: duran hasta 10 veces más que las bombillas estándar
 - Seleccione pantallas de lámparas de colores claros u opacas. Coloque lámparas en las esquinas para que reflejen la luz de dos paredes.
 - Instale tubos fluorescentes como una forma eficiente de iluminar su taller o sala de juegos.

Accesorios

- Utilice microondas y hornos tostadores para cocinar o calentar las sobras. Utilizarás menos energía que cocinar con horno convencional.
- Desenchufe ese segundo refrigerador ubicado en el garaje caliente o cuarto de servicio. La compañía de electricidad lo recogerá y pagará \$50 para reciclarlo.
- Configure la temperatura de su refrigerador entre 30 y 42°F. Utilice el interruptor de ahorro de energía si es que tiene uno.
- Repare los sellos de la puerta del refrigerador si siente aire frío alrededor de la puerta cerrada o si hay humedad. colectándose.
- Reemplazar un refrigerador comprado en 1990 o antes por un modelo con calificación ENERGY STAR®: energéticamente eficiente. Los modelos cuestan menos de operar que los refrigeradores más antiguos.

- Quite el polvo de su refrigerador la próxima vez que quite el polvo de su casa. Revise las bobinas detrás del refrigerador y utilice aspiradoras de bobina o plumeros para limpiarlo y mantener bajos los costos.
- Mantenga su congelador lleno: utiliza menos energía que uno vacío. Para obtener el máximo ahorro, considere llenar su congelador con recipientes de agua de un galón.
- Elija electrodomésticos de bajo consumo. No sólo le ahorran dinero, sino que también son buenos para el medio ambiente porque utilizan menos energía.
- Reemplace su refrigerador. Busque la etiqueta amarilla Energy Guide® para comparar características y elija modelos con aislamiento mejorado e interruptores de ahorro de energía.
- Lave y seque varias cargas a la vez, para que su secadora no se enfríe completamente cuando se encienda se calienta para la siguiente carga.
- Evite secar demasiado la ropa. Desperdicia energía y además provoca estática y arrugas.
- Separe las cargas de lavado en telas livianas y pesadas para lograr tiempos de secado más cortos. O mejor aún - Seca al aire tus telas más ligeras.
- Ventile su secadora hacia el exterior para reducir la carga de trabajo de su aire acondicionado.
- Lave cargas completas de ropa cuando sea posible. Cuando sean necesarias cargas más pequeñas, utilice menos agua.
- Cuelgue la ropa de vestir para que se seque al aire libre en rejillas de lavandería portátiles; también se verán mejor.
- Limpie el filtro de pelusa de la secadora antes de cada carga para mantener su secadora funcionando de manera eficiente.
- Configure sus lavavajillas en modo económico, para utilizar menos agua y electricidad.
- Apague su lavavajillas después del ciclo de lavado y deje que sus platos se sequen al aire. Ahorrarás energía y evite que su lavavajillas caliente su cocina.
- Mantenga la puerta del horno cerrada mientras cocina; la temperatura puede bajar hasta 25 grados cada vez que abra la puerta del horno.
- Haga parrilladas con más frecuencia durante el verano. Usar el horno en pleno verano obliga a tu aire acondicionado trabajar más duro, lo que aumenta su factura de energía. Utilice ollas y sartenes con fondo de cobre que utilicen el calor de manera más eficiente cuando cocine en la estufa.
- Mantenga limpias las bandejas reflectoras de la estufa para reflejar más calor hacia arriba mientras cocina.
- Apague el horno o los quemadores cuando la comida esté casi lista y deje que el calor existente termine la cocción cocinando para ti.
- Utilice tapas ajustadas en ollas y sartenes cuando cocine en la estufa para acortar el tiempo de cocción tiempo y ahorrar energía.
- Haga coincidir el tamaño de su olla con el quemador de su estufa. Se pierde calor cuando se utilizan ollas pequeñas en ollas grandes quemadores.
- Apague los ventiladores de la cocina y el baño inmediatamente después de su uso

Calentamiento de agua

- Lave siempre con agua fría, el detergente para ropa funciona igual de bien y ahorrará 40 centavos por carga.
- Revise sus tuberías de agua caliente para detectar fugas, lo que puede agotar sus ahorros de energía.
- Instale grifos y cabezales de ducha con aireación y bajo flujo (disponibles en tiendas de mejoras para el hogar) para reducir el uso de agua caliente.
- Apague su calentador de agua hasta que planee salir de casa por unos días. La mayoría de los modelos recalentarán el agua a la temperatura establecida en aproximadamente una hora.
- Acorte esas duchas para reducir los costos de agua caliente.
- Aísle los primeros seis pies de las tuberías de agua fría y caliente conectadas al calentador de agua. lo hará mantenga su comodidad alta y sus facturas de energía bajas.
- Instale un calentador de agua solar para ahorrar energía y dinero mediante el uso de energía solar.
- Consiga una envoltura aislante para ayudar a que su viejo calentador de agua se caliente de manera más efectiva.
- Reduzca la temperatura del calentador de agua de 140 grados a 120 grados; ahorrará usted dinero mientras mantiene el agua lo suficientemente caliente para ducharse y lavar los platos.
- Busque la etiqueta de la Guía de energía cuando compre un calentador de agua nuevo, si es más eficiente. El calentador puede ser más caro, pero ahorrará dinero con el tiempo.
- Asegúrese de lavar una carga completa si prefiere usar agua caliente para la ropa.
- Detén ese grifo de agua caliente que gotea. Los grifos que gotean no sólo aumentan las facturas de agua sino que también aumentan el uso de gas o electricidad para calentar el agua desperdiciada.
- Instale un temporizador para su calentador de agua que lo apague cuando no esté en casa.
- Elija el calentador de agua adecuado para sus necesidades. Si bien pueden prometer ahorros, los modelos sin tanque son costosos de instalar y los calentadores de agua a pedido pueden aumentar su factura de consumo eléctrico.

Electrónicos

- Conecte los dispositivos electrónicos a una regleta y luego apáguela cuando no esté en uso para ahorrar en costos de energía.
- Evite los vampiros energéticos. Incluso cuando están apagados, los aparatos electrónicos del hogar en modo de “espera” usan energía para alimentar funciones como pantallas de reloj. Busque televisores con calificación ENERGY STAR: son hasta un 30 por ciento más eficientes que Modelos no certificados.
- Considere una computadora portátil la próxima vez que desee comprar una computadora: consumen menos energía que computadores de escritorio.

- Configure su computadora en modo de suspensión o hibernación en lugar de usar un protector de pantalla para que use menos electricidad durante los periodos de inactividad.
- Desenchufe los cargadores de baterías cuando las baterías estén completamente cargadas o cuando no estén en uso. Muchos cargadores consumen energía continuamente, incluso cuando el dispositivo no está enchufado a la red.

Ventanas

- Instalar ventanas, mamparas y películas de alto rendimiento para proteger tapicería, madera y obras de arte de los rayos UV y ahorrar energía.
- Elimine los "puntos calientes" en su hogar mediante el uso de ventanas de alto rendimiento y mosquiteros solares y cintas para ventanas calificadas.
- Considere ventanas de alto rendimiento antes de reemplazar su sistema de aire acondicionado. Son tan eficientes que pueden ayudar a reducir el tamaño y el costo necesarios para un sistema de aire acondicionado.
- Instalar ventanas de alto rendimiento con doble acristalamiento y revestimientos espectralmente selectivos que reduzca la ganancia de calor y evite encender el aire acondicionado.
- Busque la etiqueta del Consejo Nacional de Clasificación de Ventanas cuando compre ventanas nuevas: significa que el rendimiento de la ventana está certificado.

Techos

- Reduzca la tensión en su aire acondicionado aplicando un revestimiento reflectante. Esto le ayudará a ahorrar, disminuyendo la cantidad de calor que ingresa a su hogar.
- Haga que sus techos duren más. Los techos reflectantes no sólo reducen la acumulación de calor, sino que también evitan la expansión y contracción que degradan los techos.
- Reemplace el techo por uno con la etiqueta ENERGY STAR®. Ahorrará energía y ayudará a proteger el medio ambiente a través de una eficiencia energética superior.



Lista de Verificación de Mantenimiento Inicio de temporada HomeTRACK

Tareas De Exteriores:



- Limpiar canaletas y bajantes.
- Inspeccione el techo y chimenea en busca de roturas y daños.
- Retocar la pintura dañada o descamada.
- Lavar todas las ventanas, por dentro y por fuera.
- Instalar protectores en las ventanas y puertas.
- Limpiar muebles de exterior y cojines.
- Servicio de cortar el césped.
- Fertilizar su césped.

Tareas de interiores:

- Pruebe los detectores de humo y de monóxido de carbono al poner los relojes en marcha.
- Si su sótano tiene una bomba de agua, pruébela echando un gran cubo de agua en la cuenca de la bomba de agua. Esto debe activar la bomba. Si no se enciende, o si no siente el bombeo de agua, es que seguramente necesita ser revisada por un profesional. También, busque y elimine cualquier resto de suciedad y asegúrese de que no haya salideros.
- Quite el polvo de cortinas y persianas en toda la casa.

Tareas De Exteriores:



- Camine alrededor del exterior de su hogar para rastrear y abrir los espacios de las rejillas de ventilación en el sótano.
- Podar los árboles y arbustos.
- Quitar las pelusas en el conducto de ventilación de su secadora con una brocha larga y flexible.
- Destapar el acondicionador de aire central e instalar los acondicionadores de aire de ventana.

Tareas de interiores:

- Cambiar o limpiar el sistema de calefacción, y los filtros de ventilación y aire acondicionado. Consulte las instrucciones del fabricante de su calefacción para determinar si es necesario cambiar los filtros más frecuentemente.
- Aparatos de cocina limpios por dentro y por fuera, incluyendo los serpentines del refrigerador.
- Mantener limpios los drenajes agregando media taza de bicarbonato de sodio seguido de media taza de vinagre blanco. Después de 10 minutos, enjuagar con agua hirviendo.
- Drenar o vaciar el calentador de agua.

Tareas De Exteriores:



- Limpiar canaletas y bajantes.
- Inspeccione el techo y chimenea en busca de roturas y daños.
- Rastrillar hojas y triturarlas para usarse como mantillo o disponer de ellas siguiendo las instrucciones locales.
- Cerrar o instalar ventanas contra huracanes.
- Quitar las mangueras de las llaves, vaciarlas y guardarlas en un lugar cerrado, enrolladas y planas.
- Guarde todos los muebles de exterior y cojines.
- Pruebe el soplador de nieve y dele mantenimiento profesional si es necesario.

Tareas de interiores:

- Pruebe los detectores de humo y de monóxido de carbono al poner los relojes en marcha en el otoño.
- Revisar las ventanas y las puertas por las condiciones del tiempo. Instale burletes donde sea necesario.
- Inspeccione su calefacción con un profesional.
- Si es necesario, poner trampas para roedores.
- Quite el polvo de cortinas y persianas en toda la casa.

Tareas De Exteriores:



- Camine alrededor del exterior de su hogar Y chequee el espacio en las rejillas de ventilación ubicadas en su sótano. Cerrar las que estén abiertas.
- Proteja su unidad de aire acondicionado central con una cubierta, y retire y almacene los aires acondicionados de ventana.
- Limpiar y guardar las herramientas de jardinería.
- Mover palas quitanieves y sopladores de nieve a un lugar conveniente.

Tareas de interiores:

- Cambie o limpie los filtros de su calefacción. Consulte las instrucciones del fabricante para determinar con qué frecuencia los filtros deben cambiarse.
- Aparatos de cocina limpios por dentro y por fuera, incluyendo los serpentines del refrigerador
- Mantener limpios los drenajes agregando media taza de bicarbonato de sodio seguido de media taza de vinagre blanco. Después de 10 minutos, enjuague con agua hirviendo.



Dónde guardar y cuándo tirar los documentos

Guarde estos documentos en casa

Documentos	Cuando tirarlos
Comprobantes de depósito bancario	Después de conciliar sus estados de cuenta
Extractos bancarios	Después de un año de calendario; almacenar con declaraciones de impuestos si se utilizarán para comprobar deducciones
Corretaje, 401(k), IRA, Keogh y otras declaraciones de inversión	Destruya los estados de cuenta a medida que lleguen los nuevos; sostener a estados financieros anuales hasta que venda las inversiones
Facturas de tarjetas de crédito	Después de verificarlas y pagarlas, a menos que las necesite para respaldar los impuestos.
Plan de beneficios definidos del empleador, comunicaciones	Nunca
Garantías y recibos de el hogar	Después de que ya no sea propietario de los artículos del hogar
Polizas de aseguranza	Despues de renovarlas
Confirmaciones de compra de inversiones y 1099s	Mantenga hasta que venda los valores, luego consérvelos con sus registros de impuestos durante siete años más
Talones de pago	Después de conciliarlos con su W-
Recibos	Después de conciliarlos con su tarjeta de crédito o extracto bancario, a menos que sea necesario para una garantía
Inventario de cajas de seguridad	Nunca, pero revisarlo y actualizarlo anualmente
Bonos de ahorro	Cobrarlos cuando maduren
Declaraciones de Seguro Social	Cuando reciba una nueva declaración, destruya la anterior
Declaraciones de impuestos y documentos	Despues de 7 años



Guárdelos en una caja de seguridad.

Documentos	Cuando tirarlos
Actas de nacimiento y defunción	Nunca
Documentos de planificación patrimonial	Nunca
Life-insurance policies	Pólizas de seguros de vida
Documentos de préstamos	Después de vender su casa, automóvil, barco o cualquier cosa para la que fuese el préstamo
Licencias de matrimonio y sentencias de divorcio	Nunca
Documentos de baja militar	Nunca
Tarjetas de seguridad social	Nunca
Títulos de vehículos	Después de vender el automóvil, bote, motocicleta u otro vehículo

HomeTRACK Conceptos Importantes-

Unidad Cinco

Mantener un hogar y las finanzas

Un gran trabajo en completar HomeTRACK! Usted debe estar muy orgulloso de sí mismo. Esta última sección se centró en "el mantenimiento de una casa" y las "Finanzas". Los siguientes, son los conceptos claves que hemos explorado en esta unidad:

1) Mantener y proteger un hogar

- a. Todos tenemos la esperanza de que nada se rompa, pero las probabilidades son que mientras más tiempo somos dueños de una casa, es más probable que las cosas van a necesitar ser reparadas o sustituidas.
- b. Cuando compramos una casa, compramos muchos elementos que están pegados, atornillados, atornillados y clavados! Estamos comprando cosas como inodoros, lavamanos, estantes, pisos, techos, y hornos. Todas esas cosas, en un momento u otro, se desgastan, rompen, o simplemente dejan de funcionar y tendrán que cambiarse.
- c. Por eso es importante que cada mes guardemos dinero para este tipo de reparaciones.
- d. Usted debe trabajar con un consejero de vivienda para determinar cuánto debe guardar cada mes, pero usted debe planificar ahorrar entre \$50 a \$100 por mes para reparaciones.

2) Seguridad en el hogar y la Seguridad

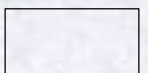
- a. Cada hogar debe tener un botiquín de emergencias en caso de un desastre.
- b. En el kit de emergencias debe contar con cosas como:
 - i. Agua potable
 - ii. Alimentos enlatados con un abrelatas (no eléctrico)
 - iii. Radio de baterías y baterías adicionales
 - iv. Linterna y pilas adicionales
 - v. Kit de Primeros Auxilios
 - vi. Esto es sólo una muestra de las cosas que debe tener en su kit de emergencias. Si no pudo imprimir una lista detallada con tiempo suficiente, puede encontrar una lista en el sitio web de la Cruz Roja Americana.

3) El mantenimiento de Temporada de la casa

- a. Durante las distintas épocas del año los propietarios necesitan hacer diversas tareas alrededor de la casa para asegurarse de que la casa está en la mejor forma posible.
- b. Descuidar un hogar puede dañarla rápidamente.
- c. Al final de esta sección, hemos incluido la Lista de Verificación de Mantenimiento para Inicio de la Temporada de HomeTRACK Imprima esta lista y colóquela en algún lugar de su nueva casa para recordar qué trabajo deberían estar realizando en las distintas épocas del año

4) Qué hacer si no puedo pagar mi hipoteca

- a. Esa es la vida. Algo podría suceder que pudiera dificultar, o impedir, hacer el pago mensual de su casa.
- b. Si se encontrara en la situación de no poder realizar el pago de su hipoteca debe hacer lo siguiente:
 - i. No se lo esconda a su prestamista! Vaya a su prestamista y hágale saber lo que está sucediendo, pueden ofrecerles programas que le pueden ayudar.
 - ii. Vea si su prestamista le puede cambiar la fecha de pago -a veces, la fecha en que recibimos el pago y en la que debemos hacer el pago de nuestra casa no coinciden. Usted puede solicitarle a su prestamista cambiar la fecha de vencimiento del pago. La mayoría de los prestamistas harán esto posible.
 - iii. Abra toda la correspondencia enviada por su prestamista. A veces, cuando estamos atrasados en el pago de la hipoteca, el miedo no nos deja abrir los documentos que nos envían. Asegúrese de abrir las cartas que nos envían. Pueden estar intentando ponerse en contacto con usted para ofrecerle una solución y evitar estar atrasado en su hipoteca, y entonces nunca podrá enterarse



- iv. Póngase en contacto con una agencia de asesoría de vivienda local. Los asesores de vivienda son expertos en trabajar como intermediarios entre el comprador de casa y el prestamista. No hay costo por trabajar con una agencia de asesoría de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda cuando Ud. este tratando de salvar su casa de una ejecución hipotecaria.

Si usted siente que ha comprendido bien estos cuatro conceptos principales en la unidad Entonces usted está listo para avanzar con la compra de una casa. Si usted siente que desea obtener más información sobre cualquiera de estos temas, siéntase libre de chequear las secciones de nuevo, o le puede preguntar a su consejero de vivienda local que trabaje para una agencia de asesoría de vivienda aprobada por el Departamento de Viviendas. Puede encontrar el sitio más cercano a Ud. en el sitio:

<https://www.hud.gov/espanol/consejero>