

# Guía para los Participantes



Programa de Educación Financiera de la FDIC



## Lista de contenido

Introducción .....	3
Evaluación previa.....	4
¿Alquilar o comprar? .....	7
Pasos asociados a la compra de una casa.....	8
¿Estoy preparado para comprar una casa?.....	8
Actividad 1: ¿Está preparada Patricia para comprar una casa? .....	9
Programas de asistencia para compradores.....	9
Actividad 2: ¿La entrada de Patricia? .....	10
Términos hipotecarios .....	10
Segundo paso: Determinar el tamaño de la hipoteca que se puede permitir.....	11
Segundo paso: ¿Qué tamaño de hipoteca me puedo permitir?.....	14
Actividad 3: ¿Qué tamaño de hipoteca se puede permitir Patricia? .....	15
Tercer paso: Determinar qué opción hipotecaria es mejor para usted.....	17
Formulario de la Estimación de Buena Fe.....	19
Hoja de trabajo de búsqueda de hipotecas .....	21
Actividad 4: ¿Es elegible Patricia para un préstamo? .....	24
Quinto paso: Realizar la liquidación.....	25
Aprovechar el capital de su casa.....	25
Evaluación posterior .....	29
Glosario.....	31
MÁS INFORMACIÓN.....	33
¿Qué sabe usted? – Su Propia Casa .....	35
Evaluación del curso .....	37

# Introducción

## Bienvenidos

Bienvenidos a *Su Casa Propia*. Ser propietarios de una casa puede ser una inversión importante, pero es una inversión que puede llevarlos a la seguridad financiera. Este módulo les enseñará a entender qué factores forman parte del proceso de compra de una casa.

## Objetivos

Después de realizar este módulo, si usted está en la **fase previa a la compra de una casa**, podrá:

- Explicar las ventajas e inconvenientes de alquilar comparado con ser propietario de una casa
- Identificar las preguntas que se deben hacer para determinar si están preparados para comprar una casa
- Identificar los pasos necesarios para comprar una casa
- Identificar los términos básicos y divulgaciones necesarias usadas en una transacción hipotecaria
- Describir las ventajas e inconvenientes de las diferentes opciones para una hipoteca
- Describir cómo las tasas de interés afectan el precio de la casa que pueden comprar
- Explicar cómo los impuestos y el seguro afectan el pago mensual y el precio de la casa que pueden comprar

Si usted ya es **propietario de una casa**, podrá:

- Describir las ventajas e inconvenientes de tomar dinero prestado contra el valor de una casa
- Explicar qué pueden hacer si están teniendo problemas para cumplir con los pagos
- Describir los distintos tipos de opciones de refinanciación
- Explicar las ventajas e inconvenientes de una hipoteca revertida
- Identificar prácticas abusivas de préstamos y timos en los préstamos

## Materiales para el participante

Esta Guía para los Participantes de *Su Casa Propia* contiene:

- Información y actividades que le ayudarán a aprender el material
- Herramientas e instrucciones para realizar las actividades
- Listas de control y páginas con sugerencias
- Un glosario de los términos que se usan a lo largo del módulo

## Evaluación previa

**Evalúe sus conocimientos sobre ser propietario de una casa antes de realizar el curso.**

- 1. ¿Qué ventajas tiene ser propietario de una casa? Seleccione todos los que correspondan.**
  - a. Usted no es responsable del mantenimiento o las reformas de la propiedad
  - b. Puede reducir sus impuestos sobre la renta al deducirse los intereses de la hipoteca y los impuestos de propiedad
  - c. Tendrá gastos (por ejemplo, impuestos de propiedad, gastos de mantenimiento, seguro de propiedad y los costos de asociación de propietarios/comunidad)
  - d. Podrá generar capital
  
- 2. Al alquilar un apartamento o una casa:**
  - a. Su alquiler podría aumentar
  - b. Necesitará seguro de propiedad
  - c. Usted es responsable de los impuestos de propiedad
  - d. Usted es dueño de la propiedad
  
- 3. Carlos está pensando en comprar una casa. ¿Qué preguntas debería hacerse a sí mismo antes de comprarla? Seleccione todos los que correspondan.**
  - a. ¿Dónde quiero vivir?
  - b. ¿Qué tipo de casa quiero comprar?
  - c. ¿Cómo quiero amueblar la casa?
  - d. ¿Estoy en una situación financiera óptima para comprar una casa?
  
- 4. A continuación tiene cuatro pasos para comprar una casa. ¿Cuál de los siguientes pasos es el último paso en el proceso de compra de una casa?**
  - a. Determinar si está preparado para comprar una casa.
  - b. Realizar la liquidación y la firma
  - c. Determinar qué opción hipotecaria es mejor para usted
  - d. Ser elegible para una hipoteca
  
- 5. María tiene un trabajo estable. Se siente preparada para mudarse a su propia casa y tiene \$1,000 ahorrados. ¿Cuál es la mejor opción para ella?**
  - a. Alquilar, porque no tiene suficiente dinero ahorrado para comprar una casa
  - b. Comprar una casa, porque puede generar capital muy rápidamente
  - c. Alquilar, porque le han dicho que se puede ahorrar en impuestos
  - d. Comprar, porque podrá poner su música tan alto como quiera
  
- 6. ¿Cuál de las siguientes divulgaciones tiene que recibir legalmente a los 3 días de solicitar una hipoteca?**

- a. Aviso de aprobación o denegación y el motivo de la denegación
- b. Estimación de Buena Fe (Good Faith Estimate, GFE) de los costos de la firma
- c. Declaración de liquidación HUD-1 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
- d. Declaración de liquidación HUD-1A

**7. Con un préstamo sobre el capital de la vivienda:**

- a. Generalmente recibe una tasa de interés más baja que con una tarjeta de crédito
- b. Su hogar sirve como garantía para el préstamo
- c. Se arriesga a perder su casa si tiene dificultades para hacer sus pagos
- d. Todas las anteriores son correctas

**8. ¿Cómo pueden afectar las tasas de interés y los diferentes tipos de hipotecas al precio de casa que puede comprar? Seleccione todos los que correspondan.**

- a. Las hipotecas de tasa fija le ayudarán a determinar el precio realista de la casa que puede permitirse si quiere ser propietario de la casa durante mucho tiempo (por ejemplo, 5 años o más)
- b. Las hipotecas de sólo-interés y de tasa ajustable (ARM) le ayudarán a determinar el precio realista de la casa que puede permitirse si quiere ser propietario de la casa durante mucho tiempo (por ejemplo, 5 años o más)
- c. Las hipotecas de tasa fija le podrían ayudar a comprar más casa si quiere ser propietario de la casa durante un corto periodo de tiempo (por ejemplo, 2 a 5 años)
- d. Las hipotecas de sólo-interés y ARM le podrían ayudar a comprar más casa si está seguro de que sólo va a ser propietario de la casa durante un corto periodo de tiempo (por ejemplo, 2 a 5 años)

**9. ¿Cuál de los siguientes motivos podrían disuadir a un propietario de hacer una refinanciación? Seleccione todos los que correspondan.**

- a. Tener que pagar los costos de la firma
- b. Recibir una tasa de interés más baja
- c. Espera mudarse de la casa y venderla el año que viene

**10. ¿Qué debería hacer si está teniendo problemas para pagar las mensualidades de su hipoteca? Seleccione todos los que correspondan.**

- a. Pagar lo que pueda sin ponerse en contacto con el prestamista
- b. Enviar un pago atrasado cuando tenga el dinero
- c. Ponerse en contacto con su prestamista para comentar las opciones y establecer un plan
- d. Recibir ayuda de un asesor de vivienda reconocido

**11. ¿Cuál de las siguientes es una declaración FALSA sobre las hipotecas revertidas?**

- a. Normalmente no tiene que devolver el dinero que toma prestado siempre que viva en la casa
- b. Las hipotecas revertidas son una buena opción para la gente que está empezando a trabajar para poder comprar una casa
- c. Usted es responsable de pagar los impuestos y el seguro de la propiedad, y si no los paga, podrían obligarle a devolver el préstamo por completo inmediatamente

- d. Espere pagar una comisión por apertura, costos de seguro de la hipoteca y costos de la firma cuando obtenga una hipoteca revertida.

**12. ¿Cuáles de las siguientes son señales de prácticas abusivas de préstamos y timos en un préstamo?**

**Seleccione todos los que correspondan.**

- a. Si exigen que pague costos por adelantado
- b. Promesa verbal documentada por escrito
- c. Contratos/documentos con líneas en blanco o espacios
- a. Una oferta que no ha solicitado que dice ser válida sólo durante unas horas y por lo tanto necesita "actuar ahora"

## ¿Alquilar o comprar?

### Alquilar una casa

Ventajas:

- El mantenimiento de la propiedad es responsabilidad del casero.
- Se puede mudar o cambiar de casa una vez que haya cumplido las condiciones del contrato de alquiler.
- No tiene los gastos asociados a ser propietario de una casa (por ejemplo, impuestos de propiedad, seguro de propietario).



El seguro de arrendatario, aunque no es obligatorio, se puede obtener de muchas compañías aseguradoras. Seguro de arrendatario:

- Le protege de la pérdida o destrucción de sus bienes (por ejemplo, por un robo o un incendio)
- Cubre sus gastos de vida si no puede vivir en su apartamento a causa de un fuego u otro desastre que esté cubierto
- Ofrece protección a terceros si, por ejemplo, otra persona se hace daño mientras está en su casa

Inconvenientes:

- No es propietario de su casa o apartamento ni recibe los beneficios de ser propietario.
- Su alquiler podría aumentar o costar más que una hipoteca.
- Es posible que no pueda renovar su contrato de alquiler y tendría que encontrar un sitio nuevo para vivir.

### Ser propietario de una casa

Ventajas:

- Puede generar capital. *Capital* es el valor de la casa menos la cantidad de dinero que debe por ella.
- Puede tomar dinero prestado contra su capital para muchas finalidades.
- Las casas generalmente aumentan de valor con el tiempo y son una buena inversión a largo plazo.
- La casa es suya una vez que termina de pagar la hipoteca por completo.
- Ser propietario de una casa podría reducir el monto de impuestos sobre la renta que tiene que pagar (intereses e impuestos que son desgravables).
- Puede dejarle su casa a otros miembros de su familia.

Inconvenientes:

- El mantenimiento y la reforma de la casa son su responsabilidad.
- Es responsable de los costos adicionales de:
  - Seguro de propietario
  - Otros tipos de seguro si lo solicita el prestamista (por ejemplo, seguro contra inundaciones o terremotos)
  - Impuestos de propiedad
  - Costos de asociación de propietarios, si corresponden, para pagar el mantenimiento de las zonas comunes y el exterior de los edificios y el terreno
- Es posible que tenga que vender o alquilar su casa antes de poder comprar o alquilar otra.
- Podría perder su casa y todo lo que haya invertido en ella si no paga a tiempo los pagos de la hipoteca.



## Pasos asociados a la compra de una casa

- Primer paso: Determinar si está preparado para comprar una casa
- Segundo paso: Determinar el tamaño de la hipoteca que se puede permitir
- Tercer paso: Determinar qué opción hipotecaria es mejor para usted
- Cuarto paso: Ser elegible para un préstamo
- Quinto paso: Realizar la liquidación

### Les presento a Patricia

Después de realizar su programa de capacitación laboral, Patricia consiguió un trabajo como técnica de medicina. Gana \$49,200 al año, o \$4,100 al mes. Patricia ha estado viviendo con sus padres y quiere independizarse. Ha pensado en su situación y ha decidido averiguar más sobre la propiedad de vivienda. El primer paso que debe dar es determinar si está preparada para comprar una casa.

## ¿Estoy preparado para comprar una casa?

Utilice estas preguntas para decidir si está preparado para comprar una casa.

¿Tengo una fuente de ingresos estable?	
¿He recibido estos ingresos de manera constante durante al menos 2 o 3 años?	
¿Tengo un historial crediticio?	
¿Tengo un buen historial de pagar mis facturas?	
¿Podré pagar mis facturas y otras deudas?	
¿Podré hacer el pago de la hipoteca todos los meses, además de otros costos adicionales como impuestos, seguro, mantenimiento y reparaciones inesperadas?	
¿Espero mudarme a otra comunidad en los próximos dos o tres años?	
¿Tengo dinero ahorrado para una entrada y para los gastos de firma?	
¿Dónde quiero vivir?	
¿Qué tipo de vecindario quiero?	
¿Qué tipos de escuelas hay en el vecindario?	
¿Cuánto espacio necesito?	

### Entrada

La *entrada* es una parte del precio de venta de la casa que el comprador paga en efectivo. Los prestamistas prefieren que tenga el 20% del precio de venta para una entrada. Si tiene dificultades para ahorrar el 20%, hay opciones para hipotecas que hacen posible comprar una casa pagando una entrada más baja (por ejemplo, sólo el 3%).



### Otros gastos

- Emergencias, reparaciones y otros gastos para la casa (es una buena idea ahorrar dinero en una cuenta de ahorro especial para estos gastos).
- *Seguro hipotecario privado (PMI)*; seguro obligatorio para préstamos que son más del 80% del valor de la casa

### Consideraciones de los pagos hipotecarios

El pago mensual de la hipoteca no debería ser más del 28% de sus ingresos mensuales, y debería incluir:

- Una amortización parcial del capital
- Intereses y PMI (si es necesario)
- Cuotas de asociaciones de propietarios (si vive en un condominio u otra asociación)
- Impuestos de propiedad si se incluyen en su pago mensual

## Actividad 1: ¿Está preparada Patricia para comprar una casa?

Con lo que saben por ahora sobre Patricia, ¿creen que está preparada para comprar una casa? ¿Por qué, o por qué no?

---

---

---

---

## Programas de asistencia para compradores

Hay un número de programas disponibles para compradores de una primera vivienda. Muchas personas empiezan el proceso de compra de una vivienda con uno de estos programas, o con un programa ofrecido por organizaciones comunitarias locales. Pregunte a su institución financiera o **asesor hipotecario** por las opciones disponibles para usted.

### Préstamos Asegurados de la Federal Housing Administration (FHA)

El préstamo 203(b) es el tipo de préstamo FHA más común, con:

- Un pago reducido de entrada
- Pautas de elegibilidad flexibles
- Costos limitados del prestamista
- Montos máximos de préstamos

### Préstamos Asegurados del Department of Veterans Administration (VA)

Algunas características de los préstamos VA son:

- Debe ser un veterano elegible
- No hay requisitos para la entrada
- Tasas de interés fijas competitivas y negociables
- Limitaciones en los gastos de la firma
- Plazos más largos de pago

## Préstamos de la Asociación Federal Hipotecaria Nacional (Fannie Mae) y de la Corporación Federal Hipotecaria para Préstamos de Vivienda (Freddie Mac)

Fannie Mae y Freddie Mac ofrecen muchos programas para préstamos. Los programas podrían incluir características (por ejemplo, requisitos de entrada reducida o inexistente, opciones para prestatarios con un crédito menos que perfecto).

También, algunos programas están destinados para varios grupos, incluido:

- Compradores de una primera vivienda
- Compradores con ingresos bajos a moderados
- Maestros, bomberos, policías y asistentes sanitarios

## Servicios de Vivienda de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura Estadounidense (USDA)

El USDA ofrece varios programas de préstamos para aquellas personas que quieran comprar casas en zonas rurales.

Suelen estar destinados a personas con ingresos bajos y moderados que no pueden obtener financiación en otro lugar.

Podrían autorizar la financiación del 100% del valor de la casa.

## Ley de Equidad en la Vivienda

La Ley de Equidad en la Vivienda prohíbe discriminar en función de raza, color, religión, sexo, país de origen, estatus familiar (incluido hijos menores de 18 años que viven con padres o custodios legales, mujeres embarazadas y personas que aseguran la custodia de hijos menores de 18 años) o discapacidad para realizar transacciones relacionadas a la vivienda.

## Actividad 2: ¿La entrada de Patricia?

Patricia ha encontrado un programa de Cuenta de Desarrollo Individual (IDA) que equiparará sus ahorros para ayudar con el pago de la entrada y los gastos de la firma de su primera casa. Habló con una organización sin fines de lucro para conseguir más información. Averiguó que el programa exige que realice una clase de asesoría para propietarios de vivienda y que abra una cuenta de ahorro en un banco participante. Cuando abrió su IDA, averiguó que el programa equipararía \$3 a cada \$1, con una contribución máxima de \$7,000. Patricia ya estaba ahorrando \$25 al mes y tenía \$2,500 en una cuenta de ahorro. Pero quiere ahorrar \$50 al mes para tener más dinero para pagar la entrada.

¿Qué puede hacer Patricia para ahorrar \$50 más al mes para pagar su entrada?

---

---

---

## Términos hipotecarios

Estos términos describen los componentes de un pago hipotecario. Su pago hipotecario reflejará los siguientes gastos:

- **Capital:** el monto que se aplica al saldo pendiente del préstamo
- **Interés:** el monto de lo que se cobra por tomar dinero prestado
- **Impuestos:** un monto igual a la 12<sup>a</sup> parte de los impuestos de propiedad anuales de la casa
- **Seguro:** un monto igual a la 12<sup>a</sup> parte de la prima anual del seguro de propietario

- Además del seguro de propietario, esta cantidad podría incluir seguro para inundaciones o terremotos. o Más información sobre el seguro para inundaciones y para estar preparado ante un desastre en [www.fema.gov](http://www.fema.gov) y [www.ready.gov](http://www.ready.gov).

- **PMI (seguro hipotecario privado):** si se requiere

## Cómo se pagan los impuestos y el seguro

Probablemente pagará los impuestos y el seguro, junto con el capital y el interés, al prestamista todos los meses. No obstante, el prestamista podría darle la opción de pagar los impuestos y el seguro por separado.

Si el prestamista le pide que pague los impuestos y el seguro como parte de su pago hipotecario, el prestamista abrirá una *cuenta de depósito en garantía* para guardar el dinero hasta que tenga que pagarlos. En algunos estados, la cuenta de depósito en garantía también devengará intereses. Muchas personas lo consideran conveniente porque no tienen que hacer pagos separados.

Si decide pagar los impuestos y el seguro por separado, usted será responsable de pagar la factura del impuesto de propiedad, ya sea una o dos veces al año, y la prima del seguro, normalmente una vez al año.

## Los cuatro factores a la hora de tomar una decisión sobre un préstamo

- La *capacidad* es su habilidad presente y futura de cumplir con sus obligaciones de pago. Esto incluye si tiene suficientes ingresos para pagar sus facturas y otras deudas.
- El *capital* se refiere al valor de sus bienes y capital neto.
- La *reputación* se refiere a la manera en que han pagado sus facturas o deudas en el pasado. El informe crediticio es una herramienta que utilizan los prestamistas para establecer su disponibilidad de pagar sus deudas.
- La *garantía* se refiere a las propiedades o bienes ofrecidos para garantizar el crédito.

## Segundo paso: Determinar el tamaño de la hipoteca que se puede permitir

### Calificación previa

La *calificación previa* es un método informal de averiguar cuánto dinero puede tomar prestado. Puede recibir una calificación previa al darle cierta información básica al prestamista por teléfono, incluido:

- Su empleo
- Sus ingresos
- La información de la entrada que puede pagar
- Sus deudas pendientes

No necesita cumplimentar formularios. No tiene ninguna obligación. El monto de la calificación previa no es exacto; es sólo una aproximación.



### Pre aprobación

La *pre aprobación* es un compromiso que hace el prestamista con usted de prestarle dinero. El proceso de pre aprobación le informa del tamaño de la hipoteca que puede obtener y le informa a los vendedores que está preparado para comprar

una casa. Para obtener una pre aprobación necesita reunir documentación financiera y cumplimentar una solicitud.

Generalmente necesitará:

- Los recibos de su nómina de los últimos dos o tres meses
- Formularios W-2 de los últimos dos años
- Declaraciones de impuestos de los últimos dos años
- Información sobre sus activos y deudas a largo plazo
- Resúmenes bancarios recientes
- Pruebas de ingresos adicionales: no necesita divulgar sus ingresos que provengan de un subsidio familiar o pensión alimenticia a no ser que quiera que se tengan en cuenta a la hora de devolver el préstamo

## Ejemplo de carta de pre aprobación

Ejemplo de compañía hipotecaria  
123 Elm Street  
Denver, Colorado 80216  
(303) 123-0000  
(303) 456-6666 FAX

3 de marzo de 2010

Según la información proporcionada de ingresos y gastos, junto con una revisión del historial crediticio pasado, Jim y Mary Jones han sido pre aprobados para comprar la vivienda ubicada en:

1490 West 104th Avenue  
Northglenn, CO 80229

Esta declaración está sujeta a las condiciones de subvención de la firma y una evaluación aceptable de la propiedad del sujeto, para incluir una tasación residencial completa y la póliza de la escritura.

### INFORME DE APROBACIÓN

<b>Precio de compra: \$120,000</b>
<b>Entrada: 5%</b>
<b>Plazo del préstamo: 30 años fijos FHA</b>

Si necesita información adicional llame a Lisa Jones al 303-123-0000.

Atentamente,

John Doe, Encargado de préstamos  
Ejemplo de compañía hipotecaria

## Segundo paso: ¿Qué tamaño de hipoteca me puedo permitir?

Por lo general, muchas personas estiman que pueden permitirse una hipoteca de entre 2 y 3 veces sus ingresos totales.

$$\frac{\quad}{\quad} \times 2 = \frac{\quad}{\quad}$$

(Ingresos anuales)

$$\frac{\quad}{\quad} \times 2.5 = \frac{\quad}{\quad}$$

(Ingresos anuales)

$$\frac{\quad}{\quad} \times 3 = \frac{\quad}{\quad}$$

Piense en su relación deuda-ingresos. Los prestamistas normalmente requieren que el capital, interés, impuestos y seguro (PITI) de sus gastos totales de vivienda sean menores o iguales al 25-28% de sus ingresos brutos mensuales. Los prestamistas lo llaman la *relación frontal*. Calcule su relación frontal y asegúrese de que su pago hipotecario mensual no es más que este valor.

$$\frac{\quad}{\quad} \times .28 = \frac{\quad}{\quad}$$

(Ingresos brutos mensuales) x 28% = relación frontal

Los prestamistas normalmente requieren que los gastos de la vivienda, más las deudas a largo plazo, sean menores o iguales al 33-36% de sus ingresos brutos mensuales. Los prestamistas lo llaman la *relación final*. Calcule su relación frontal y asegúrese de que su pago hipotecario mensual no es más que este valor.

$$\frac{\quad}{\quad} \times .36 = \frac{\quad}{\quad}$$

(Ingresos brutos mensuales) x 36% = relación final

Las *deudas a largo plazo* son las deudas pendientes con un plazo restante de al menos un año. Puede incluir préstamos para estudiantes, tarjetas de crédito, préstamos de automóvil, otros préstamos y otros gastos no relacionados a la vivienda.

Si su relación deuda-ingresos es mayor que estas relaciones, hable con su prestamista para comentar sus opciones.

## Actividad 3: ¿Qué tamaño de hipoteca se puede permitir Patricia?

Los ingresos brutos mensuales de Patricia son \$4,100, por lo tanto el pago máximo mensual de su hipoteca incluido el depósito en garantía debería ser de \$1,148 o menos.

**Relación frontal:**  
 $\$4,100 \times 28\% = \$1,148$

Los ingresos brutos mensuales de Patricia son \$4,100, por lo tanto la combinación de la hipoteca, \$1,148, y sus otras deudas de largo plazo no deberían ser más de \$1,476.

**Relación final:**  
 $\$4,100 \times 36\% = \$1,476$

Basado en la diferencia entre la relación frontal y la relación final, ¿de cuánto pueden ser las deudas restantes de Patricia (por ejemplo, los pagos de su auto, sus facturas mensuales de tarjeta de crédito)?

Dos factores adicionales afectan el tamaño de la hipoteca que Patricia puede permitirse: la duración o el plazo de la hipoteca y si la hipoteca tiene una tasa de interés fija o variable.

Las hipotecas pueden tener una duración de entre 10 y 50 años. La siguiente tabla muestra los productos hipotecarios más típicos: plazos a 15 y 30 años.

Hipoteca a 15 años	Hipoteca a 30 años
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menos dinero prestado porque realiza pagos mensuales más altos</li> <li>• El capital se genera más rápidamente</li> <li>• Intereses más bajos a pagar</li> <li>• Tasa de interés más baja</li> <li>• <b>Por ejemplo, si tomó prestados \$75,000 a 15 años al 7.5% de interés, su pago mensual de capital e interés sería de \$695.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Más dinero prestado porque realiza pagos mensuales más bajos</li> <li>• El capital se genera más lentamente</li> <li>• Puede deducir más intereses de sus impuestos sobre la renta</li> <li>• Tasa de interés más alta</li> <li>• <b>Por ejemplo, si tomó prestados \$75,000 a 30 años al 8% de interés, su pago mensual de capital e interés sería de \$550.</b></li> </ul>

También afectará el monto de la hipoteca que se podrá permitir Patricia si tiene una tasa de interés fija o variable.

Hipoteca de tasa fija	Hipoteca de tasa ajustable (ARM)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La tasa de interés permanece igual a lo largo de la duración del préstamo.</li> <li>• Sus pagos son predecibles y no se ven afectados por los cambios en la tasa de interés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La tasa de interés puede aumentar o disminuir a lo largo del plazo del préstamo.</li> <li>• Usted podría tener una tasa baja durante un periodo inicial de 1, 3, 5, 7 o 10 años.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Las tasas de interés podrían disminuir mientras usted está atado a su hipoteca a una tasa más alta que el mercado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las mensualidades podrían empezar siendo más bajas que los préstamos de tasa fija.</li> <li>La tasa de interés y su pago podrían aumentar considerablemente a lo largo del plazo del préstamo.</li> <li>Si las tasas de interés aumentan, no cuente con poder volver a financiar el préstamo a una tasa de interés fija más baja, ya que su situación financiera podría cambiar (por ejemplo, si pierde su trabajo) y aún así, es posible que no pudiera volver a financiar el préstamo a una tasa más baja que la del mercado.</li> </ul>
--	---

Nota: compare las ofertas de préstamos en función de la tasa porcentual anual (APR) y no de la tasa de interés. La APR es el costo del préstamo expresado como una tasa anual, incluido intereses y ciertos costos.

¿Qué hipoteca cree que sería adecuada para Patricia, basado en lo que sabemos hasta ahora sobre el tamaño de hipoteca que se puede permitir? ¿Por qué?

---



---



---



---



## Tercer paso: Determinar qué opción hipotecaria es mejor para usted

Hay diferentes tipos de hipotecas:

- **Hipoteca de tasa fija** (normalmente de 15 o 30 años de duración)
  - Usted paga el mismo monto todos los meses a una tasa de interés fija a lo largo de la duración del préstamo.
- **Hipoteca de tasa ajustable (ARM)**
  - La tasa de interés se ajusta según un calendario; la tasa suele ser fija durante un corto plazo al comenzar el préstamo y se ajusta automáticamente cuando termina ese plazo.
- **Hipoteca de sólo-interés**
  - Usted paga sólo el interés (no el capital) de la hipoteca en pagos mensuales durante un plazo fijo. Tenga mucho cuidado con estas hipotecas.
- **Hipoteca de pagos quincenales**
  - Estas suelen ser hipotecas convencionales de tasa fija que paga cada dos semanas.

### Busque, compare, negocie

Una vez que haya decidido el tipo de hipoteca que quiere, hay varios pasos que puede dar para obtener el mejor precio para su hipoteca.

- Consulte los anuncios en los periódicos locales y en Internet para hacerse una idea de los mejores términos y tasas.
- Pregunte a varios prestamistas en un mismo día para comparar ofertas.
- Negocie el mejor precio que pueda conseguir.
- Asegúrese de que el prestamista le da todos los gastos del préstamo por escrito.
- Utilice la APR y la Estimación de Buena Fe (GFE) de los gastos de la firma para comparar todos los gastos.

### Estimación de Buena Fe (Good Faith Estimate, GFE) de los costos de la firma

Esté seguro de que obtiene una Estimación de Buena Fe (GFE) de los cargos de servicio de liquidación que tendrá que pagar. Una *GFE* es una lista detallada de los gastos y costos asociados a su préstamo, que le entrega en buena fe el prestamista o el agente. Debe recibirlo en el plazo de 3 días después de solicitar el préstamo.



También le deben entregar los términos del préstamo, llamados *divulgaciones*, al menos 7 días con antelación al cierre del préstamo. Las divulgaciones incluyen el cambio máximo (ascenso o descenso) de la tasa de interés cada mes, año o a lo largo del periodo de duración del préstamo; la tasa de índice para cambios; la estimación de costos del préstamo; la APR; y el GFE.

Puede usar el GFE para comparar prestamistas hipotecarios y ahorrar cientos de dólares. Los montos que aparecen en el GFE son sólo estimaciones. Los costos reales podrían variar y las condiciones fluctuantes del mercado podrían afectar los precios. Si la APR aumenta por encima de un cierto margen de lo que se divulgó, deberá recibir una divulgación corregida al menos tres días antes de la firma del préstamo.

Guarde su GFE para que lo pueda comparar con los costos finales de liquidación y pregúntele al prestamista si hay algún cambio.

# Formulario de la Estimación de Buena Fe



OMB Approval No. 2502-0265

## Good Faith Estimate (GFE)

Name of Originator	Borrower
Originator Address	Property Address
Originator Phone Number	
Originator Email	Date of GFE

**Purpose** This GFE gives you an estimate of your settlement charges and loan terms if you are approved for this loan. For more information, see HUD's *Special Information Booklet* on settlement charges, your *Truth-in-Lending Disclosures*, and other consumer information at [www.hud.gov/respa](http://www.hud.gov/respa). If you decide you would like to proceed with this loan, contact us.

**Shopping for your loan** Only you can shop for the best loan for you. Compare this GFE with other loan offers, so you can find the best loan. Use the shopping chart on page 3 to compare all the offers you receive.

- Important dates**
1. The interest rate for this GFE is available through [ ]. After this time, the interest rate, some of your loan Origination Charges, and the monthly payment shown below can change until you lock your interest rate.
  2. This estimate for all other settlement charges is available through [ ].
  3. After you lock your interest rate, you must go to settlement within [ ] days (your rate lock period) to receive the locked interest rate.
  4. You must lock the interest rate at least [ ] days before settlement.

**Summary of your loan**

Your initial loan amount is	\$
Your loan term is	years
Your initial interest rate is	%
Your initial monthly amount owed for principal, interest, and any mortgage insurance is	\$ per month
Can your interest rate rise?	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Yes, it can rise to a maximum of %. The first change will be in
Even if you make payments on time, can your loan balance rise?	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Yes, it can rise to a maximum of \$
Even if you make payments on time, can your monthly amount owed for principal, interest, and any mortgage insurance rise?	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Yes, the first increase can be in and the monthly amount owed can rise to \$ . The maximum it can ever rise to is \$
Does your loan have a prepayment penalty?	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Yes, your maximum prepayment penalty is \$
Does your loan have a balloon payment?	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Yes, you have a balloon payment of \$ due in years.

**Escrow account information**

Some lenders require an escrow account to hold funds for paying property taxes or other property-related charges in addition to your monthly amount owed of \$ [ ] .

Do we require you to have an escrow account for your loan?

No, you do not have an escrow account. You must pay these charges directly when due.

Yes, you have an escrow account. It may or may not cover all of these charges. Ask us.

**Summary of your settlement charges**

<b>A</b>	Your Adjusted Origination Charges (See page 2.)	\$
<b>B</b>	Your Charges for All Other Settlement Services (See page 2.)	\$
<b>A + B</b>	<b>Total Estimated Settlement Charges</b>	\$

Understanding your estimated settlement charges

Some of these charges can change at settlement. See the top of page 3 for more information.

Your Adjusted Origination Charges							
1. <b>Our origination charge</b> This charge is for getting this loan for you.							
2. <b>Your credit or charge (points) for the specific interest rate chosen</b> <input type="checkbox"/> The credit or charge for the interest rate of [ ] % is included in "Our origination charge." (See item 1 above.) <input type="checkbox"/> You receive a credit of \$ [ ] for this interest rate of [ ] %. This credit <b>reduces</b> your settlement charges. <input type="checkbox"/> You pay a charge of \$ [ ] for this interest rate of [ ] %. This charge (points) <b>increases</b> your total settlement charges. The tradeoff table on page 3 shows that you can change your total settlement charges by choosing a different interest rate for this loan.							
<b>A</b> Your Adjusted Origination Charges	\$						
Your Charges for All Other Settlement Services							
3. <b>Required services that we select</b> These charges are for services we require to complete your settlement. We will choose the providers of these services. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Service</th> <th>Charge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Service	Charge					
Service	Charge						
4. <b>Title services and lender's title insurance</b> This charge includes the services of a title or settlement agent, for example, and title insurance to protect the lender, if required.							
5. <b>Owner's title insurance</b> You may purchase an owner's title insurance policy to protect your interest in the property.							
6. <b>Required services that you can shop for</b> These charges are for other services that are required to complete your settlement. We can identify providers of these services or you can shop for them yourself. Our estimates for providing these services are below. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Service</th> <th>Charge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Service	Charge					
Service	Charge						
7. <b>Government recording charges</b> These charges are for state and local fees to record your loan and title documents.							
8. <b>Transfer taxes</b> These charges are for state and local fees on mortgages and home sales.							
9. <b>Initial deposit for your escrow account</b> This charge is held in an escrow account to pay future recurring charges on your property and includes <input type="checkbox"/> all property taxes, <input type="checkbox"/> all insurance, and <input type="checkbox"/> other [ ] .							
10. <b>Daily interest charges</b> This charge is for the daily interest on your loan from the day of your settlement until the first day of the next month or the first day of your normal mortgage payment cycle. This amount is \$ [ ] per day for [ ] days (if your settlement is [ ] ).							
11. <b>Homeowner's insurance</b> This charge is for the insurance you must buy for the property to protect from a loss, such as fire. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Policy</th> <th>Charge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Policy	Charge					
Policy	Charge						
<b>B</b> Your Charges for All Other Settlement Services	\$						
<b>A + B</b> Total Estimated Settlement Charges	\$						



## Hoja de trabajo de búsqueda de hipotecas

	Prestamista n° 1		Prestamista n° 2	
<b>Nombre del prestamista:</b>				
<b>Nombre del contacto:</b>				
<b>Fecha del contacto:</b>				
<b>Monto de la hipoteca:</b>				
	Hipoteca 1	Hipoteca 2	Hipoteca 1	Hipoteca 2
<b>A. Información básica sobre los préstamos</b>				
Tipo de hipoteca: tasa fija, tasa ajustable, convencional, FHA, otro Si es ajustable, vea más abajo				
Mínimo de entrada necesario				
Plazo del préstamo (longitud del préstamo)				
Tasa de interés del contrato				
APR				
Puntos (se pueden llamar puntos de descuento del préstamo)				
Primas PMI mensuales				
¿Cuánto tiempo debería mantener PMI?				
Depósito en garantía mensual estimado para impuestos y seguro de riesgos				
Pago mensual estimado (PITI, PMI)				
<b>B. Cargos</b>				
Distintas instituciones podrían tener distintos nombres para algunos costos y podrían cobrar diferentes costos. Hemos enumerado algunos costos típicos que podría ver en documentos de un préstamo.				
Costo de solicitud o costo de procesamiento de un préstamo				
Comisión por apertura o costo de subvención				
Costo del prestamista o costo de financiación				
Costo de tasación				
Costos de abogado				
Costos de preparación de documentos y de registros				

Costos de agente (se podrían identificar como puntos, comisiones por apertura o agregado a la tasa de interés)				
Costo de un informe crediticio				
Otros costos				
<b>C. Otros gastos en la firma/liquidación</b>				
Búsqueda de escritura/seguro de escritura Para el prestamista				
Búsqueda de escritura/seguro de escritura Para usted				
Montos pre pagados estimados para intereses, impuestos, seguro de riesgo, pagos al depósito en garantía				
Impuestos estatales y locales, impuestos de sellado, impuestos de transferencia				
Determinación de inundaciones				
PMI pre pagado				
Tasación e inspección de la vivienda				
<b>D. Gastos totales y estimación de otros gastos en la firma/liquidación</b>				
	<b>Prestamista n° 1</b>		<b>Prestamista n° 2</b>	
<b>Nombre del prestamista:</b>				
	Hipoteca 1	Hipoteca 2	Hipoteca 1	Hipoteca 2
<b>E. Otras preguntas y consideraciones acerca del préstamo</b>				
¿Se puede retirar alguno de los costos o gastos?				
<b>Penalidades por prepago</b>				
¿Hay penalidades por prepago?				
Si es así, ¿de cuánto son?				
¿Cuánto tiempo dura el periodo de penalidad? (¿3 años? ¿5 años?)				
¿Se puede realizar pagos de capital adicionales?				
<b>Cierres</b>				
¿Se ha indicado por escrito el acuerdo de compromiso?				
¿Hay algún costo por fijar una tasa?				

¿Cuándo se fija la tasa, en la solicitud, en la aprobación o en otro momento?				
¿Cuánto dura el compromiso de tasa?				
Si desciende la tasa antes de la firma ¿puedo fijar la tasa a una cifra menor?				
<b>Si el préstamo es una hipoteca con tasa ajustable:</b> ¿Cuál es la tasa inicial?				
¿Cuál es el máximo al que podría subir la tasa el año que viene?				
¿Qué límites tienen la tasa y el pago cada año y para la duración del préstamo?				
¿Con qué frecuencia cambia la tasa y las mensualidades?				
¿Cuál es el índice que usará el prestamista?				
¿Qué margen añadirá el prestamista al índice?				
<b>Seguro de vida del crédito</b> ¿La estimación de mensualidad que se le ha dado incluye un cargo para el seguro de vida del crédito?				
Si es así, ¿es un requisito del prestamista tener seguro de vida del crédito como una condición del préstamo?				
¿Cuánto cuesta el seguro de vida del crédito?				
¿Cuánto menor sería su mensualidad sin el seguro de vida del crédito?				
Si no es un requisito del prestamista tener seguro de vida del crédito y usted todavía quiere comprarlo, ¿qué tasas obtendría de otras compañías aseguradoras?				

## Cuarto paso: Ser elegible para un préstamo

Los prestamistas aplican ciertos criterios para establecer si es elegible para un préstamo, que incluye ingresos, deudas e historial crediticio. Ya saben que antes de empezar a buscar una casa deberían recibir una calificación previa de un prestamista. Una vez que encuentren la casa que quieren, podrán recibir una pre aprobación. En algunas circunstancias, es recomendable recibir una pre aprobación antes de comprar (por ejemplo, en mercados inmobiliarios o áreas en las que las viviendas están en venta durante un corto periodo de tiempo antes de ser vendidas).

## Actividad 4: ¿Es elegible Patricia para un préstamo?

Gracias a la hoja de trabajo de búsqueda de hipotecas y a lo que Patricia ha aprendido en su clase para compradores de vivienda, ha encontrado una casa en una urbanización cerca de donde vive su familia. También se ha determinado que es elegible para el programa de propietarios de una primera vivienda en su estado. Recibiría una tasa de interés reducida y el requisito para el PMI se anula.

- Patricia es elegible para una hipoteca con una entrada del 5% y una tasa de interés del 6% a 30 años.
- El precio de la casa es \$127,000.
- El pago de capital e intereses mensual es de \$761 y sus impuestos y pagos de seguro estimados son de \$125.
- Patricia quiere comprar una casa en una urbanización para no tener que preocuparse sobre el mantenimiento y reforma del exterior. Pero esta ventaja le costará \$105 al mes en cuotas de la asociación de vecinos. También es posible que tenga que pagar un cargo especial, llamado gravamen, para cualquier reparación considerable.
- Los gastos totales de la casa al mes son \$1,061, o el 26% de sus ingresos mensuales de \$4,100.
- El total de los gastos de la casa al mes más sus deudas de largo plazo es de \$1,161, o el 28% de sus ingresos mensuales.

### Hipoteca de Patricia

Precio de la casa	\$127,000
Entrada del 5%	\$6,350
<b>Hipoteca del 6% a 30 años</b>	<b>\$120,650</b>
Capital e intereses mensuales	\$761
Impuestos y seguro mensuales	\$125
Seguros de hipoteca	\$70
Cuotas de la asociación de vecinos	\$105
<b>Gastos totales de la casa</b> (el 26% de los ingresos mensuales de \$4,100)	<b>\$1,061</b>
Deudas totales a largo plazo	\$100
<b>Total de gastos de la casa más deudas a largo plazo</b> (el 28% de los ingresos mensuales de \$4,100)	<b>\$1,161</b>



¿Está dentro de las pautas de la mayoría de los prestamistas la relación deuda-ingresos de Patricia?

## Cuando la DTI excede las relaciones recomendadas

Si no entra dentro de la relación DTI del prestamista, podría ser elegible para el préstamo si:

- Demuestra que paga en la actualidad más en alquiler de lo que sería su pago hipotecario
- Tiene un buen historial crediticio o un uso limitado de crédito
- Paga una entrada considerable
- Tiene reservas de dinero (por ejemplo, cuentas de ahorro y de inversión)

También es posible que quiera pensar en buscar una casa menos costosa. Esto podría evitar que acabe demasiado endeudado.

## Quinto paso: Realizar la liquidación

La *liquidación* tiene lugar cuando el prestatario se reúne con el vendedor y otros representantes para firmar los documentos que finalizarán la venta de la casa y cualquier financiación hipotecaria. Un documento importante que debe revisar antes de tener lugar la reunión de liquidación es la Declaración de liquidación *HUD-1* o *HUD-1A*. Esto es para garantizar que los gastos de la firma son lo que usted y su prestamista han acordado.

Usted tiene derecho de revisar la declaración de liquidación al menos un día antes de la firma. Compare los gastos que aparecen en la Declaración de liquidación HUD con su Estimación de Buena Fe (GFE) cuando solicitó el préstamo.

## Qué debe hacer si está teniendo problemas para realizar sus pagos de la hipoteca

- Piense en las medidas que podría tomar para ayudarle a hacer sus pagos. Busque modos de reducir gastos.
- Manténgase al día en el pago de sus préstamos, tarjetas de crédito y otras facturas para poder minimizar los daños a su puntuación crediticia.
- Póngase en contacto de inmediato con sus prestamistas si cree que va a tener problemas para hacer sus pagos.
- Sea proactivo si sus problemas para pagar ya han empezado.

Si cree que necesita asistencia para trabajar con su prestamista, pida la ayuda de un asesor inmobiliario reconocido que le ofrezca servicios gratuitos o de bajo costo. Puede encontrar uno en **NeighborWorks America** ([www.nw.org](http://www.nw.org)), o llamando al **1-888-995-HOPE (4673)**. Si quiere una referencia a una agencia de asesoría local certificada por HUD, visite [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm) o llame al **1-800-569-4287**.

## Aprovechar el capital de su casa

El capital es:

$$\begin{array}{r}
 \text{Valor de la vivienda} = \quad \$250,000 \\
 \text{menos la deuda} = \quad - 200,000 \\
 \hline
 \text{Capital} = \quad \$ 50,000
 \end{array}$$

El *préstamo sobre el capital de la vivienda* tradicional es un préstamo único que recibe de una vez y generalmente con una tasa de interés fija. El préstamo se devuelve en pagos mensuales iguales durante un periodo específico de tiempo.

Una *línea de crédito sobre el capital de una vivienda* (HELOC, por sus siglas en inglés) funciona como una tarjeta de crédito. Usted recibe una línea de crédito de la cual puede retirar dinero. A medida que paga el capital, su crédito disponible vuelve a aumentar, como ocurre con una tarjeta de crédito. La tasa de interés que se aplica a una línea de crédito suele ser variable, lo que significa que está asociada a un índice y cambiará con los movimientos en las tasas de interés.

### **Ventajas**

Los productos sobre el capital de una vivienda ofrecen a los propietarios de viviendas mucha flexibilidad para financiar grandes gastos, incluido reformas del hogar y gastos de matrícula de la universidad. Generalmente tienen una tasa de interés más baja que las tarjetas de crédito, y el interés a menudo se puede deducir de sus impuestos (consulte a su asesor fiscal).

### **Riesgos**

- Lo más importante que debe recordar es que su hogar es la garantía del préstamo. Si se encuentra con dificultades para devolver el dinero podría perder su casa.
- Con ambos tipos de productos de capital sobre la vivienda, también corre el riesgo de devaluación si baja el valor de su casa.
- A la hora de decidir si una línea de crédito es adecuada para usted, pregúntese si puede permitirse un pago mensual más alto una vez que termine el periodo inicial, o cuando aumenten las tasas de interés, y si se siente cómodo con un pago hipotecario mensual fluctuante, o si sería mejor para usted tener una tasa de interés fija y pagos estables.
- Recuerde también que estará retirando el dinero que ha invertido en su casa, por lo que debería pensar cuidadosamente en lo que hace con ese dinero.
- La flexibilidad que le da este tipo de préstamos puede ser peligrosa, ya que si no tiene la disciplina para usar los fondos, podría acabar pagando mucho dinero durante un largo periodo de tiempo por algo que ya no es suyo o que no ha añadido valor a sus bienes existentes.

### **Sus derechos**

La ley federal le da 3 días hábiles después de firmar los documentos del préstamo para cancelar el acuerdo, por cualquier motivo, sin penalización. Debe cancelarlo por escrito. El prestamista debe devolver cualquier costo o cargo de financiación que usted haya pagado. Este derecho no se aplica si está comprando una casa o refinanciando sin tomar más dinero prestado.

Para más información, consulte la publicación "*Putting Your Home on the Loan Line is a Risky Business*" (*La solicitud de una línea de crédito para su vivienda es un negocio arriesgado*), disponible en el sitio Web de la Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) en [www.fdic.gov/consumers/consumer/predatorylending](http://www.fdic.gov/consumers/consumer/predatorylending).

## Préstamo en efectivo

La *refinanciación* es un proceso por el cual un préstamo para vivienda existente es pagado y reemplazado por un préstamo nuevo. Un *préstamo de refinanciación en efectivo* le permite tomar más dinero prestado del total que debe al préstamo que se va a reemplazar. La refinanciación en efectivo es diferente de un préstamo sobre el capital de la vivienda de varias maneras.

1. Un préstamo sobre el capital de la vivienda es un préstamo separado añadido a su primera hipoteca. Una refinanciación en efectivo es una sustitución de su primera hipoteca.
2. Las tasas de interés de un préstamo de refinanciación en efectivo suelen ser, pero no siempre son, más bajas que la tasa de interés de un préstamo sobre el capital de la vivienda.
3. Usted tiene que pagar los gastos de la firma cuando refinancia un préstamo. Tal vez no tenga que pagar los gastos de la firma de un préstamo sobre el capital de la vivienda. Los gastos de la firma pueden ascender a cientos o miles de dólares.
4. No tiene sentido refinanciar un monto más alto a una tasa más alta. Si su hipoteca actual cuenta con una tasa de interés más baja que lo que podría conseguir al refinanciar, sería una idea mejor conseguir un préstamo sobre el capital de la vivienda.

Si decide elegir la opción de refinanciación en efectivo, tenga en cuenta que tendrá que pagar PMI si toma más del 80% prestado del valor de su casa. Si tiene que pagar PMI podría ser menos costoso conseguir un préstamo sobre el capital de la vivienda.

## Hipoteca revertida

Una *hipoteca revertida* es un préstamo de vivienda que no tiene que devolver mientras esté viviendo en la casa. Puede ser pagada de una vez, como ingresos mensuales normales, como una línea de crédito que le permite decidir cuánto quiere y cuándo lo quiere, o cualquier combinación de éstos. Para ser elegible para una hipoteca revertida, todos los propietarios de vivienda deben tener al menos 62 años y al menos un propietario debe vivir en la casa la mayor parte del año.

El préstamo y los intereses se devuelven sólo cuando vende su casa, se muda permanentemente o cuando muere. Si su heredero o sus familiares quieren quedarse con la casa, deberán para el préstamo. También tendrán que pagar los intereses, cargos de financiación y costos que haya.

Una hipoteca revertida normalmente tiene más sentido cuanto más tiempo piense vivir en la casa. La suma elevada que tiene que pagar por adelantado hace que los primeros años del préstamo sean bastante costosos. Es muy importante tener una visión realista no sólo de sus expectativas de vida pero también de cuánto tiempo podrá permitirse los gastos de la casa, incluido: servicios públicos, impuestos de propiedad, seguro, mantenimiento y reparaciones, y durante cuánto tiempo podrá seguir viviendo físicamente en la casa.

La mayoría de las hipotecas revertidas se realizan bajo el programa FHA. La mayoría de la gente obtiene una Hipoteca de Conversión del Capital de la Vivienda (HECM, por sus siglas en inglés), que están aseguradas por el gobierno que protege no sólo al prestamista sino también al prestatario. Los productos de hipotecas revertidas que no están asegurados por la FHA podrían no ofrecer las mismas garantías y protecciones que una HECM asegurada por la FHA.

Dependiendo de sus circunstancias específicas, podría haber otras opciones menos costosas disponibles para usted. Si decide que una hipoteca revertida tiene sentido, comuníquese con varios prestamistas y compare los costos y las ventajas de sus productos.

Para entender los posibles pros y los contras de una hipoteca revertida, hable con una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD. HUD patrocina agencias de asesoría de vivienda en todo el país para ofrecer ayuda gratuita o de bajo costo. Para encontrar una, llame al 1-800-569-4287 o visite [www.hud.gov](http://www.hud.gov).

## **Tenga cuidado con los prestamistas abusivos, el rescate de la ejecución hipotecaria y los timos de modificación de préstamos**

Tenga cuidado con cualquier compañía que haga lo siguiente:

- Le pida una tarifa por adelantado
- Haga ofertas que no ha solicitado o "nobles" promesas, declarando que pueden salvar su hogar
- Ofrezca negociar una modificación de un préstamo por una tarifa
- Recomiende que deje de comunicarse con su entidad crediticia o asesor actual
- Le aconseje que deje de realizar los pagos de su hipoteca
- Le pida que envíe los pagos de su hipoteca a cualquier otra persona que no sea el encargado de su préstamo
- Le pida que traspase la titularidad de su propiedad
- Haga promesas verbales que no pone por escrito
- Le pida que firme un documento con espacios o líneas en blanco



## Evaluación posterior

Ahora que ha finalizado el curso, revise lo que ha aprendido.

- 1. ¿Cuáles son los dos gastos principales de ser propietario de una casa? Seleccione todos los que correspondan.**
  - a. Seguros de propietario
  - b. Tomar dinero prestado contra el capital
  - c. Impuestos de propiedad
  - d. Aumentar las cargas de los impuestos sobre la renta
- 2. Está preparado para comprar una casa cuando:**
  - a. Está cansado de vivir en una casa de alquiler o con familiares
  - b. Ha determinado que tiene la habilidad financiera de comprar una casa
  - c. Acaba de empezar en un nuevo trabajo
  - d. Tiene su primer hijo
- 3. Para la mayoría de los préstamos convencionales, los prestamistas suelen pedir que el capital, interés, impuestos y seguro (PITI) o el total de sus gastos de la vivienda (relación frontal) sean menores o iguales a qué porcentaje de sus ingresos brutos mensuales:**
  - a. Del 3% al 20%
  - b. Del 25% al 28%
  - c. Del 33% al 36%
  - d. Del 44% al 49%
- 4. Conecte cada término de pago hipotecario con la definición correcta.**

Capital: ____	a. El monto de lo que cuesta tomar dinero prestado
Intereses: ____	b. El monto que se aplica al saldo pendiente del préstamo
- 5. ¿Cuáles de los siguientes son riesgos de usar un producto sobre el capital de la vivienda para aprovechar el capital de su vivienda? Seleccione todos los que correspondan.**
  - a. No hay ningún riesgo siempre que el propietario de la vivienda viva en la casa durante 5 años
  - b. Su casa es la garantía del préstamo Si se encuentra con dificultades para devolver el dinero podría perder su casa
  - c. El valor inmobiliario de su zona podría disminuir
  - d. Los impuestos federales y estatales podrían afectar a su préstamo
- 6. ¿Qué documento debe recibir legalmente un día antes de la liquidación?**
  - a. Aviso de aprobación o denegación y el motivo de la denegación
  - b. Estimación de Buena Fe (GFE)
  - c. Declaración de liquidación HUD
  - d. Carta de pre aprobación

**7. El seguro hipotecario privado (PMI) es:**

- a. El monto de lo que cuesta tomar dinero prestado
- b. A menudo se requiere a los compradores de vivienda que obtienen préstamos de más del 80% del valor de su nueva vivienda
- c. El monto que se aplica al saldo pendiente del préstamo
- d. Igual a la 12<sup>a</sup> parte de la prima anual de seguro del propietario

**8. Identifique los cinco pasos para ser propietario de una vivienda al poner la letra de cada paso en el orden correcto.**

Primer paso \_\_\_\_\_

Segundo paso \_\_\_\_\_

Tercer paso \_\_\_\_\_

Cuarto paso \_\_\_\_\_

Quinto paso \_\_\_\_\_

- a. Ser elegible para un préstamo
- b. Realizar la liquidación
- c. Determinar si está preparado para comprar una casa
- d. Determinar el tamaño de la hipoteca que se puede permitir
- e. Determinar qué opción hipotecaria es mejor para usted

**9. ¿Cuál de estos préstamos le permitiría saldar su hipoteca más rápidamente?**

- a. Hipoteca tradicional de tasa fija
- b. Hipoteca de pagos quincenales
- c. Hipoteca de sólo-interés
- d. Hipoteca de tasa ajustable (ARM)

**10. ¿Cuál de estas hipotecas le permite tomar más dinero prestado de lo que debe en el préstamo que va a sustituir?**

- a. Línea de crédito sobre el capital de una vivienda (HELOC)
- b. Préstamo de refinanciación
- c. Préstamo en efectivo
- d. Hipoteca revertida

## Glosario

**Hipoteca de tasa ajustable (ARM):** Una hipoteca en la que la tasa de interés puede aumentar o disminuir durante el plazo del préstamo.

**Tasa porcentual anual (APR):** El costo del crédito como una tasa anual. La APR incluye la tasa de interés, los puntos, los costos de un agente y algunos otros cargos crediticios que el prestatario tiene que pagar.

**Relación final:** Una relación en la que los gastos de su vivienda más las deudas a largo plazo deberían ser menores o iguales al 33-36% de sus ingresos brutos mensuales.

**Hipoteca quincenal:** Una hipoteca convencional de tasa fija con pagos cada 2 semanas.

**Refinanciación en efectivo:** Una opción para refinanciar en la que usted refinancia su hipoteca por más de lo que debe actualmente y se queda con la diferencia.

**Garantía:** Propiedad o bienes ofrecidos para garantizar el préstamo.

**Seguro crediticio:** Un tipo de seguro que cubre los pagos de su préstamo si usted muere, se pone enfermo o está desempleado.

**Relación deuda-ingresos (DTI):** Su gasto mensual comparado con su ingreso bruto mensual.

**Cuenta de depósito en garantía:** Una cuenta donde deposita dinero y paga sus impuestos y seguro como parte del pago de su hipoteca.

**Capital:** El valor de la casa menos la cantidad de dinero que debe por ella.

**La Ley de Equidad en la Vivienda:** Una ley que prohíbe discriminar en función de raza, color, religión, sexo, país de origen, estatus familiar (incluido hijos menores de 18 años que viven con padres o custodios legales, mujeres embarazadas y personas que aseguran la custodia de hijos menores de 18 años) o discapacidad para realizar transacciones relacionadas a la vivienda.

**Hipoteca de tasa fija:** Una hipoteca en la que la tasa de interés permanece igual a lo largo del periodo de duración del préstamo.

**Relación frontal:** Una relación en la que el capital, interés, impuestos y seguro (PITI) de sus gastos totales de vivienda deberían ser menores o iguales al 25-28% de sus ingresos brutos mensuales.

**Estimación de Buena Fe (GFE):** La ley exige que los prestamistas/agentes le den una estimación de los gastos de servicio de liquidación a los 3 días de solicitar un préstamo.

**Línea de crédito sobre el capital de una vivienda (HELOC):** una línea de crédito de la que puede extraer dinero.

**Préstamo sobre el capital de una vivienda:** Un préstamo único con una suma específica y generalmente con una tasa de interés fija.

**Índice:** Una tasa de interés de base usada para calcular la tasa de interés que se cobrará por un préstamo de tasa variable.

**Interés:** Lo que se cobra, o lo que cuesta, tomar dinero prestado.

**Préstamos hipotecarios de sólo-interés:** Una hipoteca en la que paga solamente el interés (no el capital) de la hipoteca en mensualidades durante un plazo fijo.

**Compromiso:** La promesa de un prestamista de fijar una tasa de interés y puntos para usted, normalmente por un periodo de tiempo específico, mientras se procesa su solicitud para el préstamo.

**Hipoteca:** Un préstamo para financiar la compra de bienes raíces, generalmente con periodos de pago específicos y tasas de interés.

**Seguro hipotecario:** El seguro que suelen tener que comprar los compradores de una casa cuando pagan menos del 20% de entrada con el fin de proteger al prestamista si la hipoteca no se devuelve.

**Puntos:** Cargos que paga el prestatario en la liquidación o que se añaden al monto de la hipoteca. Un punto equivale al 1% del monto del préstamo.

**Pre aprobación:** Un compromiso que hace el prestamista con usted de prestarle dinero.

**Calificación previa:** Un método informal de averiguar el tamaño de hipoteca que puede obtener.

**Préstamos abusivos:** Una práctica de usar ciertas tácticas de marketing, prácticas de cobro y plazos de préstamos que engañan y abusan de los consumidores que piden un préstamo.

**Penalidad por prepago:** Una penalidad por añadir dinero adicional a un pago requerido.

**Capital:** El monto que se aplica al saldo pendiente del préstamo.

**Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA):** Una ley que pone un límite en la cantidad de dinero que un prestamista podría exigirle a un prestatario que tenga en una cuenta de depósito en garantía para el pago de impuestos, seguro, etc.

**Refinanciación:** Un proceso por el cual un préstamo para vivienda existente es pagado y reemplazado por un préstamo nuevo.

**Hipoteca revertida:** Un préstamo de vivienda que no tiene que devolver mientras esté viviendo en la casa.

**Liquidación:** Cuando el prestatario se reúne con el vendedor y otros representantes para firmar los documentos que finalizarán la venta de la casa y cualquier financiación hipotecaria.

**Impuestos:** Un monto igual a la 12ª parte de los impuestos estimados de los bienes raíces de la casa.

**Hipoteca tradicional:** Una hipoteca a 15 o 30 años con una tasa de interés fija o variable.



## MÁS INFORMACIÓN

### **Federal Deposit Insurance Corporation (Corporación Federal de Seguros de Depósitos Bancarios, FDIC, por sus siglas en inglés)**

[www.fdic.gov/consumer](http://www.fdic.gov/consumer)

División de Supervisión y Protección al Consumidor

2345 Grand Boulevard, Suite 1200

Kansas City, Missouri 64108

1-877-ASK-FDIC (275-3342)

Correo electrónico: [consumeralerts@fdic.gov](mailto:consumeralerts@fdic.gov)

Visite el sitio Web de la FDIC para conseguir más información y recursos disponibles para el consumidor. Por ejemplo, las ediciones de la publicación trimestral *FDIC - Noticias para los consumidores* ofrecen consejos e ideas prácticas sobre cómo convertirse en un usuario más hábil y seguro de los servicios financieros. También, el Centro de Respuesta al Consumidor de la FDIC es responsable de:

- Investigar todas las reclamaciones de los consumidores que estén relacionadas a las instituciones supervisadas por la FDIC.
- Responder a las consultas de los consumidores sobre las leyes y normativas del consumidor, y sobre las prácticas bancarias.

Recursos adicionales de la FDIC:

- Pagos hipotecarios de sólo-interés y ARM con opción de pagos - [www.fdic.gov/consumers/consumer/interest-only/](http://www.fdic.gov/consumers/consumer/interest-only/)
- La FDIC lanza una iniciativa de prevención de ejecución hipotecaria - [www.fdic.gov/news/news/press/2009/pr09171.html](http://www.fdic.gov/news/news/press/2009/pr09171.html)
- La solicitud de una línea de crédito para su vivienda es un negocio arriesgado - [www.fdic.gov/consumers/consumer/predatorylending](http://www.fdic.gov/consumers/consumer/predatorylending)

### **RURAL HOUSING SERVICE Financial Literacy and Education Commission (Comisión de Educación y Alfabetización Financiera)**

[www.mymoney.gov](http://www.mymoney.gov)

1-888-My-Money (696-6639)

MyMoney.gov es la página web del Gobierno de los EE.UU. que se dedica a dictar cursos sobre educación financiera a los ciudadanos estadounidenses. Si está pensando en comprar una casa, o si quiere calcular el saldo de su chequera, o tal vez invertir en su plan 401k, los recursos de MyMoney.gov pueden ayudarlo. A través de este sitio, encontrará importante información de las agencias federales.

### **Federal Trade Commission (Comisión Federal de Comercio)**

[www.ftc.gov/credit](http://www.ftc.gov/credit) / 1-877-FTC-HELP (382-4357)

El sitio Web de la Comisión Federal de Comercio (FTC) ofrece información práctica sobre una variedad de asuntos de interés para el consumidor, como la privacidad, el crédito y el robo de identidad. La FTC también ofrece una guía e información sobre cómo seleccionar a un asesor crediticio.

**Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano)**

[www.hud.gov](http://www.hud.gov)

1-800-669-9777

El sitio Web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ofrece recursos adicionales sobre la compra y el alquiler de casas.

# ¿Qué sabe usted? – Su Propia Casa

Instructor: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Este formulario permitirá a los participantes e instructores ver lo que saben sobre comprar y ser propietario de una casa antes y después del curso de capacitación. Lea cada una de los enunciados. Por favor, encierre en un círculo el número que muestra en qué medida está de acuerdo o en desacuerdo con cada uno de los enunciados.

Sé:

	Antes del curso de capacitación				Después del curso de capacitación			
	Totalmente en desacuerdo	No estoy de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente en desacuerdo	No estoy de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1. Explicar las ventajas e inconvenientes de alquilar comparado con ser propietario de una casa	1	2	3	4	1	2	3	4
2. Identificar las preguntas que me debo hacer para determinar si estoy preparado para comprar una casa	1	2	3	4	1	2	3	4
3. Identificar los pasos necesarios para comprar una casa	1	2	3	4	1	2	3	4
4. Identificar los términos básicos y divulgaciones necesarias usadas en una transacción hipotecaria	1	2	3	4	1	2	3	4
5. Describir las ventajas e inconvenientes de las diferentes opciones para una hipoteca	1	2	3	4	1	2	3	4
6. Describir cómo las tasas de interés afectan el precio de la casa que puedo comprar	1	2	3	4	1	2	3	4
7. Explicar cómo los impuestos y el seguro afectan el pago mensual y el precio de la casa que puedo comprar	1	2	3	4	1	2	3	4
8. Describir las ventajas e inconvenientes de tomar dinero prestado contra el valor de una casa	1	2	3	4	1	2	3	4
9. Explicar qué pueden hacer si estoy teniendo problemas para cumplir con los pagos	1	2	3	4	1	2	3	4

10. Describir los distintos tipos de opciones de refinanciación	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
11. Explicar las ventajas e inconvenientes de una hipoteca revertida	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
12. Identificar prácticas abusivas de préstamos y timos en los préstamos	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## Evaluación del curso

Esta evaluación les permitirá valorar sus observaciones del módulo de *Su Propia Casa*. Por favor, indique el grado en que coincide con cada uno de los enunciados encerrando en un círculo el número adecuado.

1. En general, sentí que el módulo fue: <input type="checkbox"/> Excelente <input type="checkbox"/> Muy bueno <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo	<div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <span>Totamente en desacuerdo</span> <span>No estoy de acuerdo</span> <span>Neutral</span> <span>De acuerdo</span> <span>Totamente de acuerdo</span> </div>				
2. Alcancé los objetivos de capacitación. 3. Las instrucciones fueron claras y fáciles de seguir. 4. Las diapositivas fueron claras. 5. Las diapositivas mejoraron mi aprendizaje. 6. La asignación de tiempo fue correcta para este módulo. 7. El módulo incluyó ejemplos y ejercicios suficientes para que pudiera aplicar estas nuevas destrezas. 8. El instructor sabía mucho y estaba bien preparado. 9. Las hojas de trabajo son muy valiosas. 10. Volveré a usar las hojas de trabajo. 11. Los participantes tuvieron muchas oportunidades de intercambiar experiencias e ideas.	1	2	3	4	5
12. Mi nivel de conocimiento/destrezas sobre este tema antes del módulo.  13. Mi nivel de conocimiento/destrezas sobre este tema después de completar el módulo.	Ninguno		Avanzado		
	1	2	3	4	5
14. Nombre del Instructor:  Calificación del Instructor: Por favor, use la escala de respuestas y encierre en un círculo el número correspondiente.	<b>Escala de respuestas:</b> <b>5 Excelente</b> <b>4 Muy bueno</b> <b>3 Bueno</b> <b>2 Regular</b> <b>1 Malo</b>				
Los objetivos fueron claros fáciles de alcanzar	1	2	3	4	5
Logró que el tema fuera fácil de entender	1	2	3	4	5
Alentó a los participantes a hacer preguntas	1	2	3	4	5
Poseía conocimientos técnicos	1	2	3	4	5

¿Cuál fue la parte más útil del curso de capacitación?

---

---

---

¿Cuál fue la parte menos útil del curso de capacitación y cómo cree que podría mejorar?

---

---

---