



LO QUE DE DEBE SABER:

Cómo utilizar los servicios de un agente hipotecario



ASUNTOS IMPORTANTES
en bienes raíces

DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES
Agosto de 2011



LO QUE DE DEBE SABER:

Cómo utilizar los servicios de un agente hipotecario

(Revisado por el DRE, Agosto de 2011)



Este manual fue originalmente elaborado por la Consumers Union of U.S., Inc (Unión de Consumidores de Estados Unidos) bajo un contrato de investigación con el Departamento de Bienes Raíces de California. La información presente en este manual constituye una descripción general de los factores y pasos básicos involucrados en una transacción hipotecaria por medio de los servicios de un agente hipotecario. Debido a que esta manual tal vez no incluya todos los cambios de ley posteriores, solamente se debe utilizar como una fuente de información general. Es posible que desee investigar el tema en mayor profundidad antes de continuar con una transacción hipotecaria. Algunos de los puntos de vista y opiniones en este manual pertenecen a los autores y no necesariamente reflejan la posición de la Administración, el Estado de California o su Departamento de Bienes Raíces.



Cómo utilizar los servicios de un agente hipotecario

ÍNDICE

Introducción	1
Fuentes de préstamos hipotecarios.....	1
Cómo utilizar los servicios de un agente hipotecario	2
La función del agente hipotecario.....	3
Comisiones del agente hipotecario y cargos del prestamista.....	3
Definiciones	4
¿Por qué otros cargos debo preguntar?	8
¿Mi costos se incrementan si pido prestado más dinero?.....	9
Aspectos generales del proceso de préstamo ...	9
Consolidación de la deuda: Pedir prestado dinero de un préstamo hipotecario para pagar mis cuentas	11
Cómo pagar un préstamo de pago global.....	10
Cómo refinanciar mi tasa fija actual o la hipoteca de amortización completa	16
Préstamos con amortización negativa.....	17
¿Cómo decido la duración del plazo de un préstamo?.....	18
¿Cómo elijo un prestamista o agente hipotecario y un préstamo?.....	15

¿Qué necesito saber acerca de la solicitud de préstamos?	19
Cómo utilizar la declaración de divulgación de préstamos hipotecarios	21
Obtenga la información por escrito.....	22
Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA, por sus siglas en inglés)	23
Sus derechos bajo la Ley Federal de Veracidad en los Préstamos	23
protéjase durante el proceso del préstamo - ¡NO sea presa de financiamientos predatorios!.....	25
Saber cuánto puede pagar	28
La Ley de California prohíbe las prácticas de financiamiento discriminatorio.....	29
Los documentos del préstamo: ¿Qué significan estos papeles?.....	30
Firma de los papeles: Qué esperar	26
Seguro hipotecario: Notificación para el prestamista.....	32
¿Puedo averiguar por qué se rechazó el crédito?	33
Información y reclamos	34
<hr/>	
*LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES	
Preguntas para hacer Consolidación de deudas	12

Préstamos de intereses solamente, de amortización parcial y de amortización negativa	14
La solicitud del préstamo	20
Entender los documentos del préstamo	30
Firmar los papeles del préstamo	28

INTRODUCCIÓN

Un préstamo hipotecario es una transacción por medio de la cual usted promete volver a pagar dinero que se le ha prestado y también proporcionarle al prestamista una hipoteca sobre su propiedad para asegurar la cancelación efectiva del monto. En California, la promesa de pagar generalmente se realiza en forma de pagaré, mientras que la hipoteca, habitualmente, se realiza en forma de una escritura en fideicomiso. Necesita asegurarse de entender los términos del préstamo antes de firmar y adquirir la obligación. Ya sea que obtenga el préstamo a través de un agente hipotecario, de una institución financiera o de algún otro prestamista, debe hacer preguntas acerca del proceso y la documentación del préstamo para que entienda la forma de transacción y los términos del préstamo antes de acceder a estos últimos.

El propósito de esta manual es brindar información básica acerca de cómo utilizar los servicios de un agente hipotecario que lo ayudará a tomar una decisión bien fundamentada al momento de solicitar un préstamo hipotecario.

FUENTES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Los préstamos hipotecarios se encuentran disponibles a través de diversas fuentes, entre ellas los agentes hipotecarios, las empresas bancarias hipotecarias, los bancos comerciales, los bancos comunitarios, las cooperativas de créditos y otras instituciones financieras. Existe también una gran cantidad de programas gubernamentales a nivel federal, estatal, local y municipal que ofrecen préstamos hipotecarios y/o asistencia para el pago inicial. En caso de que esté utilizando los servicios de un agente hipotecario, él o ella pueden proporcionarle información acerca de diversos programas disponibles para usted.

CÓMO UTILIZAR LOS SERVICIOS DE UN AGENTE HIPOTECARIO

Un agente hipotecario lo ayuda a obtener un préstamo hipotecario. Un agente hipotecario puede estar habilitado por el Departamento de Sociedades de California o por el Departamento de Bienes Raíces de California. Los agentes hipotecarios llevan a cabo o programan hipotecas en primer grado e hipotecas junior (en segundo grado). Una hipoteca junior garantiza un préstamo que es secundario o inferior a uno o más préstamos diferentes sobre la propiedad. Algunos préstamos hipotecarios elaborados por corredores son muy similares a un préstamo hipotecario que podría obtener en forma independiente en un banco, asociaciones de ahorro y préstamo (S&L), cooperativas de crédito, compañías financieras u otro tipo de prestamistas. Algunos corredores ofrecen términos del préstamo más cortos y/o diferentes planes de pago.

Antes de hacer uso de los servicios de un agente hipotecario, asegúrese de que él/ella se encuentren correctamente habilitados verificándolo con el Departamento de Sociedades de California en **www.corp.ca.gov** o al 1-866-275-2677 y/o el Departamento de Bienes Raíces de California en **www.dre.ca.gov** o al 1-877-373-4542, además del Registro y Sistema Nacional de Otorgamiento de Licencias para Hipotecas (NMLS) en **www.nmlsconsumeraccess.org**. También existe un recurso integral en materia de información, leyes y reglamentaciones vinculadas con licencias para servicios de bienes raíces y financieros en California en **www.dre.ca.gov/licinfo.htm**. Es importante que trabaje con un corredor correctamente habilitado, ya que los agentes habilitados por lo general cuentan con la cobertura de bonos y cuentas de recuperación.

Puede consultar con la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (Better Business Bureau) en **www.bbb.org** para verificar si la empresa es miembro y si se presentó algún reclamo en contra de la empresa.

También vale la pena realizar una búsqueda por internet para determinar si la comunidad en general ha tenido una experiencia positiva con la empresa.

LA FUNCIÓN DEL AGENTE HIPOTECARIO

El agente hipotecario habitualmente es un agente que tiene el propósito de planificar la transacción del préstamo hipotecario y por lo general es el fiduciario del prestatario. Esta relación impone un deber legal sobre el corredor para divulgarle los hechos materiales (importantes) que necesita saber acerca del préstamo y significa que el agente debe actuar de la forma más conveniente para sus intereses financieros. El corredor tiene un deber de justicia y honestidad tanto con usted como con el prestamista. Estas obligaciones legales pueden ser importantes para resolver disputas que surgen después de realizar el préstamo, pero la mejor forma de evitar problemas y disputas es hacer preguntas para garantizar que entiende los términos del préstamo y cada uno de los documentos antes de firmar.

Al ejercer la función de agente, el corredor habla por usted al presentar su solicitud de préstamo al prestamista. Asegúrese de proporcionarle al corredor información completa y precisa, y de que cualquier solicitud de préstamo u otro documento que el agente prepare para que firme sean precisos y completos antes de firmarlos. **Nunca firme una solicitud u otros documentos en blanco.** Asegúrese de entender los términos del préstamo antes de acceder a este último.

COMISIONES DEL AGENTE HIPOTECARIO Y CARGOS DEL PRESTAMISTA

Las comisiones del agente hipotecario y los cargos del prestamista por lo general no se establecen por ley. Los agentes hipotecarios reciben el pago por parte de usted o del prestamista que financia el préstamo. Generalmente, un agente hipotecario no puede recibir el pago tanto por

parte del prestamista como de usted por el préstamo hipotecario. Puede optar por pagar la comisión del agente hipotecario con:

- Efectivo (de su bolsillo) o
- Producido del préstamo (esto incrementará el saldo de su préstamo) o
- Un reembolso del prestamista o una prima de liberación de servicios (ver definición de reembolso de prestamista y prima de liberación de servicios).

Compare los cargos cobrados por diversos prestamistas y agentes hipotecarios. Puede llevar esto a cabo solamente haciendo algunas llamadas. Pregunte por la suma de los cargos y costos que debe pagar en efectivo antes de que se financie el préstamo, por la suma de los cargos y costos a pagar por el producido del préstamo o los reembolsos del prestamista y por la suma de los cargos y costos que se financiarán.

DEFINICIONES

Puntos - El término "puntos" habitualmente se refiere a la comisión, o al cargo de originación, cobrado por el agente hipotecario o el cargo por el préstamo cobrado por el prestamista al momento en que se realiza el préstamo. Cada punto equivale a un 1% del monto del préstamo. En un préstamo de \$100,000, 1 punto equivale a \$1,000 y 10 puntos equivalen a un cargo de \$10,000. La cantidad de puntos cobrados, por lo general, no se establece por ley. Puede optar por utilizar los servicios de un agente hipotecario o de un prestamista que le cobre menos puntos. También puede negociar una menor cantidad de puntos. Preguntar por los puntos antes de elegir un agente hipotecario o prestamista puede hacerle ahorrar dinero. Sin embargo, debe tener en cuenta que un préstamo retratado como un préstamo "sin puntos" o con "cero puntos" puede tener una tasa más alta de intereses que un préstamo en el que deben pagarse puntos; por ende, es importante comparar los puntos, los costos y las tasas de interés para decidir qué préstamo es mejor para usted. Y recuerde, no

existe algo como un préstamo "sin costo alguno". El prestatario también puede pagar los puntos para obtener una tasa de interés más baja. Estos puntos se conocen como "puntos de descuento" y son diferentes a los puntos cobrados por el agente hipotecario o el prestamista como cargos de originación.

Hoja de tarifas - Un término que se utiliza para describir cómo los prestamistas comunican (mediante computadora o fax) las tasas de interés, los términos y costos de productos de préstamo disponibles para los agentes hipotecarios. Las tasas de interés pueden cambiar varias veces al día. Cada prestamista proporciona a sus agentes hipotecarios aprobados la hoja de tarifas actual correspondiente a sus productos de préstamo.

Préstamo a valor par - La tasa de interés por medio de la cual el prestatario no paga puntos de interés y el prestamista no paga reembolsos al corredor por suministrar el préstamo al prestatario.

Prima de margen de rendimientos (también conocida como reembolso de prestamista) - La tasa a la que el agente hipotecario es remunerado por la diferencia entre la tasa de interés sobre un préstamo a valor par y la tasa de interés sobre un préstamo a mayor valor par que un corredor puede proporcionar al prestamista. Esto se expresa en el número de puntos que se paga al corredor. El corredor recibe el pago de la prima, el prestamista obtiene una tasa de interés mayor al valor par y el prestatario paga la prima durante la totalidad de la vigencia del préstamo con dichos pagos y tasas de interés más elevados. Por ejemplo, si la tasa de interés de un préstamo a valor par es del 7% y el agente hipotecario puede suministrar un préstamo del 7.5% al prestamista, el prestamista ofrecerá pagar al agente hipotecario un reembolso de 2 puntos o el 2% del valor del préstamo. Por un préstamo de \$100,000, el prestamista pagaría al corredor una prima de margen de rendimientos de \$2,000 y el prestatario tendría que pagar una tasa de interés más alta durante la vigencia del préstamo. En préstamos hipotecarios con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en

inglés), un "margen" más alto puede dar como resultado un reembolso por parte del prestamista al corredor. El "margen" es un componente del cálculo de la tasa de interés sobre préstamos ARM. Un margen más alto da como resultado una tasa de interés más alta para el prestamista y por ende puede generar un reembolso para el corredor. Siempre pregunte a su corredor si el precio del reembolso se encuentra incluido en su préstamo, ya que el agente **debe** comunicar cualquier reembolso que él/ella recibirán en relación con el préstamo que se le otorgará. Tenga en cuenta que para los préstamos hipotecarios vinculados con el gobierno federal, la prima de margen de rendimientos se debe reintegrar al prestatario y el corredor no puede conservarla. Pregunte si el corredor utilizará alguna parte del reembolso para compensar sus costos de cierre.

Prima de liberación de servicios - Esta es otra forma de remuneración que el prestamista puede pagar al corredor por suministrarle un préstamo. Cada préstamo cuenta con "derechos de administración", que son los derechos a cobrar los pagos de la hipoteca. Los derechos de administración se pueden vender en forma independiente a la hipoteca real. Algunos prestamistas pagan a los agentes hipotecarios una "prima de liberación de servicios", expresada en forma de puntos, cuando el agente hipotecario suministra un préstamo al prestamista. Siempre pregunte a su agente si una prima de liberación de servicios se encuentra incluida en su préstamo; un corredor **debe** comunicar cualquier prima de liberación de servicios que recibirá en relación con el préstamo que se le otorgará.

Aprobación previa del préstamo - Los agentes hipotecarios obtendrán aprobación previa de un préstamo en base a información preliminar suministrada por los prestatarios. **ESTA NO CONSTITUYE LA APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO.** La aprobación del préstamo tiene lugar una vez que el evaluador de solicitud de préstamos hipotecarios haya revisado y aprobado toda la información requerida. Las aprobaciones de préstamos pueden presentar condiciones que el prestatario debe cumplir previamente a la financiación del préstamo.

Préstamo inmodificable - La tasa de interés sobre su préstamo puede ser inmodificable o variable. Si decide obtener un préstamo inmodificable, el agente hipotecario "fijará" una tasa de interés en cualquier momento que usted lo solicite. Este congelamiento se establece por un período de tiempo determinado. Siempre pregunte a su corredor por el período de tiempo en que la tasa de interés permanecerá fija y si existe algún cargo por parte del prestamista por fijar la tasa de interés. Siempre solicite un acuerdo escrito de préstamo inmodificable, firmado por el agente hipotecario, que detalle los términos exactos del congelamiento de la tasa de interés.

Puede optar por que la tasa de interés en su préstamo sea variable. Esto significa que la tasa de interés del préstamo se establecerá en la tasa de interés prevaleciente para su programa de préstamo el día del cierre.

Recuerde que las tasas de interés pueden cambiar y, a veces, más de una vez en el día. Necesita hablar con su corredor para determinar el modo de proceder más adecuado para usted.

Tasa de porcentaje anual (APR, por sus siglas en inglés) - La tasa de porcentaje anual (APR) de interés incluye tanto la tasa de interés simple como ciertos cargos, comisiones, costos y gastos. En cambio, la tasa de interés simple, o tasa de interés del pagaré, no incluye estos costos y cargos. Si un corredor o prestamista estima una tasa de interés para usted, asegúrese de que preguntar si dicha tasa es la tasa simple o la APR. Utilice la APR para comparar préstamos que tengan tasas de interés simples, puntos y otros cargos de préstamos diferentes. El préstamo con la APR más alta podría costarle más a lo largo del término del préstamo.

¿POR QUÉ OTROS CARGOS DEBO PREGUNTAR? (VÉASE LA SECCIÓN SOBRE LA DECLARACIÓN DE DIVULGACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA OBTENER UN DEBATE DETALLADO SOBRE CÓMO ESTOS COSTOS Y CARGOS SE LE COMUNICAN POR ESCRITO)

El agente hipotecario puede cobrarle cargos por procesamiento de solicitud del préstamo hipotecario. Puede incurrir en gastos de tasación y consulta de crédito. Sin embargo, si el agente hipotecario solicita el pago **por adelantado** de cualquier servicio que no se limite a la tasación o consulta de crédito, comuníquese con el Departamento de Bienes Raíces (DRE) para determinar si el corredor tiene aprobación para llevar dicho procedimiento a cabo. Los costos de cierre incluyen cargos por preparación de documentos, servicios de cuentas de depósito en garantía, seguros de títulos, servicios notariales y cargos de inscripción. También se le puede cobrar por la cobertura de un seguro contra incendio o seguro de hogar, seguro opcional de crédito de vida o discapacidad o declaraciones de beneficiarios.

No es necesario que adquiera un seguro de crédito de vida o discapacidad. Los beneficios de un seguro de crédito de vida y discapacidad realizan los pagos de la hipoteca en caso de que usted muera o adquiera una discapacidad. Muchas pólizas de crédito de vida y discapacidad poseen limitaciones, llamadas exclusiones, que eximen al asegurador de pagar bajo una variedad de circunstancias. Asegúrese de comprender los términos de la póliza y los puntos que excluye. También puede garantizar protección financiera contra alguna discapacidad o la muerte a través de un seguro de vida a término o un seguro por discapacidad estándar. Antes de que adquiera un seguro de crédito de vida o discapacidad, compare el costo con el costo de una póliza de vida a término o discapacidad.

¿MI COSTOS SE INCREMENTAN SI PIDO PRESTADO MÁS DINERO?

Muchos costos y cargos de préstamos se basan en la suma del préstamo. Por lo general, cuanto más grande sea la cantidad que pida prestada, más altos serán los costos y los cargos. Si el préstamo está programado por un corredor habilitado por el Departamento de Bienes Raíces de California, los costos y cargos también estarán limitados por ley en hipotecas de primer grado bajo \$30,000 y en hipotecas junior bajo \$20,000.

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE PRÉSTAMO

Cómo seleccionar un agente hipotecario o prestamista - Los corredores generalmente actúan como su agente con el prestamista. También puede tratar directamente con prestamistas, sin utilizar los servicios de un agente hipotecario. Ante cualquier opción que elija, asegúrese de haber verificado la empresa. Trate de elegir empresas que ya hayan sido utilizadas por personas que usted conoce y que puedan informarle el nivel de los servicios suministrados. Las tasas deben ser competitivas con respecto a otras empresas. Recuerde que si el trato parece demasiado bueno para ser real, probablemente sea así.

Tenga conocimiento de su estado de crédito. Antes de contactar a un corredor o prestamista, obtenga una copia de su informe de crédito. Esto se puede realizar en forma gratuita por Internet en **www.annualcreditreport.com** o llamando al 1-877-322-8228. Mediante el pago de una tarifa, también puede obtener su puntaje de crédito que los prestamistas utilizarán para determinar si usted resulta apto para un préstamo con tasa preferencial o un préstamo con tasa subpreferencial. Los préstamos con tasa subpreferencial poseen tasas de interés y cargos generalmente más altos que los préstamos con tasa preferencial. Conocer su puntaje de crédito antes de solicitar un préstamo le permitirá acceder al préstamo más adecuado para usted.

Solicitud de préstamo - Deberá suministrar una solicitud de préstamo completa. Algunos corredores pueden acercarse hasta su hogar con la solicitud. Puede completar la solicitud usted mismo o utilizar sitios Web que le permitirán presentar la solicitud en línea. **Recuerde, nunca firme una solicitud o formulario en blanco.** Probablemente, le soliciten el pago de un informe de crédito y cargos de tasación por adelantado. Si un corredor le comunica que los costos del informe de crédito y la tasación no se le cobrarán, asegúrese de que lo haga por escrito. Asimismo, asegúrese de no pagar estos costos al cierre de la cuenta de depósito en garantía mediante el producido del préstamo o que el corredor no exija el pago de los cargos en caso de no cerrar el préstamo. El corredor también le solicitará que presente los documentos que el prestamista requiere para el programa del préstamo que está tratando de obtener. Tanto el corredor como el prestamista le proporcionarán las declaraciones necesarias con respecto a los términos del préstamo. Es importante que revise estas declaraciones y se asegure de que los términos cumplan con su aprobación.

Procesamiento del préstamo - El corredor obtiene la información requerida y la presenta al evaluador de solicitud de préstamos hipotecarios designado por el prestamista para la aprobación del préstamo. Esta es una etapa clave para la obtención del préstamo. Asegúrese de responder todas las solicitudes de información en tiempo y forma. Esto aumentará sus posibilidades de obtener el préstamo o de saber por qué no resulta apto. Este también puede ser el momento en que desee congelar la tasa de interés. Recuerde mantenerse en contacto con el corredor y controlar el proceso del préstamo, asegurándose de que el corredor cumpla con los plazos acordados.

Cierre del préstamo - Esta es la etapa final del proceso del préstamo. El cierre puede llevarse a cabo en una compañía de títulos de propiedad, en una compañía de depósitos en garantía o en la oficina del corredor. El corredor puede utilizar un servicio de firmas que le alcanzará los documentos para que usted los firme. No importa

donde se lleve a cabo el proceso de firmas, este es el momento de garantizar que los términos y los costos del préstamo son los mismos que se acordaron. **Lea todos los documentos. No permita que lo apuren.** Si tiene preguntas, hágalas en este momento y asegúrese de entender las respuestas. **Si los términos y las condiciones no son los acordados, no firme los documentos del préstamo.** Solicite que los documentos se vuelvan a confeccionar estableciendo los términos correctos.

CONSOLIDACIÓN DE LA DEUDA: PEDIR PRESTADO DINERO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA PAGAR MIS CUENTAS

Tenga cuidado al utilizar un préstamo hipotecario para consolidar deudas en un solo pago mensual. Un préstamo hipotecario es diferente a otras deudas de consumo. Si no puede pagar la mayoría de las deudas de consumo, podría recibir una mala clasificación de crédito, ser demandado o incluso verse forzado a la bancarrota. Pero si no puede pagar su préstamo hipotecario, puede perder su propiedad.

Muchas deudas de consumo, como cuentas por tarjetas de crédito o servicios médicos, se consideran no garantizadas. Otras deudas de consumo como pagos de vehículos o pagos de muebles se pueden considerar garantizadas por un interés sobre los bienes pero no por un interés sobre su propiedad. Si no puede pagar las deudas de consumo, el acreedor puede retirarle los bienes y demandarlo por la cantidad de la deuda sin pagar por medio de la reventa de los bienes. Pero en una deuda de consumo, el acreedor simplemente no puede ejecutar un juicio hipotecario sobre su propiedad.

Si no puede saldar las deudas de consumo como las cuentas de vehículos, servicios médicos o tarjetas de crédito con un préstamo hipotecario, la nueva deuda se garantiza sobre su propiedad. Esto crea el riesgo de perder su propiedad si no realiza los pagos.

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

Preguntas para hacer Consolidación de deudas

- ¿Sus deudas son no garantizadas (como cuentas por servicios médicos o tarjetas de crédito) o garantizadas solamente por un interés sobre la propiedad personal (como los pagos de un auto o muebles)?
- ¿Puede diseñar un programa de pagos con sus acreedores para pagar los deudas existentes?
- ¿Cómo pagará un nuevo préstamo hipotecario si no puede pagar sus cuentas actuales?

EXISTEN DIVERSOS TIPOS DE PRÉSTAMOS PARA ELEGIR: TASA FIJA, TASA AJUSTABLE, PAGO GLOBAL Y AMORTIZACIÓN NEGATIVA. LOS PRÉSTAMOS PUEDEN CONTENER UNA O MÁS DE ESTAS CARACTERÍSTICAS (POR EJEMPLO, UN PRÉSTAMO CON TASA AJUSTABLE PUEDE O NO TENER UNA AMORTIZACIÓN NEGATIVA, O UN PRÉSTAMO DE TASA FIJA PUEDE O NO TENER UNA PROVISIÓN DE PAGO GLOBAL). ANALICE CON SU PRESTAMISTA O CORREDOR EL PRÉSTAMO MÁS ADECUADO PARA USTED.

CÓMO PAGAR UN PRÉSTAMO DE PAGO GLOBAL

Un préstamo de pago global no se salda por completo a través de los pagos mensuales. Un préstamo sin pago global se paga de a poco por mes; el pago de cada mes se aplica tanto al interés como al capital. Estos últimos se llaman préstamos completamente amortizados ya que

usted paga (amortiza) el préstamo mediante sus pagos mensuales. En cambio, un préstamo de intereses solamente o un préstamo de amortización parcial incluirá uno o más pagos globales, es decir, pagos que constituyen el doble o más del volumen del pago regular.

Los préstamos de amortización parcial y de intereses solamente cuentan con pagos mensuales más bajos que los préstamos de amortización completa por la misma suma. En un préstamo de intereses solamente, los pagos mensuales no pagan ninguna parte del capital del préstamo. Los pagos cubren intereses solamente. El capital sin pagar se debe pagar por medio de uno o más pagos globales.

Por ejemplo, si obtiene un préstamo de intereses solamente de \$15,000 con un 10% de interés por 5 años, debe realizar pagos mensuales por intereses de \$125.00. Sin embargo, al final del término de 5 años, aún deberá la totalidad del capital de \$15,000 que se deberá saldar por medio de un pago global. (En cambio, si hubiese realizado pagos de \$318.71, el préstamo se hubiese amortizado/pagado hacia el final del período de 5 años correspondiente al préstamo. Si su préstamo fuera por 10 años, los pagos mensuales de \$198.23 por mes lo amortizarían por completo). Un pago global se origina cuando sus pagos mensuales solamente saldan intereses (un préstamo sin amortización) o cuando sus pagos mensuales solamente saldan parte del capital de su préstamo (un préstamo de amortización parcial).

A continuación se presenta un ejemplo de cada caso:

Préstamo de \$15,000 10% – 5 años	Pago mensual	Pago global (Vence después de 5 años)
Completamente amortizado	\$318.71	—0—
Parcialmente amortizado	\$222.65	\$7,500.00
Intereses solamente	\$125.00	\$15,000.00

Con préstamos de intereses solamente y de amortización parcial, si no cuenta con los medios financieros para pagar el balance del capital del préstamo por medio de un pago global al final del período, sus opciones pueden incluir:

- vender su propiedad para realizar el pago global en forma completa o parcial;
- sacar otro préstamo — que generalmente lo hará incurrir en más cargos y costos — para saldar el pago global; o
- perder su propiedad para ejecutar un juicio hipotecario en caso de que no pueda realizar el pago global.

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

Préstamos de intereses solamente, de amortización parcial y de amortización negativa

- ¿Cuánto puede aumentar el balance del préstamo si se realiza el pago más bajo?
- ¿Cuán pronto se le pedirá que realice pagos de amortización completa y cómo pueden incrementarse los pagos?
- ¿Cuánto deberá (pago global) después de que realice todos los pagos mensuales?
- ¿De cuánto serán los pagos mensuales para amortizar por completo el préstamo y evitar cualquier pago global?
- ¿Podría realizar los pagos mensuales sobre un préstamo de amortización completa en caso de pedir prestado menos dinero o de obtener un plazo de préstamo más largo?
- ¿De dónde obtendrá el dinero para realizar el pago global?
- Recuerde que arriesga perder su propiedad si no puede realizar el pago global.

En caso de que vuelva a financiar el préstamo para saldar el pago global, generalmente deberá pagar nuevos cargos y costos de cierre por el préstamo. Esto podría incrementar su deuda. Si la deuda se vuelve demasiado grande en

comparación con la cantidad de valor líquido en su propiedad, es posible que no pueda continuar refinanciando. En ese caso, si no puede saldar la deuda, puede perder su propiedad en una ejecución hipotecaria o verse forzado a vender la propiedad para pagar el préstamo.

CÓMO REFINANCIAR MI TASA FIJA ACTUAL O LA HIPOTECA DE AMORTIZACIÓN COMPLETA

A veces, los prestatarios reemplazan una hipoteca existente por una nueva, más grande que la primera hipoteca. Algunos puntos a tener en cuenta al decidir si refinanciar una hipoteca existente son:

- refinanciar puede reemplazar un préstamo de tasa fija por un préstamo de tasa ajustable.
- refinanciar puede reemplazar un préstamo de amortización completa por un préstamo que requiere un pago global o que contiene una amortización negativa.
- refinanciar puede reducir la cantidad de tiempo que usted tiene para pagar al reemplazar un préstamo a largo plazo por un préstamo a corto plazo.
- una nueva hipoteca junior de menor cantidad puede costar menos, en puntos y cargos, que refinanciar la primera hipoteca existente.

En una hipoteca de tasa ajustable (ARM), la tasa de interés - y su pago mensual - pueden aumentar con un incremento en el índice utilizado en su hipoteca. En una ARM, la tasa de interés actual se calcula al agregar un margen fijo (como el 2%) a un índice, como el Índice de Costo de Fondos publicado por el Consejo del Banco Federal de Préstamos Hipotecarios. $TASA DE \acute{I}NDICE + MARGEN = TASA DE HIPOTECA$ o $TASA DELPAGARÉ$.

Por préstamos con tasa ajustable, pregunte al prestamista o al corredor:

- ¿Qué duración tiene la tasa de interés inicial vigente?

- ¿Con cuánta frecuencia puede cambiar la tasa de interés?
- ¿Cuál es el pago mensual más grande con el que se puede enfrentar?
- ¿Con cuánta frecuencia pueden cambiar los pagos?
- ¿La cantidad que debe se puede incrementar a través de una amortización negativa? (Esto puede ocurrir si su pago mensual es menor que los costos del interés mensual).
- ¿Cuál es la fórmula que se utilizaría para establecer la tasa?
- ¿Cuál sería la tasa hoy si se estableciera por medio de dicha fórmula?
- ¿Cuáles son los topes en relación a cuán alto/bajo la tasa de interés puede llegar?
- ¿Existe un tope en relación a cuán alto o bajo se puede ajustar un pago cuando se ajusta la tasa de interés?

PRÉSTAMOS CON AMORTIZACIÓN NEGATIVA

A pesar de que los préstamos con amortización negativa solamente se encuentran disponibles bajo circunstancias limitadas, y en algunos casos son ilegales, puede existir un caso donde tal producto es adecuado. Pero se debe tener mucho cuidado antes de acceder a un préstamo con amortización negativa.

“Amortización negativa” o “interés diferido” es un término utilizado cuando el balance de capital de su préstamo (la cantidad que debe) se incrementa en lugar de bajar. Un préstamo de amortización completa posee pagos que incluyen interés y capital cada mes hasta que se paga el préstamo (amortización completa). Un préstamo de amortización completa posee opciones de pago que podrían no saldar la cantidad total del interés debido cada mes y que no aportan nada para reducir el balance del capital. Si el pago de una hipoteca no salda la cantidad total del interés debido, la diferencia entre el

pago realizado y el interés debido se agrega al balance del préstamo, de ahí deriva, el término "amortización negativa" o "interés diferido". El interés finalmente se tiene que pagar, por lo general mediante pagos mucho más altos, según los términos del contrato de su préstamo.

Estos préstamos, generalmente préstamos de tasa ajustable, pueden contar con diversas opciones de pagos. Por ejemplo, un préstamo puede presentar opciones para un pago menor que el interés debido, un pago para saldar solamente el interés real debido, un pago basado en un préstamo de amortización completa a 15 años o un pago basado en un préstamo de amortización completa a 30 años. Al saldar el pago más bajo, incrementará su balance del préstamo por cada mes que elija dicha opción. Los préstamos con amortización negativa también se pueden basar en una "tasa de pago" muy baja - la tasa a la que se calcula la opción de pago más baja. Esto puede ser diferente a la tasa de interés real cobrado sobre el préstamo y contribuir con la amortización negativa. Después de una determinada cantidad de años, como se establece en el contrato del préstamo, estos pagos bajos ya no se encuentran disponibles como una opción y los pagos se incrementarán para amortizar el préstamo por completo sobre el tiempo restante que queda a una tasa de interés que puede cambiar cada mes. Esto puede dar como resultado pagos mucho más altos que aquellos con los que empezó. Si no puede realizar los pagos altos, es posible que no pueda refinanciar si el balance del préstamo es más alto que el valor de su propiedad y tal vez deba vender su propiedad por un valor menor al del balance adeudado. Esto puede provocar que tenga que pagar la diferencia al prestamista a partir de otros activos. Si no puede vender la propiedad o refinanciar, puede perder la propiedad en una ejecución hipotecaria.

Si un corredor le ofrece un préstamo con una tasa de interés y/o pagos extremadamente bajos, pregunte si el préstamo posee amortización negativa. Estos préstamos se deben analizar en detalle con un corredor o prestamista antes de tomar la decisión de iniciar una transacción. Nuevamente, un corredor le debe una descripción

detallada y honesta de los términos del préstamo y las ventajas y desventajas de este tipo de préstamo en relación a su situación.

¿CÓMO DECIDO LA DURACIÓN DEL PLAZO DE UN PRÉSTAMO?

El plazo del préstamo es el número de años que debe pagar por el préstamo. Las hipotecas de primer grado poseen plazos de 15, 30 o hasta 40 años. Las hipotecas junior por lo general poseen plazos de 1,3,5 o quizás 10 años o más. Con un préstamo de amortización completa, cuanto más largo es el plazo del préstamo, más bajo serán sus pagos mensuales. Con un préstamo de intereses solamente o un préstamo de amortización parcial, un plazo de préstamo más largo significa que tiene más tiempo antes de realizar el pago global. En cualquier caso, cuanto más largo es el plazo del préstamo, mayor es la cantidad de intereses totales que deberá pagar, asumiendo que no paga el capital del préstamo.

¿CÓMO ELIJO UN PRESTAMISTA O AGENTE HIPOTECARIO Y UN PRÉSTAMO?

Llame a los prestamistas y a los agentes hipotecarios y pregunte por las tasas de interés y los cargos según el tipo de préstamo que necesita. Asegúrese de preguntar:

- ¿Qué tipo de préstamos se encuentran disponibles?
- ¿Cuál es la suma aproximada que deberá pedir prestada para recibir el monto de efectivo que desea? (Es decir, ¿qué monto de cargos se financiará y deducirá del producido del préstamo?)
- ¿El prestamista o el agente hipotecario ofrecen préstamos por la cantidad de dólares que necesita?
- ¿Qué precio tiene el cargo del prestamista o la comisión del corredor sobre el volumen del préstamo?

- ¿Qué otros cargos o costos se le cobrarán y cuál es el monto estimado de cada uno?
- ¿Tendrá que pagar algún cargo si el préstamo es denegado?
- ¿Tendrá que pagar algún cargo si solicita un préstamo, pero luego cambia de opinión?
- ¿Cuál es el monto de los pagos mensuales, y el monto de cualquier pago global?
- ¿El préstamo se amortizará por completo/saldará por medio de pagos mensuales regulares?
- ¿Cuál es la duración del período/plazo de pago del préstamo? (Cuanto más tiempo tenga para pagar, menor serán los pagos en un préstamo de amortización completa).
- ¿Qué es la tasa de interés simple?
- ¿La tasa de interés es fija o varía de acuerdo con el plazo del préstamo (tasa ajustable)?
- ¿Qué es la tasa de porcentaje anual?
- ¿Existe alguna multa por pagar el préstamo en forma temprana (multa por pago adelantado)? De ser así, ¿cuánto?

Una buena forma de determinar el valor de los cargos y costos que tendrá en un préstamo es hacer dos preguntas a cada prestamista o corredor: 1) “¿Aproximadamente cuánto dinero en efectivo debo pagar antes de que se financie el préstamo?” y 2) “¿Cuál es la cantidad aproximada de dinero que tendré que pedir prestada para quedarme finalmente con una determinada cantidad de efectivo?” Al comparar las respuestas, puede averiguar la cantidad de dinero que deberá pedir prestada de cada fuente para quedarse finalmente con la misma cantidad de efectivo que le pagaron.

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

La solicitud del préstamo

- Comunique sus ingresos, activos y deudas en forma precisa.
- Nunca firme una solicitud en blanco.
- Pida una copia de su solicitud firmada.
- Para evitar retrasos, suministre rápidamente la información solicitada por el agente hipotecario.
- Pregunte aproximadamente cuánto tiempo llevará procesar la solicitud y obtener el préstamo que solicitó.

¿QUÉ NECESITO SABER ACERCA DE LA SOLICITUD DE PRÉSTAMOS?

Generalmente, se le pedirá que complete una solicitud de préstamo y que describa sus ingresos, activos, deudas y gastos, y el bien inmueble que asegurará el préstamo. Antes de firmar su solicitud, asegúrese de que establezca fielmente sus ingresos, activos, deudas y gastos. Nunca firme una solicitud en blanco. No mienta en su solicitud de préstamo. No exagere sus ingresos o subestime sus deudas. Algunos préstamos no requieren que el prestamista verifique completamente la información. Generalmente, los préstamos con verificación limitada en documentación requieren pagos iniciales bajos o requieren montos más altos de valor líquido en la propiedad. Tenga cautela de cualquier representante de préstamos que le diga que está bien mentir para resultar apto. Está prohibido por ley suministrar información sobre una solicitud de préstamo a una institución financiera. El prestamista tiene derecho a saber la verdad sobre su estado financiero. Nunca firme una solicitud en blanco o una solicitud donde se haya omitido información. Se le puede solicitar que suministre documentos al corredor para verificar su empleo, cuentas bancarias, etc. Cuanto más rápido cumpla con estos pedidos, más rápido se procesará su solicitud de préstamo.

CÓMO UTILIZAR LA DECLARACIÓN DE DIVULGACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

En la mayoría de los casos, un agente hipotecario debe hacer que usted reciba una Declaración de Divulgación de Préstamos Hipotecarios (MLDS, por sus siglas en inglés) dentro de 3 días hábiles después de completar y presentar al agente hipotecario una solicitud de préstamo por escrito o antes de que se lo obligue a aceptar el préstamo, la opción que tenga lugar en forma más temprana. Solicite recibir la declaración tan pronto como sea posible y léala detalladamente. Le suministrará la siguiente información acerca del préstamo:

- la suma que pide prestada (el monto o capital del préstamo);
- la suma estimada de cualquier costo que se financie como parte del capital;
- la suma estimada que deberá pagar en cargos para obtener el préstamo, incluyendo comisiones del agente hipotecario; y
- la suma estimada de dinero que recibirá del préstamo después de que se hayan deducido los costos, cargos y comisiones.

La declaración también debe incluir estimaciones de los costos máximos que implica la preparación del préstamo. Se debe detallar la suma estimada de cada uno de los siguientes cargos, si corresponde:

- cargo de tasación
- cargos del prestamista
- cargo por cuenta de depósito en garantía
- cargo por seguro de títulos
- cargo notarial
- cargo de inscripción
- cargo por investigación de crédito
- primas de seguro por incendio u otros peligros
- prima de seguro de crédito de vida o

discapacidad

- cargos por declaraciones de beneficiarios
- cargo por retraspaso (cuando se refinancia un préstamo existente)
- cargos o comisiones por originación de servicios de corredor, incluyendo cualquier reembolso pagado por el prestamista al corredor.

La declaración de divulgación también debe detallar cualquier préstamo o gravámen que exista en contra de la propiedad. Si espera que el nuevo préstamo salde una deuda, verifique para asegurarse de que la deuda se encuentre detallada. La divulgación también debe establecer si se aplicará una multa por pago adelantado en caso de que se pague el préstamo en forma temprana.

Asegúrese de pedir esta declaración de divulgación antes de firmar los papales del préstamo. No se lo puede obligar a aceptar el préstamo hasta que firme el acuerdo de préstamo o un pagaré. Si la declaración de divulgación no describe los términos que espera o desea, no firme los papeles del préstamo. Cualquier cambio en los términos, costos o gastos originales se le debe comunicar en forma oportuna.

Si el préstamo está relacionado con el gobierno federal, también recibirá una Estimación de Buena Fe y determinadas divulgaciones sobre Veracidad en los Préstamos. Existen divulgaciones federales que por lo general proporcionan, en forma conjunta, información similar a la MLDS. (vea los debates relacionados con la RESPA y la Ley de Veracidad en los Préstamos). Independientemente de cómo reciba las declaraciones, el corredor debe informarle sobre cualquier remuneración recibida o prevista por parte del prestamista y si el préstamo incluye un pago global.

OBTENGA LA INFORMACIÓN POR ESCRITO

No tenga miedo de pedirle al agente hipotecario

o al prestamista que le muestre dónde los papeles del préstamo describen alguna característica particular del préstamo que se le prometió. Si los términos que se le prometieron no se encuentran detallados, solicite al agente hipotecario o al prestamista que los establezca por escrito. Las promesas que solamente se realizan en forma oral tal vez no sean ejecutables.

LEY DE PROCEDIMIENTOS DE LIQUIDACIÓN DE BIENES RAÍCES (RESPA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

La Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA) es una ley federal administrada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). La RESPA solamente se aplica a **préstamos relacionados con el gobierno federal** y requiere, entre otras cosas, que los agentes hipotecarios proporcionen información detallada sobre costos de liquidación para que los compradores y los prestatarios puedan ver lo que hay disponible en cuanto a servicios de liquidación. Los agentes hipotecarios y los prestamistas deben proporcionar una estimación de buena fe de los costos en la que el prestatario es probable que incurra al cierre de la cuenta de depósito en garantía. El prestamista debe presentar esta estimación no más tarde de 3 días hábiles después del recibo de una solicitud de préstamo por escrito. La estimación tendrá información similar a la Declaración de Divulgación de Préstamos Hipotecarios requerida por la Ley de California.

SUS DERECHOS BAJO LA LEY FEDERAL DE VERACIDAD EN LOS PRÉSTAMOS

La Ley Federal de Veracidad en los Préstamos (TILA) se aplica si el corredor realiza el préstamo con sus propios fondos o programa el préstamo para un prestamista que realiza cinco o más préstamos hipotecarios por año. Si la TILA se

aplica, el prestamista debe suministrarle una divulgación, antes de que usted contraiga una obligación, que le informa: la identidad del acreedor; la suma financiada; que usted tiene derecho a un desglose de la suma financiada; la suma en dólares del cargo de financiación; el cargo de financiación expresado como una tasa de porcentaje anual (APR); el número, la suma y los períodos de pago; el total de todos los pagos; y cualquier cargo por pago tardío; y si existe o no un cargo sobre el pago del capital del préstamo.

La declaración de divulgación también debe identificar la propiedad que asegurará el préstamo y debe informarle si los términos del préstamo permiten la asunción del préstamo a una persona que le compre la propiedad.

Si la TILA se aplica, puede contar con el derecho a rescindir (cancelar) el préstamo dentro de tres días después de ciertos eventos, incluida la consumación de la transacción del préstamo. Cuando no recibe divulgaciones adecuadas del préstamo, el derecho a rescindir puede durar tanto como tres años desde el momento en que obtiene el préstamo. Cualquier solicitud para rescindir el préstamo se debe realizar por escrito.

El derecho de rescisión de la TILA no se aplica a todos los préstamos programados por agentes hipotecarios, de manera que no debe confiar en la posibilidad de una rescisión posterior como alternativa a un cuidadoso estudio del préstamo antes de acceder a este último.

La TILA se enmendó en 1994 con respecto a ciertos préstamos, que no se limitan a préstamos para compras, préstamos para la construcción, hipotecas revertidas o líneas de crédito sobre el capital acumulado en la propiedad, aseguradas por la vivienda principal del prestatario. En estas transacciones de préstamos de "tasa alta/cargo alto", también conocidas como préstamos de la "Sección 32", la TILA coloca diversas restricciones adicionales con respecto a los acreedores, requiere más divulgaciones y suministra derechos de cancelación a los prestatarios. La enmienda define a un acreedor como una persona que, en cualquier período de

12 meses, origina más de un préstamo de tasa alta/cargo alto. Asimismo, **cualquier** préstamo programado por un agente hipotecario está sujeto a los requisitos. Un préstamo de tasa alta es aquel en el que la APR se excede por 8 puntos o más en un préstamo de primer gravamen, o 10 puntos o más en un préstamo de segundo gravamen, y el rendimiento en los Títulos del Tesoro tiene un plazo similar. Un préstamo de tasa alta es aquel en el que los cargos y puntos totales exceden la mayor parte del 8% de la suma del préstamo, a partir del 1 de enero de 2006, \$528.00 (ajustado anualmente el 1 de enero en base al cambio en el Índice de Precios al Consumo). La TILA se exige por la Comisión Federal de Comercio (FTC, por sus siglas en inglés). La FTC responderá preguntas vinculadas con la TILA y con préstamos de tasas altas/cargos altos.

PROTÉJASE DURANTE EL PROCESO DEL PRÉSTAMO - ¡NO SEA PRESA DE FINANCIAMIENTOS PREDATORIOS!

El término "financiamiento predatorio" abarca una variedad de prácticas de financiamiento de préstamos hipotecarios. Los prestadores predatorios a menudo tratan de presionar a los consumidores para que firmen acuerdos por préstamos que no pueden pagar o simplemente no le convienen al consumidor. A menudo, a través del uso de falsas promesas y tácticas de ventas engañosas, se convence a los prestatarios de que firmen un contrato por un préstamo antes de haber tenido la oportunidad de revisar la documentación y haber hecho el cálculo para determinar si realmente lo pueden pagar.

Los préstamos predatorios poseen cargos preliminares altos que se agregan al balance, disminuyendo el valor líquido del propietario. Las sumas de los préstamos generalmente se basan en el valor líquido acumulado en la propiedad del prestatario sin consideración de la capacidad del prestatario de realizar los pagos programados. Cuando los prestatarios tienen problemas para pagar la deuda, a menudo se les aconseja que refinancien el préstamo a otro préstamo que no puedan pagar, con cargos

altos que raramente proporcionan un beneficio económico para el consumidor. Este ciclo de refinanciamiento de préstamos de alto costo puede, en última instancia, agotar el valor líquido del propietario y provocar la bancarrota.

Entre las prácticas de préstamos predatorios que están específicamente prohibidas por ley se incluyen:

- **Aptitud** - suministrar a un prestatario un préstamo que él o ella no puedan pagar,
- **Intercambio** - la realización frecuente de nuevos préstamos para refinanciar préstamos existentes,
- **Dirección** - suministrar a un prestatario un préstamo con tasas y cargos más altos cuando el prestatario resulta apto para un préstamo con tasas y cargos más bajos,
- **Paquete** - la venta de productos adicionales sin el consentimiento del prestatario, y
- **El cobro de cargos excesivos.**

Los propietarios de determinadas comunidades, especialmente las personas mayores o las minorías, son particularmente propensas a ser el blanco de financiamientos predatorios, pero casi todos podemos ser víctima de prácticas de financiamientos abusivos. Puede protegerse al saber lo que puede pagar, al elegir un corredor/prestamista habilitado de confianza, al entender la solicitud y el contrato de préstamo y al ser conciente de las prácticas de financiamiento predatorio comunmente utilizadas. La toma de decisiones bien fundamentadas es su mejor defensa.

Tenga cuidado con estas tácticas de financiamiento predatorio:

- **Tasas de interés extremadamente altas y cargos abultados en comparación con otros prestamistas.**
- **Tácticas de engaño publicitario donde un agente hipotecario o prestamista ofrecen intencionadamente una serie de términos más atractivos pero que no se encuentran disponibles y luego presiona al prestatario a**

firmar el contrato con términos más caros y cargos ocultos.

- Vendedores puerta a puerta y argumentos de venta que ejercen alta presión por préstamos de valor líquido de propiedad relacionados con contratos de mejora de propiedades o contratos para la instalación de elementos como cortinas y alfombras.
- Vendedores con antecedentes similares a los suyos que intentan ganar su confianza. Esta táctica a menudo se utiliza para engañar a los propietarios con un falso sentido de seguridad, que provoca que el propietario toma una decisión basándose en la confianza en lugar del conocimiento y del entendimiento.
- Avisos de correo, radio y televisión que afirman ¡“Sin esfuerzo! ¡Sin crédito! ¡Sin problemas! Aún puede solicitar un préstamo en base al valor líquido de su propiedad". Estos avisos lo alientan a poner su propiedad en riesgo. Si no puede realizar los pagos, ¡perderá su propiedad! Las ofertas que suenan demasiado bien para ser reales a menudo no lo son.
- Tácticas de venta que ejercen alta presión y requieren que firme el contrato de un préstamo de inmediato. Si la oferta es buena hoy, probablemente debería serlo mañana DESPUÉS de haber revisado el contrato y consultado a un asesor involucrado y con conocimientos.
- Tenga cuidado con corredores que intenten hacerlo cambiar a una línea de crédito sobre el capital acumulado en la propiedad (HELOC, por sus siglas en inglés) al solicitar un préstamo por bienes raíces de "tasa alta/cargo alto" (véase el primer párrafo). Estos préstamos no ofrecen las mismas protecciones que un "préstamo con cobertura". Si un corredor lo hace cambiar a una HELOC que usted no solicitó, él o ella podrían estar intentando evadir la ley de préstamos con cobertura. Un corredor tiene la responsabilidad ante usted como su agente de debatir todas las opciones de préstamos posibles e informarle las ventajas

y desventajas de cada una. No debe estar presionado ni nadie debe hacerlo cambiar a una solicitud de préstamo que no sea adecuada para sus necesidades o su capacidad de pago.

SABER CUÁNTO PUEDE PAGAR

- Maneje su dinero prudentemente, ya que su historial de crédito es su responsabilidad.
- Revise cuidadosamente sus ingresos y gastos y ¡SIEMPRE pida préstamos que se encuentren dentro de su presupuesto!
- Antela compra de una propiedad, normalmente, necesita contar con ahorros suficientes para cubrir el pago inicial del 5% al 20% del precio de la compra además de un adicional del 3% al 7% de este precio para cubrir los costos de cierre. Si no cuenta con el dinero para el pago inicial, puede resultar apto para un préstamo bajo diversos programas del gobierno que se encuentran disponibles.
- No exagere sus ganancias ni suministre información falsa para resultar apto para un préstamo ya que los requisitos de prestatario exigidos por el prestamista se basan en lo que la persona o la familia deben ganar para realizar el pago de la hipoteca.
- No confíe en futuros aumentos de ingresos ya que no tiene certezas con respecto al futuro, pero lo que sí constituye una certeza es que podría afrontar la pérdida de su propiedad y de todo el dinero que invirtió en el préstamo si no puede realizar los pagos como consecuencia de eventos imprevistos.
- La ley requiere que los agentes hipotecarios y los prestamista le comuniquen su derecho a revisar el puntaje de crédito y los factores claves que afectan su puntaje de crédito. Obtenga una copia de su informe de crédito para verificar que refleje con precisión su historial de crédito.

A partir del 1 de julio de 2002, California también cuenta con préstamos de tasa alta/cargo alto con coberturas legales. La ley contiene

reglamentaciones especiales con respecto a los pagos globales, las multas por pago adelantado, la capacidad del prestatario de pagar el préstamo, entre otras. También requiere que el préstamo posea beneficios tangibles para el consumidor. Con ciertas expectativas especificadas, un "préstamo con cobertura" es una transacción de crédito que está asegurada por una unidad habitacional para una a cuatro personas que es la residencia principal del prestatario y donde la APR excede por 8 puntos o más el rendimiento en los Títulos del Tesoro que tienen un plazo similar, o los puntos y cargos totales, como se definen, que paga el consumidor el día del cierre o antes del cierre excederán el 6 por ciento de la suma total del préstamo. La cantidad máxima cubierta constituye el límite del préstamo conforme correspondiente a la hipoteca de primer grado unifamiliar de FannieMae más reciente.

A partir del 11 de octubre de 2009, California también cuenta con préstamos hipotecarios de precios más altos con coberturas legales. La ley contiene reglamentaciones especiales con respecto a las multas por pago adelantado y a la capacidad del prestatario de pagar el préstamo. Una hipoteca de mayor precio es un primer gravamen sobre una vivienda principal en donde la APR excede la tasa promedio de 1.5 por ciento o más, o es un gravamen junior sobre una vivienda principal en donde la APR excede la tasa promedio del 3.5 por ciento o más.

A partir del 1 de abril, la Junta de la Reserva Federal decretó reglamentaciones para limitar la remuneración de un agente hipotecario a una sola fuente. Esto significa que un corredor no puede recibir una remuneración por la originación de un préstamo relacionado con el gobierno federal ya sea por parte del prestatario como del prestamista.

LA LEY DE CALIFORNIA PROHÍBE LAS PRÁCTICAS DE FINANCIAMIENTO DISCRIMINATORIO

A los corredores y prestamistas se les pide que le suministren una "Nota de financiamiento justo" que le brinda información acerca de su derecho

a presentar un reclamo si siente que lo tratan o lo han tratado en forma discriminatoria en el proceso de financiamiento como consecuencia de su raza, color, religión, estado civil, sociedad doméstica, edad, discapacidad física o mental, estado de salud, orientación sexual, estado familiar, fuente de ingresos, origen nacional o linaje. También es ilegal utilizar estos factores para discriminar en base al barrio que rodea la unidad de viviendas a menos que se requiera para evitar una práctica insegura y poco sólida. También se requiere que los corredores o prestamistas coloquen una nota en sus oficinas en una ubicación visible.

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

Entender los documentos del préstamo

- Analice los documentos del préstamo y haga preguntas que lo ayuden a entender el significado de los documentos ANTES de firmar.
- Pida al agente hipotecario o al prestamista que establezca los términos acordados por escrito.
- Lea todos los documentos del préstamo detalladamente antes de firmar.
- Antes de firmar, asegúrese de que todos los términos acordados del préstamo estén incluidos.
- Obtenga y conserve una copia de todos los documentos antes de firmar.

LOS DOCUMENTOS DEL PRÉSTAMO: ¿QUÉ SIGNIFICAN ESTOS PAPELES?

El agente hipotecario debe explicarle los términos del préstamo, pero usted también puede ayudar a evitar malentendidos al leer los documentos y al hacer preguntas. No trate de adivinar el significado de los papeles del préstamo. Pida al agente hipotecario que se los explique.

FIRMA DE LOS PAPELES: QUÉ ESPERAR

Cuando llega el momento de firmar los papeles, se le presentarán diversos documentos. Probablemente incluirán:

Pagaré - En el pagaré, usted promete pagar el dinero que pidió prestado. El pagaré debe establecer la suma que pide prestada, la tasa de interés, si la tasa de interés puede cambiar y cuándo, el plazo o la duración del préstamo y la suma de cualquier pago global. También establecerá si se aplica alguna multa por pago adelantado a su préstamo.

Escritura de Fideicomiso - La Escritura de Fideicomiso le proporciona al prestamista un gravamen sobre su propiedad. También le proporciona al prestamista el derecho de realizar una ejecución hipotecaria sobre su propiedad en caso de usted no pague el préstamo.

Instrucciones relativas a la cuenta de depósito en garantía - Las instrucciones relativas a la cuenta de depósito en garantía le comunican al tenedor de la cuenta de depósito en garantía cómo pagar los fondos del préstamo. Si se deben pagar hipotecas u otras deudas existentes por medio del préstamo, asegúrese de que las instrucciones vinculadas con la cuenta de depósito en garantía le comuniquen al agente relacionado con la cuenta de depósito en garantía que pague estas deudas.

Acuerdo del corredor - En ocasiones se le pedirá que firme este acuerdo. Lea el acuerdo del corredor detalladamente. ¿El acuerdo requiere que usted pague los cargos del corredor si no recibe el préstamo solicitado? Asegúrese de que el acuerdo sea consistente con lo que el corredor ya le ha dicho acerca de sus derechos y obligaciones.

Declaración de divulgaciones orales - Esta es una declaración en la que el corredor le ha explicado en forma oral ciertos términos del préstamo. Antes de firmar un papel que establezca que ha recibido explicaciones, asegúrese de haber recibido las explicaciones

y de haber entendido lo que le dijeron.

Declaración de divulgación del préstamo hipotecario - El agente hipotecario le debe suministrar esta declaración, que establece los términos del préstamo y los costos estimados, dentro de 3 días hábiles de haber recibido su solicitud de préstamo completa por escrito o antes de verse obligado a completar la transacción del préstamo, la opción que se presente primero. Si se deben pagar gravámenes o deudas por medio del préstamo, asegúrese de que se encuentren detallados en la declaración de divulgación. (En una transacción de préstamo relacionada con el gobierno federal también podría recibir divulgaciones sobre Veracidad en los Préstamos y una Estimación de Buena Fe de los costos).

Declaración de divulgación sobre Veracidad en los Préstamos - Algunos, pero no todos, los agentes hipotecarios le suministran divulgaciones de la Ley de Veracidad en los Préstamos relacionadas con el costo antes de que contraiga la obligación del préstamo.

Tómese su tiempo y lea cada documento detalladamente.

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

Firmar los papeles del préstamo

- No debe permitir que lo apuren o intimiden.
- Lea cada documento antes de firmar cualquier sección.
- No firme documentos si existen espacios o cuadros vinculados con los términos del préstamo que estén en blanco.
- Controle que el pagaré detalle la tasa de interés, la duración o el “plazo” del préstamo, y otros términos que se le hayan prometido o representado.

SEGURO HIPOTECARIO: NOTIFICACIÓN PARA EL PRESTAMISTA

La Sección 2954-6 del Código Civil requiere que si el seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés) es una condición del préstamo, el prestamista debe notificar al prestatario si el prestatario tiene el derecho de cancelar el PMI y, de ser así, qué condiciones se deben cumplir para realizar la cancelación.

¿PUEDO AVERIGUAR POR QUÉ SE RECHAZÓ EL CRÉDITO?

La Ley Federal de Igualdad de Oportunidades de Crédito prohíbe prácticas de financiamiento discriminatorias. Los prestamistas no basan la decisión de rechazar su crédito como consecuencia de su raza, color, religión, origen nacional, linaje, sexo, estado civil o el hecho de que sus ingresos provengan de un programa de asistencia pública. Se requiere que el prestamista le informe por escrito cualquier decisión adversa (rechazo) que se haya tomado sobre su solicitud. Si realiza una solicitud oportuna por escrito, el prestamista también debe informarle por escrito **por qué** se rechazó el crédito.

Con vigencia a partir del 1 de enero de 2002, cualquier persona que realice, o programe, préstamos asegurados por una propiedad residencial para 1-4 personas, y que utilice un puntaje de crédito de consumidor en conexión con la solicitud, debe suministrarle una “Nota para el Solicitante del Préstamo Hipotecario” estableciendo sus derechos a recibir información relacionada con el puntaje de crédito.

INFORMACIÓN Y RECLAMOS

Comisión Federal de Comercio (FTC, por sus siglas en inglés) - La FTC publica panfletos gratuitos en el siguiente sitio Web: www.ftc.gov.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) - El HUD publica "HUD Guide to Settlement Costs" (Guía del HUD de Costos de Liquidación) en www.hud.gov.

Departamento de Bienes Raíces de California (DRE, por sus siglas en inglés) - El DRE le puede comunicar si un agente hipotecario posee una licencia actual, desde hace cuánto tiempo el corredor está habilitado, y si el DRE alguna vez tomó alguna sanción disciplinaria formal en contra del corredor. También se puede acceder a esta información en el sitio Web del DRE www.dre.ca.gov.

Abogados privados - El Colegio de Abogados Estatal utiliza un servicio de referencias para proporcionar recomendaciones a los abogados que han pedido ser anotados con ellos.

Ayuda legal - Si tiene un ingreso fijo o tiene un ingreso bajo, puede resultar apto para recibir los servicios de un abogado a través de la Oficina de Ayuda Legal del condado.

**Departamento de Bienes Raíces
de California**

Sede principal

2201 Broadway
Post Office Box 187000
Sacramento, CA 95818-7000
(916) 227-0864 o (916) 227-0770
Sitio Web: www.dre.ca.gov

Delegaciones

2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721
(559) 445-5009

320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013
(213) 620-2072

1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612
(510) 622-2552

1350 Clay Street, Suite 1063
San Diego, CA 92101
(619) 525-4192

Comisión Federal del Comercio

901 Market Street, #570
San Francisco, CA 94103
(415) 356-5270

11000 Wilshire Blvd.
Los Angeles, CA 90024
(310) 824-4343

Línea gratuita: 1-877-382-4357
Sitio Web: www.ftc.gov

**Departamento de Vivienda
y Desarrollo Urbano de los
Estados Unidos**

**Oficina de RESPA y Ventas
Interestatales de Tierras**

451 7th Street SW, Room 9146
Washington, DC 20410
(202) 708-0502
Sitio Web: www.hud.gov