



HIPOTECAS: LO QUE USTED NECESITA SABER



Consolidated Credit
5701 West Sunrise Boulevard
Fort Lauderdale, FL 33313
1-800-210-3481
www.SinDeudas.org

Felicidades por haber tomado este importante paso para tener un futuro financiero más brillante. Por más de una década Consolidated Credit ha ayudado a las personas a solucionar sus problemas de crédito y deuda a lo largo y ancho de los Estados Unidos.

Nuestro Equipo de Educación ha creado más de cuarenta publicaciones para ayudarle a mejorar sus finanzas personales, usted puede tener acceso a las mismas, sin costo alguno, visitando www.SinDeudas.org; tenemos a su disposición herramientas para liberarse de las deudas, para usar su dinero sabiamente, planear el futuro y hacer crecer su patrimonio. Los temas que tratamos van desde el robo de identidad y cómo tener una mejor calificación de crédito, hasta cómo comprar una casa y pagar por los estudios universitarios. En nuestra página web también encontrará cursos interactivos sobre crédito, una calculadora financiera clasificada dentro de "Lo Mejor de la Web", una calculadora de deuda, una herramienta para hacer presupuestos personalizados y mucho más.

*Nos hemos dedicado a proporcionar educación en finanzas personales y a lograr que los ciudadanos de este país se liberen de las deudas. Si usted está abrumado por los altos intereses de la deuda de su tarjeta de crédito, le invitamos a que se acerque a uno de nuestros consejeros calificados, llamando sin costo al **1-800-210-3481** para recibir asesoría gratuita. También ofrecemos programas en conjunto con grupos, empresas y comunidades que organizan talleres de finanzas, en donde distribuimos guías para el manejo del dinero y folletos como el que usted está leyendo en este momento. Llame al **1-800-210-3481** si desea participar en un programa de educación en finanzas personales. TEXT la palabra UNASE al 71610 para recibir gratis consejos financieros, tips para ahorrar dinero y mucho más!*

Atentamente,



Gary S. Herman
Presidente
Consolidated Credit

Comprar su primera casa Y conseguir su primera hipoteca

Ser propietario de una casa es una de las diversas formas en las que los estadounidenses construyen su patrimonio. En lugar de pagar el alquiler todos los meses y no tener nada, usted puede comprar una casa y construir su patrimonio.

El patrimonio es la diferencia entre el valor de una casa y lo que se debe por ella. Hay dos maneras de generar patrimonio en su casa. En primer lugar, el valor de su casa puede elevarse sólo porque se eleva el valor de los inmuebles en su zona. En segundo lugar, la diferencia entre lo que vale la casa y lo que usted debe se agranda a medida que usted paga el préstamo.

La construcción de su patrimonio puede brindarle flexibilidad. Usted puede pedir un préstamo y usarlo de garantía, convertirlo en dinero en efectivo cuando venda su casa o hasta dejarle la casa como legado a sus herederos.

Adicionalmente, una buena parte del pago mensual de la hipoteca de su casa será destinado al pago de intereses, especialmente durante los primeros años. Generalmente, ese interés es deducible de impuestos, lo que significa que usted tiene más dinero en el bolsillo todos los meses si lo compara con el pago de un alquiler similar.

La compra de su primera casa puede ser intimidante, ¡pero no permita que sea así! En la actualidad, hay miles de programas de préstamos diferentes diseñados para que las personas puedan obtener un préstamo que se ajuste a sus necesidades. Si su desafío es ahorrar dinero para un anticipo, o si tiene una calificación crediticia dañada, siempre hay préstamos que pueden ayudarlo. Al mismo tiempo, usted quiere estar financieramente preparado para ser propietario de su propia casa, ¡de modo que estará capacitado para conservarla!

¿Cuánto puedo afrontar?

La regla general más común es que usted puede acceder a una casa cuyo valor oscile entre 2 y 3 veces sus ingresos anuales. Así que si usted gana \$30,000 dólares por año, usted puede "afrontar" una casa cuyo valor oscile entre \$60,000 dólares y \$90,000 dólares. Sin embargo, los prestamistas tienen pautas mucho más específicas que describiremos a continuación.

Consejo: tenga mucho cuidado en estirarse demasiado y comprar la casa más costosa que pueda afrontar. Las reparaciones extraordinarias, un cónyuge que decide quedarse en casa para ocuparse de los niños o de padres ancianos, un despido o cualquier otro desafío financiero puede hacer que sea difícil mantener los pagos de la casa.

Índices de calificación

Los prestamistas utilizan algo denominado "índices de calificación" para decidir cuál es el monto que usted puede afrontar en una casa. Se utilizan dos índices aquí, el índice de vivienda (o índice "front end") y el índice de endeudamiento (o índice "back end").

Índice de Vivienda

Su índice de vivienda muestra qué proporción de su ingreso será destinada a pagar su hipoteca. El pago de su hipoteca incluye el pago exigido por el préstamo, que se compone de capital e intereses. También incluye el impuesto a la propiedad de su casa y el seguro del propietario. En conjunto, se denominan "PITI", una sigla en inglés de capital, intereses, impuestos y seguro (PITI, principal, interest, taxes and insurance). Si usted debe pagar un seguro privado de hipoteca (PMI, Private Mortgage Insurance) porque puso demasiado poco en su casa, se incluirá en su PITI.

La regla general es que su PITI mensual no debería ser mayor al 28% del total de su ingreso mensual. Para calcular cuál es el pago

mensual que usted puede pagar, tome su ingreso mensual total (antes de deducir los impuestos, el seguro de salud o las contribuciones al plan de jubilación).

Multiplique eso por 0.28 y obtendrá el pago mensual que usted puede pagar.

\$	_____
X	.28
=	_____

Ejemplo: Ingreso mensual de \$2,500 dólares x 0.28 = \$700 dólares

¿Qué precio debería estar buscando para su casa? Eso depende de la tasa de interés que le ofrezcan, y el valor de los impuestos y el seguro de la propiedad. Pídale a un oficial de préstamos que le calcule esto basándose en las tasas de interés vigentes, los impuestos típicos y los costos de seguro en su zona.

Índice de endeudamiento

Su índice de endeudamiento muestra qué proporción de su ingreso mensual será destinada a pagar todas sus deudas, incluyendo el pago de su vivienda. Para establecer su índice de endeudamiento, haga una lista con sus pagos mensuales de deuda. No incluya ninguna deuda que se pagará durante los próximos 6 meses.

PITI esperado: _____
Tarjetas de crédito (únicamente pagos mínimos) _____
Préstamos o leasing de automóviles: _____
Préstamos de estudiante: _____
Otros préstamos personales: _____
Pensión para menores o pensión alimentaria _____
(que usted paga): _____
Total de pagos mensuales de todos los préstamos: = _____

Ahora deduzca su ingreso mensual y multiplíquelo por 0.36.

\$	_____
X	.36
=	_____

Ejemplo: Ingreso mensual de \$2,500 dólares \times 0.36 = \$900 dólares

La cifra obtenida es el máximo pago de deuda mensual que le permitirán en cualquier programa convencional de préstamos. Idealmente, sus deudas mensuales deberían ser más bajas aún. Pero, otra vez, no es una norma estricta - los consumidores a veces obtienen hipotecas a pesar de tener índices de endeudamiento más altos.

Co-firmantes

Si un cónyuge, pariente o cualquier persona comprará la casa junto con usted, entonces usted puede incluir su ingreso y sus deudas en los cálculos. Sin embargo, si reúne los requisitos usted puede comprar la casa a su nombre. Generalmente, usted no puede hacer que alguien sea co-firmante de su préstamo de vivienda salvo que dicha persona viva en la casa y sea tan dueño como usted.

¿Qué sucede si sus deudas son demasiado altas? En primer lugar, hable con su oficial de préstamos o corredor de hipotecas para ver si hay otros programas que pueden ayudarlo. Pero si aún así tiene problemas para reunir los requisitos porque tiene mucha deuda, contáctese con Consolidated Credit Counseling Services, Inc. para que lo ayudemos a encontrar un plan de repago para pagar sus deudas.

Planee otros gastos

¡Ser propietario de su propia casa puede ser costoso! Todas las reparaciones que antes usted dejaba en manos del propietario, ahora son responsabilidad suya.

Además, la mayoría de las personas quieren arreglar su nueva casa para adecuarla a sus gustos. Reserve algo de dinero para todos esos gastos que puedan aparecer. Aquí hay algunos ejemplos.

Cómo reunir el anticipo

Gastos	Monto Presupuestado
Gastos de mudanza	\$
Depósitos y cargos de conexión de servicios públicos	\$
Pintura	\$
Pisos: limpieza o reemplazo de alfombras, etc.	\$
Diseño de jardines y mantenimiento de césped (incluya la cortadora de césped y algunas herramientas)	\$
Control de plagas	\$
Sistema de alarma	\$
Detectores de humo y dióxido de carbono, extintor de incendios	\$
Nuevos muebles	\$
Cortinas	\$
Reparaciones	\$
Reemplazo o reparación de electrodomésticos	\$



Cuando usted compre una casa, usted necesitará dinero para el anticipo y los costos de cierre de la operación. Aún cuando la costumbre era que el anticipo debía ser equivalente al 20% del precio de una casa, eso es historia antigua. ¡En la actualidad usted puede conseguir préstamos por el 90% y hasta el 100% del precio de la casa!

Esos préstamos, sin embargo, pueden ser más costosos porque tal vez deba pagar un Seguro Privado de Hipoteca (PMI). El PMI protege al prestamista, no a usted, en caso que usted no pueda hacer el pago de su casa y acabe en una ejecución hipotecaria. Eso puede agregarle entre \$25 y \$150 dólares o más a su pago mensual. Es importante saber que el PMI lo contrata el prestamista, su costo puede ser influenciado por su calificación crediticia y no es deducible de impuestos.

Las organizaciones que brindan asistencia para los anticipos pueden ayudar a algunas personas. Estas organizaciones sin fines de lucro ofrecen programas que le permiten comprar una casa sin desembolsar dinero. El vendedor de la casa que usted está comprando debe participar, y algunos la harán cuando aprendan cómo esto puede ayudarlos a vender su casa más rápido. Para más información, incluyendo hipervínculos a compañías que ofrecen estos servicios, visite www.downpaymentalliance.org. Usted no tiene que comprar una casa por primera vez para aprovechar uno de estos programas.

Crédito para quienes compran una casa por primera vez

La Ley Estadounidense de Recupero y Reinversión de 2009 (Ley de Recupero) ofrece un crédito fiscal de hasta \$8.000 dólares a los que compran una casa por primera vez que reúnen ciertos requisitos. Este crédito podrá ser utilizado como parte del anticipo del propietario. La información básica sobre el funcionamiento del crédito fiscal de quienes compran una casa por primera vez, incluyendo los requisitos a reunir para acceder al crédito fiscal, el monto del crédito fiscal que puede recibir quien compra una casa por primera vez y cómo reclamar dicho crédito fiscal está disponible en el sitio Web del IRS en <http://www.irs.gov/newsroom/article/0,,id=204671,00.html?portlet7>.

Costos de cierre de la operación

Si usted nunca obtuvo una hipoteca, ¡la variedad de costos de cierre de la operación que pueden cobrarle puede resultar apabullante! Los costos de cierre de una operación, también conocidos como "costos de finalización", normalmente pueden representar un 4% del monto del préstamo, y a veces más. Si usted no tiene mucho dinero en efectivo, puede resultar útil negociar que el vendedor pague parte de sus costos de cierre de la operación. Dependiendo del programa de préstamo, podrán cubrir entre un 3% y un 6% de los costos de cierre de la operación. Otra vez, consulte a su profesional de préstamos.

Tres días después de solicitar una hipoteca, usted recibirá lo que se conoce como un Estimado de Buena Fe de estos costos de cierre de la operación. Réviselo cuidadosamente y pregúntele a su profesional de préstamos sobre cualquier honorario que no comprenda. Asimismo, usted puede guardarse una copia para compararlos con los gastos reales. Algunas estimaciones sufrirán cambios.

Cuando se cierre la operación de su préstamo, usted recibirá una copia de lo que se denomina Estado de Finalización HUD-1. Los siguientes costos pueden estar listados en dicho estado de cuenta. Los números que se indican a continuación se refieren a la sección del estado de cuenta donde aparecerán.

800. Gastos relacionados con el préstamo: Estos son los honorarios que los prestamistas cobran por procesar, entregar y constituir el préstamo hipotecario.

801. Iniciación del préstamo: Este gasto normalmente se conoce como "honorarios de iniciación del préstamo," pero a veces se lo conoce como "punto" o "puntos". Cubre los costos administrativos del prestamista para procesar el préstamo. Generalmente expresado como un porcentaje del préstamo, el gasto variará dependiendo de los prestamistas.

802. Descuento del préstamo: También conocido como "puntos" o "puntos de descuento", el descuento del préstamo es un cargo por única vez impuesto por el prestamista o corredor para reducir la tasa a la que el prestamista o corredor le ofrecería el préstamo a usted. Cada "punto" equivale a uno por ciento del monto del préstamo. Por ejemplo, si un prestamista cobra dos puntos sobre un préstamo de \$80,000 dólares, esto representa un cargo de \$1,600 dólares.

803. Gastos de evaluación: Este cargo cubre un informe de evaluación realizado por un evaluador. El prestamista exigirá que el evaluador sea uno de su lista de evaluadores aprobados. Una evaluación no reemplaza a una buena inspección de la casa.

804. Gasto de informe crediticio: Este gasto cubre el costo de un informe crediticio que muestra su historia crediticia. En algunos estados, no está permitido que los prestamistas cobren más que el costo real que ellos pagan por un informe crediticio. En otros estados, este gasto podrá incluir un porcentaje de ganancia para el prestamista.

805. Gasto de inspección del prestamista: Los prestamistas generalmente exigen inspecciones de las viviendas recientemente construidas. (El control de plagas y las demás inspecciones realizadas por otras compañías ajenas al prestamista se tratan más adelante). Sin embargo, es una buena idea que usted pague para realizar su propia inspección.

806. Gastos de solicitud de seguro de hipoteca: Este gasto cubre el procesamiento de una solicitud para el seguro de la hipoteca.

807. Gastos de asunción: Este es un gasto que se cobra cuando un comprador "asume" o toma la responsabilidad de pagar el préstamo de hipoteca existente del vendedor. Los préstamos convencionales de la actualidad no pueden ser asumidos, mientras los préstamos VA y FHA sí contemplan esa posibilidad.

808. Honorario del corredor de hipotecas: Los honorarios que cobran los corredores de hipotecas deberían listarse aquí. Es posible que usted vea gastos adicionales en esta sección, tales como gastos de mensajería, gastos de procesamiento de préstamos, gastos de suscripción, etc. Algunos gastos pueden ser negociables, y el vendedor pagará algunos otros.

Sección 900. Gastos que el prestamista exige que sean pagados por anticipado:

901. Interés: Generalmente, los prestamistas exigen que los deudores paguen el interés acumulado desde la fecha de finalización al primer pago mensual.

902. Prima de seguro de hipoteca: El prestamista podrá exigirle que usted pague la prima de seguro correspondiente al primer año de su hipoteca, o una prima de pago único que cubra la vida del préstamo por adelantado, al momento de la finalización.

903. Prima de seguro de peligros: El seguro de peligros (seguro de vivienda) lo protege a usted y al prestamista contra pérdidas relacionadas con incendios, tormentas de viento y peligros naturales. Con frecuencia, los prestamistas exigen que el deudor presente al momento de la finalización el pago de la prima por un año, o que pague la prima de un año al momento de la finalización. Usted puede elegir la póliza que mejor se adecue a sus necesidades.

Consejo: La Asociación Nacional de Inspectores de Seguro ofrece un folleto gratuito con consejos para elegir seguros de vivienda en www.naic.org.

904. Seguro contra inundación: Si la casa está ubicada en una zona que tiene riesgo de inundación, el prestamista le exigirá que compre un seguro contra inundación.

Sección 1100: Gastos de emisión del título: Las compañías de

títulos y/o los escribanos procesan los papeles para el cierre de una hipoteca, efectúan averiguaciones sobre el título, facilitan la transferencia de fondos y se aseguran que se registren los documentos apropiados en la ciudad, condado y/o estado. Los gastos de títulos pueden variar en diferentes partes del país y, dependiendo de los usos y costumbres de cada zona, los pagará el comprador o el vendedor.

1101. Gastos de Cierre o Finalización: Este gasto se paga al agente de finalización o al tenedor del depósito en custodia. La responsabilidad del pago de este gasto debería ser negociado entre el vendedor y el comprador.

1102-1104. Búsqueda de certificados del título de propiedad, análisis de títulos, seguro provisional del título: Se realizará una búsqueda del título para asegurarse que no existan problemas que podrían demorar la transferencia legal del título de propiedad de un inmueble. Estos cargos cubren los costos de la búsqueda de certificados del título y su análisis.

1105. Preparación de documentos: Este es un honorario que algunos prestamistas o compañías de títulos cobran para cubrir sus costos de preparación de los papeles legales definitivos, como la hipoteca, la escritura fiduciaria, el pagaré o la escritura.

1106. Honorarios de escribano: Este honorario cubre el costo de tener una persona que tiene licencia de escribano público para que de fe que las personas nombradas en los documentos fueron quienes firmaron los documentos.

1107. Honorarios legales: Es posible que le exijan el pago de los servicios legales brindados al prestamista, como por ejemplo el análisis del título.

Ocasionalmente, el vendedor estará de acuerdo en pagar estos honorarios. El costo de su abogado y/o el del abogado del vendedor también aparecerán aquí.

1108. Seguro de título: Aquí se muestra el costo total del seguro de título del dueño y del prestamista.

1109. Seguro del título del prestamista: Aquí se muestra el costo de la póliza del prestamista.

1110. Seguro del título del propietario (comprador): Aquí se muestra el costo de la póliza del dueño.

Consejo: La póliza de seguro del título del prestamista no lo protegerá a usted si hubiera un problema con el título. Siempre es una buena idea pagar el monto extra que significa la póliza del dueño para estar protegido mientras usted sea dueño de la propiedad.

1200. Cargos gubernamentales de registro y transferencia: Hay diversos impuestos y tasa que exigen las ciudades, estados, condados y municipalidades cuando usted compra o vende una propiedad. Estos cargos pueden incluir honorarios para registrar legalmente la nueva escritura e hipoteca; impuestos a la transferencia de propiedades impuestos por los gobiernos estatales y/o locales y la compra de "sellos" pagaderos en forma de impuestos a la ciudad, el condado y/o el estado. Estos gastos, que realmente pueden sumar una cifra importante, pueden ser pagados por usted o por el vendedor dependiendo de su acuerdo.

1300. Cargos adicionales de finalización

1301. Inspección de agrimensura: El prestamista podrá solicitar el informe de evaluación de un agrimensor sobre la propiedad. Esta protección también protege al comprador. Generalmente, el comprador paga los honorarios del agrimensor, pero a veces los paga el vendedor.

1302. Control de plagas y otras inspecciones: Este gasto cubre las inspecciones de termitas y otras plagas en su casa. En algunas zonas del país es un requisito obligatorio.

1303-1305. Inspecciones de pintura a base de plomo: Este gasto cubre las inspecciones o evaluaciones de riesgo por peligros derivados de la presencia de pinturas a base de plomo, y puede estar en cualquier línea vacía del grupo 1300.

Proteja su compra

Una casa es una compra significativa. Sin considerar si usted está comprando una casa nueva o si tiene muchos años de antigüedad, siempre es una buena idea contratar a un inspector profesional de casas para que inspeccione la casa en busca de problemas y defectos. Esto puede costarle entre \$200 y \$300 dólares, pero es dinero bien gastado si descubre que algo no está bien.

No se conforme con que el vendedor le asegure que la casa está perfecta, y elija a un inspector bien calificado para que trabaje para usted. Visite www.ashi.com para pedir referencias de inspectores calificados en su zona.

Si es posible, acompañe al inspector cuando inspeccione la casa para que pueda responderle cualquier pregunta que usted tenga. Si se descubre algún problema, tal vez usted pueda negociar con el vendedor para que haga los arreglos antes de comprar la propiedad.

Tipos de préstamo

Préstamos de tasa fija: un préstamo de tasa fija mantiene la misma tasa de interés durante toda la duración del préstamo. Los préstamos de tasa fija más comunes son los préstamos a 15 y a 30 años, aunque hay algunos préstamos de 10, 25 y hasta 40 años.

Los beneficios de un préstamo de tasa fija son:

- Su pago mensual continuará siendo el mismo durante todo el préstamo, lo que hace más sencillos los presupuestos.
- Si usted consigue una tasa de interés relativamente baja cuando

recibe el préstamo, permanecerá igual aún cuando se disparen las tasas de interés en la economía.

¿Debería elegir un préstamo de tasa fija de 15 o 30 años?

Su pago será mayor en un préstamo de tasa fija de 15 años que un préstamo similar pero de 30 años. Sin embargo, su tasa de interés será un poco inferior. Obviamente, la ventaja más importante es que usted será el dueño de su propia casa en 15 años si realiza los pagos de acuerdo a lo pactado.

Por otra parte, en momentos de apuro, usted estará atado a un pago que tal vez no pueda afrontar y que lo obligue a vender su casa. Si usted no tiene una reserva de efectivo importante, tal vez quiera considerar solicitar un préstamo a 30 años y pagarlo como si fuera un préstamo a 15 años. Verifique que su préstamo le permita pagos anticipados adicionales. De ser así, usted puede hacer pagos anticipados adicionales cuando pueda afrontarlos.

La desventaja es que, ante una baja en las tasas de interés, tendrá que refinanciar su préstamo (y pagar nuevos costos de finalización) para conseguir una tasa de interés menor.

Hipotecas de tasa ajustable (Adjustable Rate Mortgages, ARM): Con una ARM, los pagos y la tasa de interés puede cambiar en función de las tasas de interés de la economía. La tasa y la cuota de pago se fijan durante un período inicial (que puede ser entre un mes y 10 años o más). Transcurrido dicho período, pueden cambiar.

Por ejemplo, un ARM 3/1 tendrá la tasa y la cuota fijas durante los primeros tres años, y luego cambia una vez al año. Un ARM 5/1 tendrá la tasa y la cuota fijas durante los primeros cinco años, y luego cambia una vez al año.

La tasa de interés de un ARM se fija en función de una tasa índice, una

tasa de interés de amplia disponibilidad. Por ejemplo, un índice popular es el COFI, el Índice de Costo de Fondos del Undécimo Distrito del Federal Home Loan Bank de San Francisco. Otro ejemplo es la LIBOR, o London Interback Offer Rate, que es la tasa que los bancos internacionales se cobran entre ellos por los préstamos. El prestamista le sumará su margen al índice. Por ejemplo, la tasa de interés podría ser COFI + 3%. Si el COFI es del 2%, su tasa será de 2% + 3%, o un total de 5%.

Como la tasa de interés de un ARM puede subir (y si eso sucede, también aumentan sus pagos), es importante entender los topes que pueden protegerlo. Los topes periódicos lo protegen cada vez que se ajusta la tasa. Por ejemplo, un tope periódico del 2% significaría que la tasa no podría incrementarse en más del 2% por cada período de ajuste. Un tope permanente del 8%, digamos, significaría que la tasa de interés no puede ser superior al 8% durante la vida del préstamo.

Los puntos más atractivos de un ARM son la baja tasa de interés y el menor monto de cada cuota, por lo menos al inicio. Sin embargo, como las tasas (y los pagos) pueden incrementarse, usted puede correr riesgo si no puede continuar haciendo los pagos. Los ARM también pueden resultar confusos, de manera que evalúe cuidadosamente esta opción y asegúrese de conseguir repuestas a cualquier cosa que no calcule el escenario más pesimista. Si un pago inicial bajo es la única manera en la que usted puede comprar una casa, tal vez quiera ahorrar un poco más antes de asumir un pago de hipoteca.

Préstamos FHA: Los préstamos FHA ofrecen préstamos con pago inicial reducido o sin pago inicial, con la ventaja de incluir los gastos de finalización dentro del préstamo. Esto los hace muy atractivos para los consumidores sin mucho dinero en efectivo para aportar en una casa. Típicamente, estos programas también ofrecen flexibilidades de crédito y requerimientos de ingreso.

Están asegurados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD),

lo que significa que usted pagará una prima de hipoteca en efectivo equivalente al 1,5% del préstamo, que puede financiarse; y una prima de seguro de hipoteca del 5%, que puede agregarse al préstamo cada mes. Estos préstamos tal vez sean algo más costosos que otras opciones convencionales, pero son muy populares entre los consumidores que buscan préstamos con pagos iniciales reducidos.

Usted deberá trabajar con un prestamista aprobado por HUD, quien lo ayudará a encontrar el programa correcto. Existen varios programas de préstamo asegurados por HUD, incluyendo préstamos para rehabilitar propiedades que necesitan reparaciones, préstamos para quienes tienen problemas de crédito y préstamos especiales para maestros y oficiales de policía que compran propiedades en áreas de revitalización urbana.

Préstamos VA: Los préstamos VA están disponibles para los veteranos de guerra que cumplan con los requisitos para comprar, refinanciar o mejorar casas. Usted puede tomar prestado el 100% del valor razonable de la propiedad establecido por VA.

Los préstamos VA ofrecen una garantía sobre el préstamo que protege al prestamista ante pérdidas si los pagos no se efectúan. Con la actual garantía máxima, un veterano de guerra que no utilizó el beneficio con anterioridad puede obtener un préstamo VA de hasta \$24,000 dólares, dependiendo del nivel de ingresos del deudor y la estimación de valor de la propiedad. Estos préstamos tienen un honorario de gestión no reembolsable de entre 1.25 y 3%, con un promedio del 2%.

Aún cuando el propietario debe ocupar una casa financiada por VA, es posible comprar una casa de entre 2 y 4 unidades y vivir en una de ellas. Los veteranos de guerra necesitan un certificado de elegibilidad y una evaluación asignada por VA pero, además de eso, el proceso no difiere tanto respecto de la compra de una casa mediante un préstamo convencional. Usted trabajará con un prestamista que ofrezca préstamos VA.

Personas que compran una casa por primera vez: En la actualidad, la

persona que compra una casa por primera vez tiene una variedad de programas de préstamo a disposición. Si usted nunca fue propietario de una casa antes, hable con un profesional de hipotecas para averiguar para qué tipo de programa usted reúne los requisitos necesarios. Asimismo, tal vez haya programas locales ofrecidos por agencias comunitarias o gubernamentales a los que usted pueda acceder. Visite www.HUD.gov para obtener más información sobre agencias locales de vivienda que puedan ayudarlo.

Obtención del préstamo

Hay muchas formas de obtener un préstamo para comprar una casa. Usted puede ver qué ofrecen el banco local, los organismos de crédito o las instituciones ahorro y crédito. O tal vez usted quiera trabajar con un corredor de hipotecas que tiene acceso a un variado número de prestamistas. De cualquier modo, es importante que usted se sienta cómodo formulando preguntas y recibiendo respuestas.

Papeles, papeles

¡La cantidad de papeles que se necesitan para conseguir una hipoteca puede parecer interminable! Este es el momento de organizarse, antes de estar listo para comprar. A continuación le presentamos algunos de los documentos que puede necesitar.

Tal vez no sean necesarios todos, pero resultará útil tener los elementos de la siguiente lista a mano cuando se complete la solicitud del préstamo:

___ Contrato de venta, una vez que se acepte una oferta por la casa



___ Copia del cheque cancelado del depósito

Ingreso y activos:

___ Últimos recibos de sueldo (normalmente, los últimos dos)

___ Nombres, domicilios y números de teléfono de sus empleadores durante los últimos dos años

___ Formularios W-2 de los últimos dos años, si estuvo empleado

___ Declaraciones de impuestos de los últimos dos años, si trabajó en forma independiente

___ Declaraciones de impuestos de negocios de los últimos dos años, si es dueño de una empresa (o es propietario de un 5% o más)

___ Los resúmenes de movimientos de su cuenta bancaria de los últimos tres meses (todas las páginas, de todas las instituciones financieras donde tiene cuenta)

___ Los resúmenes de movimientos de todas sus cuentas bancarias si trabajó en forma independiente

___ Estado de ingresos a la fecha si trabaja en forma independiente

___ Prueba de otros ingresos, como intereses, dividendos o ingresos de retiro

___ Documentos del juzgado y copias de los cheques cobrados que recibe en concepto de manutención de hijos y pensión alimentaria

___ Copias de los últimos tres estados de cuenta de las cuentas de inversión/ahorro, incluyendo las cuentas de retiro.

Deudas:

___ Lista de prestamistas actuales, domicilios, pagos mensuales y montos adeudados

___ Papeles de liquidación de bancarrota, si se presentó en bancarrota durante los últimos siete años

___ Copias de los cheques pagados por el alquiler del último año, si usted alquilaba

Otros:

- ___ Una copia de su licencia de conducir o pasaporte podrá ser solicitada para cumplir con la Ley Patriótica
- ___ Copia registrada de la sentencia de divorcio / acuerdo de separación, cuando corresponda
- ___ Lista de otros inmuebles de su propiedad, prestamista y saldo del préstamo y copias de los contratos de alquiler, si alquila

Su informe crediticio

Es probable que su prestamista adquiera un Informe de Crédito Hipotecario Residencial, que incluye su información de crédito proporcionada por las tres organizaciones de crédito más importantes: Equifax, Experian y TransUnion. También incluirá su calificación crediticia en cada una de dichas agencias. Esta información jugará un papel determinante respecto al tipo de préstamo que finalmente obtenga, así como de la tasa de interés que pague. ¡Entonces es muy importante que usted se asegure que sea exacta y actualizada!

Aún cuando el prestamista obtendrá su informe crediticio, es una muy buena idea que usted solicite una copia de su informe a cada una de las tres organizaciones de crédito más importantes en el momento en que inicie el proceso de compra de su casa. Generalmente necesitará entre 30 y 60 días, como mínimo, para arreglar cualquier error o problema que muestren los informes.

Las sorpresas que podrían aparecer cuando usted revise su informe crediticio pueden incluir:

- Préstamos en los que figura como co-firmante que registran atrasos.
- Cuentas conjuntas asignadas a su ex en un divorcio que registran atrasos.
- Cuentas médicas que usted pensó que debería haber pagado su seguro médico, pero que fueron imputadas al cobro.
- Facturas de servicios públicos o compañías de televisión por cable

que vencían luego de su mudanza, pero que usted no dio cuenta que estaban vencidas, o sobre las que usted está en disputa con las compañías de servicios públicos o televisión por cable.

- Información que corresponde a una persona con un nombre parecido al suyo.
- Cuentas fraudulentas, en particular las referidas a robo de identidad. Visite el Centro de Aprendizaje de www.SinDeudas.org para obtener una publicación gratuita que lo ayudará a entender los informes crediticios y sus calificaciones, así como también para acceder a un hipervínculo con un recurso donde podrá adquirir el informe crediticio de las tres organizaciones de crédito.

El proceso de una hipoteca

Hay mucho trabajo por hacer para asegurar que su préstamo esté disponible a tiempo, especialmente cuando usted compra una casa y tiene una fecha límite establecida en el contrato de venta. Cuanto más entienda el proceso y esté dispuesto a trabajar con sus profesionales de bienes raíces y préstamos, más rápido y más sencillo resultará el proceso.

Después de firmar el contrato para comprar su casa, usted enviará una solicitud de hipoteca.

- El oficial de préstamos reunirá su documentación y comenzará a preparar el paquete de préstamo.
- La evaluación se solicitará en forma inmediata para asegurar que el precio de venta de su casa sea el correcto.
- Se solicitará cualquier inspección que se estime necesaria (como, por ejemplo, una inspección de control de plagas).
- Se verificará su información de empleo.
- Se solicitará y revisará su informe crediticio.
- Se verificarán los saldos de sus cuentas bancarias, la historia del préstamo de su actual hipoteca o cualquier otra información directamente con las fuentes.

- Usted necesitará adquirir su póliza de seguro de vivienda y solicitar su propia inspección, si así lo planea.
- Una compañía de títulos o un abogado llevarán a cabo una revisión de su título para asegurarse que no haya ningún otro reclamo sobre el título.
- Un estudio puede ordenarse para verificar los límites de la propiedad y asegurar que no haya ningún tipo de invasión o construcción ilegal que afecte el valor de la propiedad.

Cuando todos los papeles estén completos, se programará la finalización. En el momento de la finalización, usted firmará todos los documentos, se transferirán los fondos y... ¡le darán las llaves de su nueva casa!

No sabotee su préstamo

Hay algunas cosas muy importantes que usted puede hacer para asegurar la asignación de su préstamo:

- Devuelva rápidamente los llamados de los profesionales de bienes raíces y préstamos y proporcíóneles cualquier documento o información que necesiten con prontitud.
- No mienta sobre su solicitud. La información puede ser verificada, y eso podría hacer que le negaran el préstamo.
- No renuncie a su empleo antes de la finalización del préstamo. ¡Pueden verificar su empleo el mismo día de la finalización del préstamo!
- Evite hacer cualquier movimiento financiero importante hasta la finalización del préstamo. Eso incluye obtener nuevos préstamos o aumentar su deuda. (¡Espere a obtener el préstamo para comprarse ese nuevo automóvil!)
- Consulte periódicamente si no ha tenido noticias de su préstamo, pero también déle tiempo a su profesional de préstamos para trabajar en su caso.

Si su crédito está dañado

Si su alto nivel de endeudamiento le impide obtener un préstamo, tal vez usted quiera trabajar con un asesor crediticio experimentado para que lo ayude a armar un plan de repago con sus acreedores. Consolidated Credit ayuda a los consumidores a cancelar sus deudas en un período de 3 a 5 años.

La asesoría crediticia tiene un impacto positivo sobre su crédito al reducir su índice de endeudamiento, y porque muchos acreedores eliminarán los pagos morosos recientes una vez que usted hay hecho tres pagos puntuales consecutivos a la agencia de asesoramiento. Para realizar una consulta confidencial, visite www.SinDeudas.org.



"Estoy extremadamente impresionado y agradecido con la forma en que Consolidated manejó mis cuentas. Al inicio de esta relación, parecía que el cúmulo de deudas que había acumulado se mantenía intacto. En la actualidad, sin embargo, puede verse el grado de avance con claridad y estoy muy feliz de haber continuado en el programa. Gracias a ustedes, puedo visualizar el día en el que finalmente me libraré de todo.
- J.S. Pasadena, CA



Acerca de Consolidated Credit Counseling Services, Inc.

Consolidated Credit es una organización de enseñanza pública orientada al consumidor. Somos líderes en el sector que brinda asesoría de crédito y servicios de administración de deudas en todos los Estados Unidos.

Nuestra misión es ayudar a las personas y a las familias a terminar las crisis financieras y les ayudamos a solucionar problemas de administración de dinero a través de enseñanza, motivación, y asesoría profesional.

Nos dedicamos a facultar a los consumidores a través de programas educativos que influirán en ellos para abstenerse de gastar excesivamente y no abusar de las tarjetas de crédito, así como a animarlos a ahorrar e invertir. Patrocinamos seminarios locales gratuitos que también están disponibles para cualquier grupo u organización que solicite nuestros servicios educativos.

Nuestros asesores profesionalmente entrenados han ayudado a miles de familias en todo el país. Sin tener en cuenta si sus problemas financieros se deben a la compra de una nueva casa, al nacimiento de un niño, una enfermedad grave, o alguna otra circunstancia, nosotros podemos ayudarle.

Nuestra organización es financiada principalmente a través de contribuciones voluntarias de acreedores participantes. Nuestros programas están diseñados para ahorrarles dinero a nuestros clientes y para que liquiden sus deudas a una excelente tasa.

Consolidated Credit es miembro de la Agencia para Mejores Prácticas Empresariales, la Cámara de Comercio de Greater Fort Lauderdale, y la Asociación de Profesionales de Consejería de Crédito.



La manera simple y segura de administrar tu dinero.
¡Regístrate GRATIS en PowerWallet.com!



Banco



Pagos



Inversiones



Efectivo

Maneja todo desde un solo lugar

PowerWallet opera con más de 16,000 instituciones financieras y proveedores de servicios, brindándote acceso fácil y rápido a todas tus cuentas.

Comienza hoy mismo ¡GRATIS!
www.powerwallet.com

Encuétranos  facebook.com/powerwallet
también en:  twitter.com/powerwallet

Usted puede liberarse de las deudas



Alguien está esperando para ayudarlo ahora.

- Reduzca o elimine los cargos por intereses.
 - Consolide sus cuentas de tarjetas de crédito en un único pago mensual más bajo.
 - Pague su deuda en la mitad del tiempo.
 - Ahorre miles de dólares.



5701 West Sunrise Boulevard • Fort Lauderdale, FL 33313
1-800-210-3481

www.SinDeudas.org • Email: counselor@ConsolidatedCredit.org
TEXT la palabra UNASE al 71610 para recibir gratis consejos financieros,
tips para ahorrar dinero y mucho mas!