Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.
U.S. Department of Housing and Urban Development

Búsqueda de un préstamo

33 Respuestas

www.hud.gov

Spanish

espanol.hud.gov

Contenido

Proceso de iniciación de un préstamo ..... págs. 1 - 5

Obtenga el préstamo apropiado ..... págs. 7 - 9

Calcule cuánto debe pedir prestado ..... págs. 11 - 14

Ayuda de la FHA ..... págs. 15 - 17

Notas ..... págs. 18 - 21

Búsqueda de un préstamo

Ha decidido comprar una casa. Este será uno de los eventos más emocionantes de su vida y probablemente sea la compra más cara e importante que haga en su vida.

Como parte del compromiso del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano para ayudar a los consumidores a navegar el proceso de la compra de una casa, hemos compilado una lista de las preguntas frecuentes (y sus respuestas) de las personas que están por comprar una casa, como usted. Este panfleto es el segundo de una serie de tres partes que contiene información sobre lo que se debe esperar y saber al comprar una casa. La serie trata sobre La Compra de una casa, La obtención de un préstamo, y El cierre del trato. También hay tres videos que pueden ayudarle a entender mejor la información de estos panfletos y se encuentran en nuestro sitio de Internet **www.hud.gov** o están disponibles a través de su agente de bienes raíces.

Las preguntas que aparecen a continuación se enfocan en la segunda parte del proceso de compra de una casa: la búsqueda del préstamo apropiado.

Proceso de iniciación de un préstamo

Ahora que ha escogido su casa y está listo para comprarla, comenzará el proceso de iniciación de un préstamo. La información que aparece a continuación le ayudará durante esta etapa de la experiencia de comprar una casa.

1. ¿CÓMO SELECCIONO LA ENTIDAD CREDITICIA MÁS APROPIADA PARA MÍ?

Seleccione bien su entidad crediticia. Busque estabilidad financiera y una reputación de satisfacción del cliente. Asegúrese de seleccionar la compañía que le dé consejos útiles y que lo haga sentirse cómodo. Una entidad crediticia que tiene la autoridad de aprobar y procesar su préstamo localmente es preferible, ya que será más fácil para usted seguir el progreso de su solicitud de préstamo y hacer preguntas. También es beneficioso que la entidad crediticia esté al tanto de los valores y condiciones de las casas en el área local. Investigue un poco; con una búsqueda en Internet puede obtener una gran cantidad de información valiosa sobre las entidades crediticias. Asegúrese también de pedirles recomendaciones a sus familiares y amigos.

Hable con más de una entidad crediticia para comparar tarifas y costos usando un presupuesto de buena fe (GFE siglas en inglés) como herramienta de comparación. El presupuesto de buena fe facilita la comparación de las tasas de interés y los costos de la operación de cierre de diferentes entidades crediticias y agentes hipotecarios.

2. ¿HAY ALGÚN COSTO U HONORARIO ASOCIADO CON EL PROCESO DE INICIACIÓN DE UN PRÉSTAMO?

Hay varios costos asociados con el proceso de iniciación de un préstamo. Sin embargo, hasta que le hayan dado un presupuesto de buena fe (GFE) y haya notificado al iniciador del préstamo que tiene la intención de proceder con el préstamo, no tendrá que pagar ningún costo adicional al correspondiente a la obtención de un informe de crédito para cubrir el costo de revisión de su historial crediticio. Al proporcionar esta información, probablemente le pidan que pague costos adicionales para cubrir los cargos adicionales que pueden requerirse para procesar su préstamo. Estos costos normalmente no son reembolsables.

3. ¿QUÉ ES UN PRESUPUESTO DE BUENA FE?

El presupuesto de buena fe (GFE) es un documento de tres páginas que las entidades crediticias tienen la obligación de proporcionarle cuando solicita un préstamo hipotecario. Contiene información importante sobre el préstamo particular que el agente hipotecario o entidad crediticia le ofrece con todas las tarifas que se deben pagar antes del cierre y todos los costos de cierre. Contiene un carrito de compras que le permite comparar fácilmente los préstamos hipotecarios y costos de la operación de cierre de diferentes iniciadores de préstamo, lo que le facilita buscar el mejor préstamo.

Es recomendable entrevistar por lo menos a tres iniciadores de préstamo y usar el carrito de compras para comparar las tasas de interés y costos. El iniciador de préstamo está confinado a los cargos del GFE, pero los cargos finales pueden ser ligeramente distintos de los que aparecen en el GFE. Algunos cargos no pueden aumentar mientras otros pueden aumentar hasta un máximo de 10 por ciento. Vea *Búsqueda de un préstamo para viviendas: Panfleto de HUD sobre los costos de la operación de cierre* para obtener más información sobre los requerimientos y limitaciones asociados con los cargos de iniciación de un préstamo. Otros cargos como el depósito en garantía inicial, los cargos por intereses diarios y la prima de seguro del propietario sí pueden cambiar. Si los cargos que se le cobran al momento de la operación de cierre superan la tolerancia normativa, la entidad crediticia debe emitir una subsanación por el monto que supere la tolerancia al momento de la operación de cierre o en el plazo de 30 días posteriores a la operación de cierre.

4. ¿QUÉ PASOS DEBEN DARSE PARA CONSEGUIR UN PRÉSTAMO?

Después de que acuerde proceder con un préstamo usando una determinada entidad crediticia, el siguiente paso será completar el proceso de solicitud de préstamo. Para ello, necesitará la siguiente información:

- Recibos de pago de los últimos 2 a 3 meses
- Formularios W-2 de los últimos 2 años
- Información sobre sus deudas
- Estados de cuenta bancarios recientes
- Declaración de impuestos de los últimos 2 años
- Prueba de cualquier otro ingreso
- Contrato de venta

Para completar el procesamiento de su préstamo, lo que a veces se conoce como la subscripción del mismo, posiblemente tenga que contratar el servicio de tasación profesional de la propiedad que desea comprar. El proceso de subscripción del préstamo normalmente toma de 30 a 45 días.

5. ¿CUÁLES SON MIS RESPONSABILIDADES?

Para asegurarse de cumplir las leyes de préstamos federales y no ser víctima del fraude de préstamos, asegúrese de seguir todos estos pasos al solicitar un préstamo:

- Lea y entienda todo antes de firmar; incluso la letra menuda
- Niéguese a) firmar documentos en blanco
- No compre propiedades para otra persona
- No exagere sus ingresos
- No exagere cuánto tiempo ha estado empleado
- No exagere sus bienes
- Ofrezca un informe preciso de sus deudas
- No cambie su declaración de impuestos por ninguna razón
- Diga toda la verdad sobre los regalos recibidos para ayudarlo con la compra de su casa
- No incluya coprestatarios falsos en su solicitud de préstamo
- Dé información correcta sobre sus problemas crediticios pasados y actuales.
- Sea sincero sobre su intención de ocupar la vivienda.
- No proporcione documentos de respaldo falsos

6. ¿QUÉ RESPONSABILIDADES TIENE LA ENTIDAD CREDITICIA?

Su entidad crediticia es responsable de ayudarlo durante todo el proceso de iniciación del préstamo. Después de recolectar toda la información necesaria para solicitar un préstamo, su entidad crediticia evaluará los diferentes tipos de préstamos para los que reúne los requisitos y buscará el que cubra mejor sus necesidades. Su entidad crediticia le dará un GFE en este momento. Luego, la entidad crediticia le ayudará a completar todos los pasos necesarios para finalizar y cerrar su préstamo.

Las entidades crediticias deben cumplir las leyes locales, estatales y federales que regulan sus actividades. La Ley de Procedimientos de Operaciones de Cierre de Bienes Raíces (RESPA en inglés) exige que las entidades crediticias revelen información a los clientes potenciales durante todo el proceso de la hipoteca. Esto protege a los prestatarios del abuso de las instituciones de préstamos hipotecarios. RESPA establece que las entidades crediticias deben informar completamente a los prestatarios sobre todos los costos de cierre, servicios de la entidad crediticia y prácticas de las cuentas de depósito en garantía, así como las relaciones comerciales entre los proveedores de servicio de cierre y otras partes de la transacción. Para obtener más información sobre RESPA, visite el sitio de Internet **www.hud.gov/respa** o llame al **1-202-708-0502**.

Se prohíbe a las entidades crediticias discriminar de cualquier forma a los prestatarios potenciales. Si siente que alguna entidad crediticia rehúsa proporcionarle servicios por motivos de su raza, color, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad, comuníquese con la Oficina de Equidad de Vivienda (Office of Fair Housing) de HUD al **1-800-669-9777** (o 1-800-927-9275 para las personas con impedimentos auditivos).

7. ¿QUÉ ES EL FRAUDE DE PRÉSTAMOS?

El fraude de préstamos ocurre cuando se proporciona información incorrecta al solicitar un préstamo. El fraude de préstamos puede originar responsabilidad civil o sanciones penales. Si usted sospecha que es víctima de cualquier

tipo de fraude de préstamo o préstamos depredadores, comuníquese con una agencia de consejería de viviendas aprobada por HUD 1-800-569-4287 (o 1-800-877-8339 para las personas con impedimentos auditivos) para averiguar cómo reportarlo.

8. ¿QUÉ ES UN ESTADO DE OPERACIÓN DE CIERRE HUD-1?

El *Estado de operación de cierre* HUD-1 (HUD-1) es un formulario que contiene una lista de todos los cargos y créditos para el prestatario y vendedor de una transacción. En virtud de RESPA, usted tiene el derecho de inspeccionar el *Estado de operación de cierre* HUD-1 antes de que se realice la operación de cierre. Cuando usted reciba una copia del HUD-1, compárelo con su GFE. Pregúntele a la entidad crediticia sobre cualquier cambio de tarifa entre su GFE y HUD-1. Al momento de la operación de cierre la entidad crediticia deberá reembolsarle el excedente al momento de la operación de cierre o en el plazo de 30 días posteriores a la misma si los cargos reales que usted pagó en comparación a los del GFE superan los límites de los costos de cierre permisibles.

9. ¿QUÉ ES UNA CUENTA DE DEPÓSITO EN GARANTÍA?

Una cuenta de depósito en garantía es una cuenta en la que la entidad crediticia deposita el dinero que usted paga todos los meses, además del capital e intereses, para cubrir los impuestos sobre la propiedad y las primas de seguro. La entidad crediticia normalmente exige una cuenta de depósito en garantía para asegurar que habrá dinero disponible para hacer estos pagos. La entidad crediticia usa el dinero de la cuenta de depósito en garantía para pagar los impuestos y primas de seguro de su casa. La entidad crediticia tiene la obligación legal de hacer los pagos de su depósito en garantía de forma oportuna; sin embargo, usted debe verificar que lo haya hecho directamente con la entidad crediticia o con la autoridad local impositiva.

10. ¿QUÉ ES UN SERVICIO DE TÍTULO DE PROPIEDAD?

Cuando usted compra una casa, recibe el "título de propiedad" de la casa. Un título de propiedad es un registro legal que indica que usted es el propietario de la vivienda y le da el derecho de poseer o vender la propiedad. La entidad crediticia requerirá ciertos servicios de título de propiedad para asegurarse de que no haya gravámenes ni reclamos sobre la propiedad que va a comprar. Los servicios de título de propiedad comprenden la búsqueda del título, revisión del título, preparación de un compromiso para asegurar, realización de la operación de cierre y toda la administración de los servicios de procesamiento que comprenden estos servicios.

Muchas entidades crediticias poseen una póliza de seguro de título de propiedad para protegerlas de las pérdidas que podrían originarse por los reclamos de otras personas sobre su nueva casa. La póliza de seguro de título de propiedad de la entidad crediticia no lo protege a usted. Un reclamo de título podría significar un gran costo para un propietario sin seguro. Si desea protegerse contra los reclamos de otras personas sobre su casa, necesitará una póliza del propietario.

Para ahorrar dinero en el seguro de título de propiedad, contacte a varias compañías de seguro de título de propiedad y compare las tarifas. Si está comprando una casa recién construida, asegúrese de que su seguro de título de propiedad cubra los reclamos de contratistas. Estos reclamos se conocen como gravámenes del mecánico en algunos lugares del país. En muchos estados, las tarifas de las primas de seguro de título de propiedad se registran con el estado y pueden

ser no negociables; aunque otros cargos relacionados con el servicio de título de propiedad sí pueden serlo. Asegúrese de preguntarle a su agente de título de propiedad sobre cualquier descuento disponible como una tarifa de reemisión o descuento por emisión conjunta.

11. ¿QUÉ OCURRE DESPUÉS DE QUE HAYA PRESENTADO MI SOLICITUD DE PRÉSTAMO?

La entidad crediticia normalmente requiere de 1 a 4 semanas para completar la subscripción de su préstamo. A menudo, una entidad crediticia le pedirá más información una vez que le haya notificado que desea proceder con el préstamo descrito en su GFE. Si proporciona la información pronto, la subscripción también se completará pronto. Una vez que se haya verificado toda la información, la entidad crediticia lo llamará para informarle del resultado del proceso de subscripción. Si se aprueba el préstamo, se programará una fecha de cierre y la entidad crediticia revisará la operación de cierre con usted. Para obtener más información sobre el cierre y a operación de cierre, vea el panfleto *El Cierre del trato* de HUD. Luego de la operación de cierre, podrá mudarse a su casa nueva.

HOME
Residential Loan Application

Obtenga el préstamo apropiado

12. ¿CÓMO SELECCIONO EL PRÉSTAMO QUE MÁS ME CONVIENE?

Su situación personal determinará el préstamo que más le convenga. Hágase algunas preguntas para seleccionar entre las opciones disponibles y descubrir el préstamo que más le conviene.

- ¿Piensa que sus finanzas cambiarán en los próximos años?
- ¿Planea vivir en esta casa durante un largo periodo de tiempo?
- ¿Le gusta la idea de que cambie el monto de su pago hipotecario?
- ¿Desea deshacerse de su deuda hipotecaria a medida que sus hijos cumplen la edad universitaria o que se prepara para jubilarse?

Su entidad crediticia puede ayudarlo a responder preguntas como estas para decidir el préstamo ideal para usted.

13. ¿QUÉ TIPO DE PRÉSTAMOS ESTÁN DISPONIBLES Y QUÉ VENTAJAS TIENEN?

Hipotecas de tasa fija: Los pagos de capital y de intereses permanecen igual durante la vigencia del préstamo

Tipos

- 15 años
- 30 años

Ventajas

- Predecible
- El costo de la vivienda no se ve afectado por los cambios en la tasa de interés y la inflación
- 30 años: En los primeros 23 años del préstamo, se pagan más intereses que capital, lo que quiere decir que tiene deducciones impositivas más significativas.
- 15 años: El préstamo normalmente se otorga con una tasa de interés más baja y el capital en la propiedad se desarrolla más rápido porque los pagos de los primeros años pagan más capital.

Hipotecas con tasa de interés ajustable (ARM): Los pagos aumentan o disminuyen periódicamente según los cambios en las tasas de interés; los aumentos están sujetos a límites

Tipos

- Hipoteca reembolsable al vencimiento: Ofrece tasas de interés muy bajas durante el periodo inicial (normalmente 5, 7 o 10 años) y el saldo se debe pagar al vencimiento del periodo inicial.
- Hipoteca en dos pasos: La tasa de interés se ajusta solo una vez y permanece igual durante la vida del préstamo
- la ARM está vinculada a un índice o margen específico

Ventajas

- Generalmente ofrece tasas de interés iniciales más bajas
- Los pagos mensuales iniciales pueden ser más bajos
- Puede permitir que el prestatario obtenga un préstamo de más dinero

14. ¿CUÁNDO TIENEN SENTIDO LAS HIPOTECAS CON TASA DE INTERÉS AJUSTABLE (ARM)?

Una ARM puede tener sentido si se siente confiado de que sus ingresos aumentarán con los años en una cantidad suficiente como para cubrir el aumento sostenido de sus pagos hipotecarios o si piensa que se mudará en el futuro cercano y no le preocupa el potencial aumento de la tasa de interés o disminución en el valor de la casa que va a comprar. La Reserva Federal ha publicado un manual del consumidor sobre las ARM en **www.federalreserve.gov/pubs/arms/arms_english.htm**.

ADVERTENCIA: Seleccionar un producto de ARM podría afectar su capacidad de pagar su hipoteca en el futuro y posiblemente originar un incumplimiento del pago o ejecución hipotecaria. Usted necesita familiarizarse con las características de los productos de ARM para determinar si le conviene. Si decide obtener una ARM, asegúrese de tener toda la información que necesita al respecto para que pueda planear el pago de su préstamo debidamente.

15. ¿QUÉ PASA SI LAS TASAS DE INTERÉS DISMINUYEN Y TENGO UN PRÉSTAMO DE TASA FIJA?

Si las tasas de interés bajan significativamente, posiblemente sea buena idea refinanciar el préstamo. La mayoría de expertos concuerdan con que si planea estar en su casa por lo menos durante 18 meses y puede obtener una tasa de 2% menos que la actual, la refinanciación puede ser una buena opción. Sin embargo, la refinanciación puede significar que pagará muchas de las mismas tarifas que se pagaron en el cierre original.

16. ¿HAY HIPOTECAS ESPECIALES PARA LOS QUE COMPRAN UNA VIVIENDA POR PRIMERA VEZ?

Sí. Hay muchas opciones de hipotecas que pueden ayudar a los que compran una vivienda por primera vez a superar los obstáculos que le dificultaron comprar una casa en el pasado. Hable con la entidad crediticia o con una agencia de asesoramiento de viviendas para obtener más información sobre los programas específicos de su área diseñados para ayudar a los que compran una vivienda por primera vez. Puede encontrar una agencia de asesoramiento de viviendas cerca de usted en **www.hud.gov**.

17. ¿QUÉ ES UN SEGURO HIPOTECARIO?

Un seguro hipotecario es una póliza que protege a las entidades crediticias de las pérdidas originadas por el incumplimiento hipotecario. Si el prestatario no puede pagar un préstamo hipotecario asegurado como se acordó, la entidad crediticia puede ejecutar la hipoteca y presentar un reclamo al seguro hipotecario para recuperar una parte o la mayoría de sus pérdidas. El seguro hipotecario es obligatorio principalmente para los prestatarios que hacen un pago inicial de menos del 20%.

La FHA es la compañía de seguros hipotecarios más grande del mundo. Además del seguro que ofrece la FHA, también hay fuentes privadas de seguros hipotecarios. PMI significa seguro o asegurador hipotecario privado. Estas son compañías privadas que proporcionan seguros hipotecarios. Ofrecen programas normales y especiales para los prestatarios. Al igual que la FHA, estas compañías ofrecen pautas para los prestatarios que detallan el tipo de préstamos que asegurarán. Las entidades crediticias usan estas pautas para determinar si los prestatarios reúnen los requisitos. Los PMI normalmente tienen requisitos más estrictos que cumplir y requieren un mayor pago inicial que la FHA, pero sus primas normalmente son más bajas y aseguran préstamos que exceden el límite de préstamo de FHA.

NATIONAL BANK
MORTGAGE APPLICATION FORM
Account Number
BAS case ID No.
IDENTIFICATION IS REQUIRED
full UK driving licence or full UK
utility bill
white boxes. In the case
and in ink.

Calcule cuánto debe pedir prestado

18. ¿CÓMO DECIDE LA ENTIDAD CREDITICIA EL MONTO MÁXIMO DEL PRÉSTAMO QUE PUEDO COSTEAR?

Las entidades crediticias consideran varios factores al determinar el monto del préstamo que usted puede costear. Una de las herramientas principales que usa la entidad crediticia para determinar el monto que usted puede costear es la proporción de deuda contra los ingresos, que compara sus ingresos brutos (antes del pago de impuestos) con sus gastos de vivienda y generales. Los gastos generales incluyen deudas de largo plazo como por un auto o el pago de un préstamo estudiantil, pagos mensuales de tarjeta de crédito, pensión alimenticia, manutención de menores, etc. De acuerdo con la FHA, los pagos hipotecarios mensuales no deben exceder el 31% de los ingresos brutos, y sus pagos mensuales totales por deudas, incluyendo el pago hipotecario y todos los demás gastos generales, no deben exceder el 43% de sus ingresos brutos. La entidad crediticia también considera el efectivo que tiene disponible para el pago inicial y costos de cierre, historial crediticio y otros factores al determinar el monto máximo de su préstamo.

19. ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE UNA PRECALIFICACIÓN Y UNA PREAPROBACIÓN?

Muchas personas quieren saber cuánto dinero pueden obtener como préstamo antes de decidir qué casa comprar. Esta información se puede obtener a través de una precalificación o preaprobación.

- Precalificación: Cuando precalifica para un préstamo, la entidad crediticia ve sus ingresos, gastos e historial crediticio y le da un cálculo del préstamo que podría recibir.
- Preaprobación: Para obtener la preaprobación de un préstamo, debe pasar por el proceso de solicitud de préstamo y recibir la aprobación de un préstamo de cierta cantidad. Luego especificará la vivienda que va a comprar en una fecha futura.

Si la información que la entidad crediticia requiere que proporcione para la precalificación o preaprobación incluye la misma información que la entidad crediticia requeriría para la solicitud de un GFE, la entidad crediticia deberá proporcionarle un GFE. Si la entidad crediticia le dice que la información que proporcionó para su precalificación o preaprobación no es suficiente para recibir un GFE, pregunte cuál es su criterio normal para solicitar un GFE y compárelo con la información que usted ha proporcionado. Una vez que la entidad crediticia emita un GFE, éste estará limitado a todos los requerimientos que regulan un GFE. Si tiene preguntas sobre su precalificación o preaprobación y su relación con el GFE, puede visitar el sitio de Internet **www.hud.gov** o llamar al **1-202-708-0502** para obtener más información.

La precalificación y preabrobación no garantizan que la entidad crediticia le prestará una cantidad de dinero específica. La casa que quiere comprar y la oferta que ha hecho para comprarla también deben reunir los requisitos de la entidad crediticia. Además, como el proceso de precalificación no incluye obtener una idea completa de sus finanzas e historial crediticio, la entidad crediticia podría descubrir información adicional al momento que solicite el préstamo que podría afectar la cantidad del préstamo que puede recibir o que podría impedirle obtener un préstamo.

20. ¿QUÉ ES LA RELACIÓN PRÉSTAMO A VALOR (LTV) Y CÓMO SE RELACIONA CON MI PRÉSTAMO?

La relación préstamo a valor, o relación LTV, es la cantidad de dinero que obtiene como préstamo en comparación con el precio o valor tasado de la casa que está comprando (el menor de los dos). Cada préstamo tiene un límite específico de LTV. Por ejemplo, un préstamo de LTV al 95% para una casa que vale $200,000, le permitiría recibir un préstamo de HASTA $190,000 (95% de $200,000). Usted luego tendría que pagar $10,000 como pago inicial así como los costos de cierre, reservas prepagadas para impuestos, seguro del propietario anual e intereses.

La relación LTV refleja la cantidad de capital que los prestatarios tienen en sus viviendas. A mayor relación LTV permitida para un préstamo, menor será el monto que el comprador de una vivienda tendrá que pagar con sus propios fondos. Para proteger a las entidades crediticias contra la pérdida potencial en caso de incumplimiento, los préstamos con un LTV más alto (más del 80%), normalmente requieren una póliza de seguro hipotecario.

21. ¿QUÉ EFECTO TIENE LA TASA DE INTERÉS EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

Una tasa de interés más baja le permite tomar más dinero prestado que una tasa de interés más alta con el mismo pago mensual. Normalmente hay dos tasas de interés que debe considerar al comprar una casa, la "tasa de interés del préstamo" y la "tasa porcentual anual (APR siglas en inglés)". La tasa de interés del préstamo es la tasa de interés que la entidad crediticia le cobra por prestarle dinero para su casa y se usa para calcular sus pagos mensuales. La APR incluye el costo de puntos, seguro hipotecario y otras tarifas incluidas en el préstamo, y le ayuda a ver el costo total de obtener su préstamo hipotecario. La entidad crediticia debe revelar la tasa de interés del préstamo y la APR del préstamo.

Tenga en cuenta que el presupuesto de buena fe (GFE) provisto por su iniciador de préstamos contiene el monto de su préstamo, plazo del préstamo, la tasa de interés inicial, y la parte correspondiente al capital, interés y seguro hipotecario de su pago hipotecario mensual. También le indica si su tasa de interés está sujeta a aumentos, si el saldo de su préstamo puede aumentar, si su pago hipotecario puede aumentar y si hay una multa por pago anticipado o pago final superior. Una vez que el iniciador de préstamo garantice su tasa de interés, no debe haber cambios en su tasa de interés cuando compara los costos del GFE con los del Estado de operación de cierre HUD-1 al momento del cierre.

22. ¿QUÉ SIGNIFICA "GARANTIZAR" UNA TASA DE INTERÉS?

Las tasas de interés fluctúan todo el tiempo. Cuando busque una casa para comprar, obviamente querrá obtener un préstamo con la tasa de interés más baja posible. Cuando trabaje con una entidad crediticia, posiblemente pueda obtener una tasa de interés garantizada, en la que la entidad crediticia le garantiza una tasa de interés específica para su préstamo. No se debe confundir la "tasa garantizada" con una "tasa de interés cotizada", que es simplemente un estimado de la tasa de interés que la entidad crediticia piensa que le puede dar. Asegúrese de obtener la tasa garantizada por escrito para que tenga una documentación de la tasa que usted acordó con la entidad crediticia. Además, tenga en cuenta que una tasa garantizada no lo compromete a obtener un préstamo; simplemente es un compromiso de la entidad crediticia mediante el cual si usted decide obtener el préstamo con ellos, le darán la tasa de interés garantizada que acordaron. Usted siempre puede retirar su solicitud de préstamo si lo desea.

23. ¿QUÉ SON LOS PUNTOS DE DESCUENTO?

Los puntos de descuento reducen su tasa de interés. En realidad son intereses prepagados y cada punto equivale a 1% del monto total del préstamo. Generalmente, por cada punto pagado en un préstamo hipotecario de 30 años, la tasa de interés se reduce 1/8 (o .125) de punto porcentual. Al buscar préstamos, pídales a las entidades crediticias una tasa de interés con 0 puntos y vea cuánto se reduce la tasa de interés con cada punto que paga. Los puntos de descuento tienen sentido si planea quedarse en una casa durante algo de tiempo ya que pueden reducir el pago mensual del préstamo. Los puntos pueden deducirse de los impuestos al comprar una casa y usted puede negociar con el vendedor para que éste contribuya al pago de los mismos.

Ayuda de la FHA

24. ¿CÓMO ME PUEDE AYUDAR LA FHA A COMPRAR UNA CASA?

A través de la Administración Federal de Vivienda (FHA, siglas en inglés), HUD facilita la obtención de préstamos para viviendas asequibles otorgados por entidades crediticias privadas a los prestatarios que reúnen los requisitos. Para los préstamos que cumplen las pautas de la FHA, ésta ofrece a las entidades crediticias seguros hipotecarios que las protegen de pérdidas si el prestatario incumple con el pago del préstamo. Este seguro reduce el riesgo de las entidades crediticias y le permite ofrecer financiamiento hipotecario a más compradores de viviendas potenciales. Solo las entidades crediticias aprobadas por la FHA pueden ayudar a los posibles compradores de viviendas en el proceso de solicitud de préstamo de la FHA.

25. ¿QUIÉN REÚNE LOS REQUISITOS PARA OBTENER PRÉSTAMOS ASEGURADOS POR LA FHA?

Cualquiera puede reunir los requisitos para obtener un préstamo asegurado por la FHA siempre y cuando:

- Cumplan los requisitos de crédito obligatorios de la FHA
- Puedan costear los pagos hipotecarios y la inversión inicial obligatoria
- Planeen usar la propiedad hipotecada como residencia principal

26. ¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO 203(b)?

Este es el tipo de préstamo de la FHA que se usa más frecuentemente. Ofrece un pago inicial bajo y pautas flexibles para reunir los requisitos. Los préstamos 203(b) están sujetos a un monto máximo que varía dependiendo del costo promedio de una casa en su área local.

27. ¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA 203(k)?

El préstamo 203(k) de la FHA permite que el comprador de una vivienda financie los costos de compra de una casa y los costos asociados con la reparación o rehabilitación de la casa a través de una sola hipoteca. Una parte del préstamo se usa para comprar la propiedad o pagar el financiamiento existente y el resto se coloca en una cuenta de depósito en garantía y se libera a medida que se complete la rehabilitación.

- Estas son las pautas básicas de los préstamos 203(k):
- La vivienda debe tener por lo menos un año de antigüedad
- El valor total de la propiedad, incluyendo el costo de las reparaciones, debe estar dentro del límite hipotecario máximo de la FHA
- El préstamo 203(k) sigue la mayoría de los requisitos de elegibilidad del 203(b)
- Existe un préstamo 203(k) simplificado para reparaciones simples

28. ¿QUÉ ES UNA HIPOTECA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA (EEM, siglas en inglés)?

La hipoteca de eficiencia energética permite que el comprador de una vivienda ahorre dinero en las cuentas de servicio mediante la financiación del costo de agregar características de eficiencia energética a una casa nueva o existente como parte de la hipoteca asegurada por la FHA. La EEM puede aplicarse a los préstamos 203(b) y 203(k).

Estas son las pautas básicas de las EEM:

- Un Sistema de Calificación de Energía Inmobiliaria (HERS, siglas en inglés) determina el costo de las mejoras energéticas y cálculo de los ahorros energéticos.
- Las mejoras pueden incluirse en la hipoteca del prestatario si se determina que el costo total es menor que los ahorros calculados de costos energéticos que se obtendrían durante la vida útil de las mejoras. En otras palabras, durante su vida útil, los ahorros de las mejoras energéticas superarán el costo de dichas mejoras.

29. ¿CUÁL ES EL LÍMITE DE PRÉSTAMO DE LA FHA?

Los límites de préstamo de la FHA especifican el monto máximo de su préstamo para comprar una casa y varían dependiendo de los costos locales de viviendas en las diferentes áreas del país. Los límites máximos de préstamos para las casas de múltiples unidades superan los límites para las unidades simples y son diferentes en cada área.

Debido a que estos límites máximos están vinculados a los límites de préstamo que los conforman y a los precios de viviendas promedios del área, los préstamos de la FHA pueden cambiar periódicamente. Dígale a la entidad crediticia que le dé información de los límites actuales y que se los confirme. También puede obtener más información en el sitio de Internet **www.hud.gov**.

30. ¿CUÁNTO TENGO QUE ABONAR COMO PAGO INICIAL PARA OBTENER UN PRÉSTAMO ASEGURADO POR LA FHA?

Usted debe hacer un pago inicial de por lo menos 3.5% del precio de compra o del valor tasado de la casa (el menor de los dos). Si está comprando una casa HUD, HUD puede pagar hasta el 3% del precio de venta de la casa para los costos de cierre razonables y habituales del área.

31. ¿CUÁLES SON LAS FUENTES ACEPTABLES DE PAGO INICIAL Y COSTOS DE CIERRE PARA UN PRÉSTAMO ASEGURADO POR LA FHA?

Aparte de sus propios fondos, puede usar regalos en efectivo para el pago inicial y los costos de cierre para un préstamo asegurado por la FHA. Debe preguntarle a la entidad crediticia sobre el tipo de regalos de efectivo aceptables. Si está haciendo un alquiler con opción a compra, pagar un alquiler mayor al definido al vendedor también se puede considerar equivalente a una acumulación de efectivo.

32. ¿CÓMO SE COMPARAN LOS REQUISITOS DE CRÉDITO DE LA FHA CON OTROS TIPOS DE PRÉSTAMOS?

La FHA normalmente es más flexible que las entidades crediticias convencionales en lo que respecta a las pautas sobre requisitos. La FHA requiere un puntaje crediticio de 500 por lo menos para obtener un préstamo asegurado por la FHA. Si tiene un puntaje crediticio menor a 580, tendrá que abonar un mayor pago inicial.

La FHA le permite restablecer su crédito si:

- han pasado dos años desde la eliminación de deuda por bancarrota.
- se han pagado todos los montos establecidos judicialmente.
- se han satisfecho o se van a satisfacer todos los gravámenes impositivos pendientes, o se han hecho arreglos para definir un plan de pago con el Servicio de Rentas Internas (IRS, siglas en inglés) o Departamento de Rentas estatal y se tiene evidencia histórica de que se ha estado pagando.
- han pasado tres años desde la ejecución hipotecaria o se ha realizado una escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de la ejecución hipotecaria.

Incluso sin historial crediticio puede reunir los requisitos para obtener un préstamo asegurado por la FHA. Si prefiere pagar las deudas en efectivo o si es muy joven como para tener crédito establecido, hay otras formas de probar si reúne los requisitos. Hable con la entidad crediticia para obtener más detalles.

33. ¿HAY COSTOS ADICIONALES ASOCIADOS CON LOS PRÉSTAMOS ASEGURADOS POR LA FHA?

A excepción de la prima de seguro hipotecario de la FHA pagadero por adelantado, los costos de cierre de la FHA son similares a los de un préstamo convencional. La FHA requiere el pago único y adelantado de la prima de seguro hipotecario equivalente al 2.25% de la tasa efectiva actual al momento del cierre. Después del cierre, usted también será responsable por el pago de la prima anual del seguro hipotecario, que se pagará mensualmente durante por lo menos 5 años. Sería posible financiar una parte de los costos de cierre. Hable con la entidad crediticia para obtener más detalles.

Notas

Notas

Notas

Notas

U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Single Family Housing
451 Seventh Street, SW
Washington, DC 20410-3000

Official Business
Penalty for Private Use $300
Negocio oficial
Penalidad por uso privado $300

Presorted STD
Postage & Fees Paid
HUD
Permit No. G-51

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

HUD-9526-H (Spanish)
Julio de 2011