Préstamos Hipotecarios

Como Entender Los Términos de su Préstamo Antes de Firmar

Este folleto le puede servir para que se familiarice con préstamos básicos hipotecarios, para determinar los términos mejores para su situación personal especifica, y para identificar los detalles que debe enterarse antes de hacer un compromiso hipotecario.

Préstamos hipotecarios tienen como seguridad o garantía la casa del prestatario. Esto quiere decir que si usted no cumpla con el pago mensual de la hipoteca, el prestador puede embargar o hacer ejecución hipotecaria de su casa. La cantidad de su préstamo es determinada por el valor de su casa restando cualquier gravamen o hipoteca(s) no pagadas.

Regularmente, los préstamos derecho de propiedad o hipotecas adicionales son préstamos "closed end", o sea, los fondos son disponibles en forma de un monto grueso. Puede ser término fijo, una tasa fija de interés, y pagos fijos mensuales, o pueden llevar una tasa ajustable de interés que varia con un índice, tal como la tasa preferencial. Algunos hipotecas de tasas ajustables (ARM –por sus siglas en inglés) son "híbridas" que llevan una tasa fija por un periodo inicial y luego una tasa ajustable durante el periodo restante del préstamo.

Líneas de crédito de capital en la propiedad (equity) son líneas "open-ended" o sea líneas de crédito revolvente. Esto quiere decir que usted puede tener acceso a cantidades de dinero cuando las necesita. El prestador le proporciona cheques u otros medios de acceso a su línea de crédito. Usted tiene a su disposición esta cuenta mientras no exceda su línea de crédito y no esté incumplido con sus obligaciones. La cantidad del pago mensual se base en el monto de crédito usado. Algunos prestadores cobran una cuota por el uso de crédito. Estas líneas de crédito capital en la propiedad (o Equity) pueden llevar tasa fijas o tasas ajustables.

¿Tiene la Capacidad a Asumir los Costos Relacionados a Este Préstamo?

Antes de solicitar un préstamo hipoteca, asegúrese que tenga suficiente dinero para cubrir sus gastos mensuales. Si está gastando menos que su ingreso mensual, y si la deuda adicional no borrará la cantidad que usted fija para ahorros, entonces sí es capaz de asumir una deuda adicional.

Una vez establecida la cantidad del préstamo, tome el tiempo para calcular cuanto dinero necesita para pagos mensuales sin poner un estrés indebido en su presupuesto.

Si hace una solicitud por un ARM (siglas in inglés -préstamo de tasa de interés variable), tendrá que pensar cuidadosamente sobre su capacidad de cumplir con los pagos mensuales una vez que entre en vigor tales ajustes, o sea cuando la tasa de interés cambia después del periodo inicial de pagos.

Acuerdese...

- No ponga su firma hasta que haya leído cuidadosamente el contrato, hasta que haya tenido respuestas a todas sus preguntas y hasta que el contrato esté completamente llenado por escrito.
- Asegúrese que las cifras del pago y los términos que se le dio están de acuerdo con las cifras de pago y los términos escritos en la nota o el acuerdo del préstamo.
- Usted tiene el derecho legal de cancelar una transacción crediticia de un préstamo refinanciado o consolidado dentro de tres días hábiles desde la fecha de cumplimiento o cierre.
- Usted tiene el derecho de cambiar su decisión sobre el préstamo hipotecario para la compra de casa durante todo el periodo antes del cierre.
- Usted puede perder su casa al no cumplir con los pagos de la hipoteca o préstamo de capital en la casa (Equity).

Plan Mensual Financiero

1 - Complete Columna ❶ basándose en su situación financiera actual.

Empiece con su ingreso neto mensual. Esto es la cantidad que le queda después de los impuestos y otros egresos deducibles. Hay que incluir todas las fuentes de ingreso, tanto regular como de medio tiempo.

Resta la cantidad necesario para ahorros, gastos mensuales y pagos para préstamos y crédito.

El saldo restante es la cantidad que usted tenga disponible para el pago de un nuevo préstamo hipotecario o utilizar para el pago de deudas o para ahorros.

2 - Complete Columna ❷ basándose en su situación financiera ajustada. Esta columna indica los pagos nuevos de préstamo hipotecario y los ajustes consecuentes a sus gastos y obligaciones crediticias.

El saldo en Columna ❷ indicará si usted puede asumir un pago nuevo de hipoteca y ajustar los gastos proyectados.

Plan Mensual de Gastos	❶ Actual	❷ Revisado
Ingresos mensuales	$	$
Ahorros	- $	- $
Gastos Mensuales	- $	- $
Pago Hipotecarios/Alquila	- $	- $
Utilidades	- $	- $
Comida, abarrotes	- $	- $
Comidas fuera de casa	- $	- $
Transporte	- $	- $
Seguros (Casa, Vida, Carro)	- $	- $
Impuestos, contribuciones	- $	- $
Ropa	- $	- $
Gastos Personales	- $	- $
Diversión	- $	- $
Regalos y Donaciones	- $	- $
Compensación familiar	- $	- $
Cuidado de Niños/as	- $	- $
Educación	- $	- $
Pagos de Tarjetas de Crédito	- $	- $
Pagos de Automóvil	- $	- $
Otro	- $	- $
Saldo	= $	= $

Si Usted Encuentra Dificultad Financiero y Tiene Problemas en Cumplir con los Pagos del Préstamo Hipotecario:

- Tan pronto que se de cuenta de dificultades en pagar, póngase en contacto con el prestador. Explique sus circunstancias y el motivo por cualquier tardanza del pago. Mientras más pronto que actúe, mayor será la probabilidad de una solución positiva.
- Averigüe sus alternativas. Estas pueden incluir la indulgencia de morosidad (cuando el prestador le de más tiempo al prestatario para hacer el pago), programas de modificación del préstamo hipotecario y ayuda en la venta de la casa antes de que se implemente un embargo (ejecución hipotecario).
- Piense en la posibilidad de refinanciamiento, si es que esta alternativa le de je en una posición más ventajosa. Habrá que evaluar todos los costos de refinanciamiento, incluyendo el posible costo de recargo por pago anticipado.
- Contacte una agencia aprobada de asesoramiento en asuntos de vivienda. Para conseguir una lista de agencias aprobadas de U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), visite www.hud.gpv/office/hsg/sfh/hcc/hcs/cfm.
- Otra fuente de ayuda es www.995HOPE.org (Homeownership Preservation Foundation) que ofrece asesoría por parte de agencias certificado por HUD y patrocina una línea de asistencia gratis (888-995-HOPE) dedicado a la evitación del embargo hipotecario.
- Cuídese de las trampas. Cuídese de los "especialistas" de evitación de embargo quienes supuestamente ofrecen ayuda relacionada a ejecución o embargo hipotecario.
- Mantenga su residencia en su casa durante este periodo. Puede perder la elegibilidad para asistencia si usted abandona la vivienda.

Que Conozca los Terminos de su Préstamo antes de Firma y Busque el Mejor Arreglo al Pedir su Préstamo

Aunque un prestador esté de acuerdo de proporcionarle un préstamo, no es cierto que tal préstamo sea lo mejor para usted. Tome el tiempo para comprender todos los términos, condiciones y costos del préstamo antes de firmar el contrato. Utilice la lista abajo par revisar todos las alternativas. Compare todas las ofertas y consulte con varios prestadores.

Tasa Ajustable de Interés — Una tasa que cambia durante la vida útil del préstamo, con ajustes posibles en los pagos mensuales, el término del préstamo, y/o el principal. Algunos planes llevan topes para que su pago no suba más que una cantidad fija. (Si No) _____% Cuanto puede variar _____%

Hay varios tipos de hipotecas de tasa de interés ajustable (ARM –siglas en inglés), incluyendo: -un préstamo 2/28 (un préstamo de 30 años con una tasa fija durante los 2 primeros años y una tasa variable durante los 28 años restantes).

– Préstamo IO (Interest only, por sus siglas in inglés) - Préstamo por el cual le permite pagar únicamente el interés por un tiempo acordado sin que reduzca el saldo principal.

– Opción ARM (o opción de pago ARM) que permite que usted escoja entre varias opciones cada mes durante los primeros años del préstamo (el cual puede resultar en una reducción limitada del principal o posiblemente un aumento en el saldo principal) dependiendo de la opción que escoja.

Tasa de Porcentaje Anual - APR — Una medida del costo del crédito calculado como porcentaje anual. Este incluye cargos financieros y costos adicionales. _____%

$_____

Cuota de Solicitud — Una cuota para cubrir los costos de procesamiento de la solicitud, documentación y verificación. (Si No) $_____

Clausula de Arbitraje — Una clausula en el contrato diciendo que las disputas se resuelvan por medio de arbitraje. Este exige que el prestador y el que pide el préstamo recurra a un tercero para resolver cualquier problema. (Si No) $_____

Pago Global — Un pago que podría requerirse al finalizar el préstamo. (Si No)_____

Cuando?_____

Cuota Para Agente/Corredor — Una cuota que se cobra o directamente al prestatario/a o con financiamiento incluido dentro del préstamo; tal cuota puede incluir una compensación del prestatario/a al agente. (Si No) $_____

Costos de Cierre — Los gastos de completar la transacción, tales como cuotas legales, cuota de tasación, cuota del expediente del titulo, puntos y cuotas anuales. Antes del cierre del préstamo, el prestador esta obligado a proporcionarle una lista detallada de todos los costos del cierre:

Cuota del Abogado	$_____
Seguro del Titulo	$_____
Cuota de Tasación	$_____
Cuota del Tramite del Expediente de la Hipoteca	$_____
Cuota Anual	$_____
Otros	$_____

Seguro de Crédito — Seguro opcional para cubrir una parte o todo del préstamo en caso de la muerte o incapacidad del prestatario. Se tendrá que divulgar el monto total de cobertura por escrito. Usted tiene derecho de una copia de tal certificado. (Si No) $_____

Cobros Financieros — El costo total del crédito. $_____

Tasa Fija – Una tasa que no cambia durante la vida del préstamo. Usted hace pagos iguales del principal e interés hasta que se cumpla el pago del préstamo. $_____

La Cantidad del Cobro Mensual — Lo que tiene que pagar cada mes para liquidar el préstamo. $_____

Recargo por Pago Anticipado — Cargo adicional que podría deber si termina de pagar el préstamo de forma anticipada por haberlo refinanciado o vendido. (Si No) $_____

Monto del Préstamo — La cantidad total en dólares del crédito proporcionado a usted, que incluye tanto el dinero en efectivo como las cantidades que usted puede pagar a otros acreedores y cuotas pagadas por usted o por su prestador. $_____

Puntos — cargos financieros pagados al inicio del préstamo. Un punto es el 1% de la cantidad del préstamo hipotecario. $_____

Cuota de Servicios — cuota cobrado por los servicios del préstamo. $_____

Para Más Informacion:

AFSA EDUCATION FOUNDATION
Brightening Your Financial Horizon

AFSA Education Foundation
919 18th Street, NW
Washington, DC 20006
Phone: 888-400-2233
Web site: www.afsaef.org

American Financial Services Association
919 18th Street, NW
Washington, DC 20006
Phone: 202-296-5544
Web site: www.afsaonline.org

American Association of Residential Mortgage Regulators
1255 23rd Street, NW
Suite 200
Washington, DC 20037
Phone: 202-521-3999
Web site: www.aarmr.org