

# Módulo 5

## Opciones de préstamo y vivienda

- Documentación financiera - 2
- Opciones de préstamo - 5
- Opciones de vivienda - 14
- Vivienda propia - 26
- Proceso de solicitud de hipoteca - 34



### Documentación financiera



### Información financiera



Reunir información financiera importante le ayudará a prepararse para cualquier compra grande o préstamo futuro, como un préstamo de auto o vivienda.

En cada paso del proceso, su seguridad es lo más importante. Piense cuidadosamente dónde y cómo guardar sus documentos y registros financieros. Es recomendable hacer copias o tomar fotos de ciertos documentos, como respaldo. Es posible que un defensor pueda ayudarle a reflexionar sobre su plan de seguridad.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Registros financieros

La siguiente lista de documentos puede ayudarle mientras construye o reconstruye su vida financiera. Esta lista es bastante larga. No todos los documentos serán relevantes para usted. No se desanime si no puede obtener todos estos documentos. Si puede, priorice mantener un registro de los números de cuenta y la información de contacto de su banco o cooperativa de crédito, de la compañía de la tarjeta de crédito y de otros prestamistas. Con los números de cuenta y la información de contacto, usted puede obtener copias de muchos documentos. Recuerde poner su seguridad en primer lugar y recopilar información solo si es seguro para usted.

#### Financiero

- Extractos bancarios (incluidos los de cuentas corrientes, de ahorros y cualquier certificado de depósito - CD)
- Documentos y estados de cuenta de préstamos
- Registros de pagos de hipotecas
- Declaraciones de impuestos con registros de reembolsos o saldos adeudados
- Estados financieros comerciales
- Talones de pago u otra documentación de ingreso
- Cualquier beneficios laborales (incluidos seguro, jubilación y bonos)
- Estados de cuenta de cualquier cuenta de jubilación o inversión
- Documentación de toda asistencia pública o beneficios recibidos
- Registros de deudas
- Cualquier otro documento en el que usted comparta la responsabilidad financiera (por ejemplo, si fue cofirmante de un préstamo para un miembro de la familia) Loan documents and statements

#### Gastos mensuales

- Facturas de la vivienda (servicios, alquiler/hipoteca)
- Costos de educación
- Costos de cuidado infantil e información de contacto, incluidos programas extraescolares o campamentos de verano
- Donaciones religiosas y/o benéficas
- Gastos de transporte (recibos de gasolina, recibos de peaje, pago del automóvil, pase de autobús, seguro, etc.)

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Legal

- Acta(s) de nacimiento y cualquier documentación de custodia o adopción
- Certificado de matrimonio
- Pasaporte(s)
- Trámites de inmigración (incluyendo ciudadanía, residencia permanente, autorizaciones de trabajo, etc.)
- Tarjeta(s) del Seguro Social
- Documentos de testamentos y fideicomisos
- Registros relacionados con quiebras o gravámenes
- Registros de sociedades empresariales
- Acuerdo prematrimoniales y postmatrimoniales (acuerdos de divorcio)
- Registros de acciones legales pendientes
- Expedientes de herencias
- Licencia de conducir o tarjeta de identificación del estado
- Órdenes de restricción y protección (incluidas las denuncias policiales)
- Documentación de la tenencia de mascotas

### Propiedad

- Documentos de titularidad
- Contratos de arrendamiento/alquiler/hipoteca y registros de pagos
- Lista de objetos de colección, joyas, obras de arte y otros objetos de valor (incluye fotos)
- Registros del vehículo
- Pólizas de seguro
- Fotos de los muebles y objetos personales de su casa
- Copias de cualquier testamento existente
- Copias de escrituras de propiedad, incluyendo documentación relacionada con propiedades en el extranjero

### Salud

- Registros médicos y dentales
- Pólizas de salud, vida y discapacidad
- Registros de gastos médicos
- Registros de recetas médicas y anteojos.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

- Lista de médicos (para usted, sus hijos o otros dependientes) y sus números de teléfono
- Documentos de testamentos y fideicomisos
- Registros de inmunizaciónList of doctors (for you, your child(ren) or other dependents) and their phone numbers

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Opciones de préstamo



A medida que se concentra en su base financiera, es recomendable obtener un préstamo para cumplir con sus objetivos financieros. Asumir deuda no siempre es malo y, de hecho, puede ser útil cuando se hace de manera estratégica. La clave es tener un plan de pago sólido antes de solicitar un préstamo. Conocer las opciones de préstamos le ayudará a tomar decisiones informadas que le permitirán alcanzar sus objetivos.

### Precaución

Tenga en cuenta que si intenta mantener confidencial su ubicación o sus acciones, solicitar CUALQUIER préstamo, incluidas las tarjetas de crédito, puede hacer que la rastreen a través de su informe crediticio.

Si participa en un programa de confidencialidad de direcciones, asegúrese de conocer cuáles son sus opciones para acceder a préstamos sin comprometer su seguridad.

### Sin garantía y con garantía

Básicamente hay dos tipos de préstamos: sin garantía y con garantía.

Un préstamo sin garantía es el que se obtiene sin necesidad de ofrecer una garantía a cambio

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

(como una casa o un auto).

Los préstamos sin garantía también se denominan préstamos sin garantía.

### Préstamos sin garantía

#### **Préstamo con tarjeta de crédito**

Las compras con tarjeta de crédito son préstamos sin garantía. Cada vez que usted compra algo con una tarjeta de crédito, firma un formulario autorizando el pago y acordando pagar el dinero prestado. Los términos y el monto del préstamo se determinan cuando usted solicita la tarjeta de crédito. Los términos incluyen el monto mínimo de pago, la tasa de interés, cuándo se agregarán intereses a cualquier saldo, el límite de crédito y las penalizaciones por pagos omitidos o tardíos. Las tasas de interés de las tarjetas de crédito son generalmente más altas que las tasas de interés de otros préstamos.

Si no paga el préstamo a tiempo, se pueden agregar cargos e intereses. La cuenta puede ser enviada a cobranza y se pueden tomar acciones legales en su contra.

Antes de aprobar una solicitud de tarjeta de crédito, las compañías de tarjetas de crédito revisan el historial de crédito y los ingresos de la persona. Generalmente, se requiere un número de Seguro Social para ser aprobado para una tarjeta de crédito.

Las tarjetas de crédito pueden ser útiles para establecer y mejorar su historial de crédito. Algunas tarjetas de crédito tienen beneficios como 0 % de interés por un período de tiempo, reembolsos en compras u otros beneficios.

Como con cualquier préstamo, la clave es usarlo solo si tiene la capacidad de devolverlo. Si gasta más de lo que puede pagar con una tarjeta de crédito, las altas tasas de interés y los cargos pueden hacer que sea muy difícil pagarlo. Consulte la calculadora en la siguiente diapositiva para ver cómo se desarrollaría esto con varios términos.

Antes de poner algo en una tarjeta de crédito, considere la tasa de interés, el pago mensual y cuánto tiempo le tomará pagar el préstamo.

#### **Préstamo con pagaré**

El préstamo sin garantía más simple es un préstamo personal de un amigo, un familiar u

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

otra persona de confianza. Un pagaré (I.O.U.) es un acuerdo firmado o verbal para devolver el préstamo. Si no paga el préstamo según lo acordado, podría enfrentar reclamos menores o acciones judiciales.

Este tipo de préstamo puede ser una buena opción. Pero antes de tomar un préstamo con pagaré, por favor, considere qué podría suceder si no puede pagarlo, qué podría pasar si cambian de opinión y quieren recuperar su dinero antes, y las formas en que el préstamo podría dañar la relación.

Si decide proceder, ponga el acuerdo por escrito. Explique los términos del préstamo, los intereses que se deben pagar y cuándo son debidos los pagos. Que ambas partes tengan una copia firmada del acuerdo escrito puede ayudar a evitar problemas en el futuro. Asegúrese de que el acuerdo incluya::

- fechas
- nombres
- direcciones
- monto del préstamo
- duración del préstamo
- monto de cada pago
- fechas de vencimiento de los pagos
- interés cargado
- sus firmas

### Préstamo personal

Los bancos y las cooperativas de crédito también pueden ofrecer un préstamo personal sin garantía a un prestatario. Los prestamistas miden el riesgo analizando el historial de crédito, los activos y los ingresos del prestatario. Si el banco considera que usted es un prestatario de mayor riesgo, puede cobrarle una tasa de interés más alta o negarle el préstamo. Al cobrar intereses más altos, el prestamista recupera más dinero más rápidamente, lo que reduce el riesgo de perder dinero si el préstamo no se paga en su totalidad. Los intereses más altos pueden ser muy costosos, y pequeñas mejoras en su puntaje crediticio pueden reducir la tasa de interés que le cobran.

Es una buena idea comparar opciones para encontrar la mejor tasa de interés si necesita

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

un préstamo personal. Las cooperativas de crédito suelen ofrecer las mejores tasas. Generalmente, es más fácil obtener un préstamo de un banco o de una cooperativa de crédito donde ya tiene usted una cuenta.

### **Préstamo para estudiantes**

Los préstamos estudiantiles también son un tipo de préstamo sin garantía. Existen varios tipos de préstamos estudiantiles con diferentes tasas de interés, tarifas y términos de pago. Cubriremos los préstamos estudiantiles en el módulo 6.

## Préstamos predatorios

Los préstamos predatorios son la práctica de utilizar tácticas injustas, poco claras y abusivas al prestar dinero. Los prestamistas deshonestos se aprovechan de los prestatarios, especialmente de aquellos que tienen menos conocimientos sobre las prácticas de préstamo. Los prestamistas predatorios se dirigen a personas con mal crédito que están desesperadas y tienen opciones limitadas para obtener el dinero que necesitan. Las condiciones de los préstamos predatorios son injustas y financieramente perjudiciales. Los préstamos predatorios pueden ser préstamos garantizados o no garantizados. Los préstamos de día de pago y los préstamos sobre títulos de automóviles son dos tipos comunes de préstamos predatorios.

### **Prestamistas de préstamos de día de pago**

Los prestamistas de día de pago son empresas que prestan a los clientes pequeñas cantidades de dinero a altas tasas de interés. El prestatario acepta que el préstamo será reembolsado cuando llegue su próximo cheque de pago. Los préstamos de día de pago son pequeños anticipos de efectivo, generalmente \$500 o menos. Para obtener un anticipo en efectivo, el prestatario generalmente le entrega al prestamista de día de pago un cheque o una autorización para el retiro automático del monto total del préstamo de la cuenta bancaria del prestatario. El prestamista cobra el cheque o retira el monto en el siguiente día de pago del prestatario.

Los préstamos de día de pago tienen tarifas elevadas. Para un anticipo de día de pago de dos semanas, el prestatario pagará al menos \$15 por cada \$100 prestados. Las comisiones del préstamo pueden llegar a ser del 400 % del préstamo. Si tiene alguna dificultad para pagar el monto total, se agregan tarifas adicionales que pueden aumentar su deuda, dañar su crédito

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

y ser enviadas a cobranza. Estos préstamos están diseñados para mantenerla en un ciclo perpetuo de endeudamiento con altos intereses.

*Precaución: Los préstamos de día de pago son préstamos predatorios y están diseñados para mantener a los prestatarios endeudados.*

### **Préstamos sobre el título del automóvil**

Un préstamo sobre título de automóvil es generalmente un préstamo por un monto pequeño por un período corto de tiempo en el que se proporciona el título del vehículo al prestamista como garantía o como “respaldo” para el préstamo. Un préstamo sobre el título de un automóvil generalmente permite que alguien pida prestado entre el 25 % y el 50 % del valor del vehículo. Los préstamos sobre títulos de automóviles suelen ser muy caros y NO son buenos para los consumidores ni para los prestatarios. Si el préstamo no se devuelve dentro del plazo, el prestamista puede tomar posesión del vehículo que se utilizó como garantía.

*Precaución: Los préstamos sobre títulos de automóviles son abusivos y están diseñados para mantener a los prestatarios en deuda.*

## Secured loans

Los préstamos garantizados están protegidos por un activo o una garantía de algún tipo (como una casa o un auto).

Los préstamos garantizados representan un riesgo menor para el prestamista, porque puede recuperar cualquier pérdida de la garantía utilizada para asegurar el préstamo.

Los préstamos garantizados pueden ser más difíciles de obtener para los prestatarios. Cubriremos los tres tipos principales de préstamos garantizados: hipotecas, consolidación de deudas y préstamos para automóviles.

Beneficios:

- La mejor manera de obtener mayores cantidades de dinero.
- Tasas de interés más bajas ya que el prestamista asume menos riesgos.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

Desventajas:

- Si el préstamo no se paga, el prestamista puede tomar posesión del activo utilizado para garantizar el préstamo.
- Dado que el monto del préstamo generalmente es más elevado, el proceso de solicitud puede tardar más.



### Préstamo hipotecario

Un préstamo hipotecario es un acuerdo firmado entre usted y un prestamista que le proporciona los fondos que necesita para comprar una casa.

Este acuerdo le da al prestamista el derecho de tomar posesión de la casa si usted no paga el dinero que ha solicitado prestado en el plazo acordado.

También usted paga intereses sobre el préstamo hipotecario. Este tipo de préstamo se cubre en más profundidad en la sección de propiedad de una casa de este módulo.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Préstamo de consolidación de deuda.

Otro tipo de préstamo garantizado es el préstamo de consolidación de deuda, en el que se utiliza una casa u otros bienes personales como garantía. En este tipo de préstamo, usted obtiene un nuevo préstamo para pagar otros préstamos existentes. Entonces, en lugar de tener que realizar muchos pagos de intereses altos cada mes, usted tiene que pagar un solo préstamo mensualmente.

Esto puede ahorrar dinero a lo largo del tiempo, ya que las tasas de interés de los préstamos garantizados son más bajas. Un préstamo de consolidación de deuda generalmente ofrece un pago mensual más bajo también. Sin embargo, usted corre el riesgo de perder su garantía.

Si usted está considerando en considerar sus deudas, es importante encontrar un asesor y una empresa de crédito confiables. La Federal Trade Commission tiene información adicional sobre la consolidación de deuda.

### Préstamo de auto

Con un préstamo de auto, el préstamo está asegurado por el valor del vehículo.

Antes de comprar un auto usado o solicitar un préstamo, es importante que determine el tipo de pago de auto que puede permitirse. Recuerde que además de las cuotas mensuales, el auto deberá estar asegurado. También requerirá gasolina o carga y reparaciones y mantenimiento periódicos.

Todos estos costos pueden acumularse. Por lo tanto, es importante incluirlos en su presupuesto mensual para evitar sorpresas o un préstamo que sea demasiado alto para pagar con comodidad.

#### **Nuevo vesus usado**

La principal diferencia entre los préstamos para automóviles nuevos y usados es que los préstamos para automóviles nuevos tienden a tener una tasa de interés más baja, pero el precio del automóvil es más alto. Los préstamos para automóviles usados suelen ser más pequeños, pero tienen tasas de interés más altas, porque su valor es más incierto y es más probable que se descompongan, lo que aumenta el riesgo del prestamista.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

Este puede ser un factor importante para las personas con un puntaje crediticio bajo, ya que la tasa de interés más alta podría hacer que un automóvil usado sea sustancialmente más caro. Para las personas con un puntaje crediticio alto, la diferencia en la tasa de interés puede no tener un gran impacto. En cualquier caso, busque un préstamo que se ajuste a sus necesidades.

Solicitar un préstamo aumenta el costo del automóvil a lo largo del tiempo, pero puede ser necesario si no tiene efectivo para pagarlo en su totalidad.

### Calculadora

Al considerar un préstamo de auto, podría ser útil usar una calculadora, como: <https://www.allstate.com/resources/car-insurance/car-loan-calculator>.

Una calculadora de préstamos de auto puede darle una idea aproximada de cómo el monto, el plazo y la tasa de interés de un préstamo pueden afectar las cuotas mensuales. Puede ayudarle a calcular el costo total del préstamo a lo largo del tiempo.

Los préstamos con plazos cortos (36 frente a 60 meses) son más baratos a largo plazo debido a que hay menos intereses durante la vida del préstamo, pero los pagos mensuales suelen ser más altos con plazos más cortos. Cuanto más dinero pueda pagar por adelantado, menos necesitará solicitar en un préstamo; un pago inicial más alto a veces puede ayudarle a obtener una mejor tasa de interés.

### Ejemplo

La siguiente gráfica muestra un préstamo de auto de \$20,000. Muestra diferentes tasas de interés potenciales según la duración del plazo. Como usted puede ver, un plazo más corto significa un pago mensual más alto. Sin embargo, a lo largo del plazo del préstamo, usted paga mucho menos interés.

Préstamo	Plazo (meses)	Tasa de interés	Cuota mensual	Total de intereses pagados
\$20,000	36	9 %	\$635.99	\$2,895.81
\$20,000	48	9 %	\$497.70	\$3,889.64
\$20,000	60	9 %	\$415.17	\$4,910.03
\$20,000	72	9 %	\$360.51	\$5,956.77
\$20,000	84	9 %	\$321.78	\$7,029.65



### **Financiamiento con crédito**

Si está considerando financiar un auto a través de un concesionario, asegúrese de entender todos los costos. Algunos concesionarios de autos mantienen relaciones financieras con prestamistas para facilitar el proceso de financiamiento. Sin embargo, estas relaciones pueden involucrar pagos a los concesionarios por recomendar los préstamos de ciertos prestamistas. Asegúrese de que le expliquen todos los costos.

También es posible encontrar financiamiento para un préstamo de auto en su banco o cooperativa de crédito. Además, existen opciones de financiamiento en línea. El servicio al cliente podría no ser tan bueno con el financiamiento en línea. Para minimizar el impacto negativo en su puntaje crediticio, compare precios sin solicitar ningún préstamo. Luego, solicite una preaprobación a solo uno o dos prestamistas que ofrezcan buenas tasas y términos. En una preaprobación, el prestamista le proporcionará la documentación que indica cuánto le otorgará y cuál será la tasa de interés y los términos del préstamo.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

Para prepararse para la preaprobación del préstamo de auto:

- Verifique su puntaje crediticio. Recuerde que puede verificar su puntaje crediticio de forma gratuita una vez al año.
- Calcule su relación entre deuda e ingresos. Puede calcularlo sumando su deuda total y dividiéndola por sus ingresos mensuales. Para el financiamiento de automóviles, los prestamistas generalmente buscan una relación entre deuda e ingreso igual o inferior al 40-43%.
- Reúna documentos como su identificación y talones de pago

### Financiamiento sin crédito

También existen los préstamos de auto para personas sin calificación crediticia. Si bien puede haber buenas razones para considerar un préstamo de auto para personas sin calificación crediticia, también pueden existir riesgos. Algunas de las desventajas incluyen:

- Por lo general, solo se ofrecen para autos usados.
- Muchos prestamistas de este tipo de préstamos no informan a las agencias de informes de crédito, lo que dificulta reconstruir su crédito.
- Tasas de interés más altas.
- Si no se realiza un pago, la tasa de interés puede aumentar y el prestamista puede recuperar (retomar) el vehículo.

Si tiene mal crédito, probablemente podrá encontrar al menos algunos prestamistas que le financien un automóvil. Sin embargo, tenga mucho cuidado en esta situación, ya que algunos prestamistas se aprovechan de los prestatarios que tienen mal crédito.

La tasa de interés para préstamos de automóviles sin crédito suele ser superior al 30 %. Recuerde tomarse un tiempo para analizar los términos y sus opciones. Con préstamos para personas sin calificación crediticia, a menudo termina financiando un automóvil por mucho más dinero del que realmente vale.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Opciones de vivienda

#### Vivienda transicional



Los programas de vivienda transicional brindan vivienda y apoyo a personas que buscan vivienda permanente. La vivienda transicional puede ser una opción si usted está saliendo de un refugio de emergencia y aún no está en condiciones de permitirse vivir de forma completamente independiente.

Además de una vivienda asequible, muchos programas de vivienda de transición también proporcionan servicios de apoyo como programas de gestión de dinero o de ahorros. También pueden contar con medidas de seguridad adicionales.

#### Subsidios y servicios

Algunos programas de vivienda de transición ofrecen subsidios de alquiler. Los subsidios permiten a los participantes encontrar y mantener una vivienda propia ayudándolos con el alquiler durante un período de tiempo determinado. Otros programas de vivienda de transición ofrecen unidades tipo apartamentos que son del programa o ambientes para vivir en comunidad, donde varias personas o familias comparten un hogar. Existen programas de vivienda de transición específicos para la violencia doméstica.

Los servicios pueden incluir: cuidado infantil, asesoría, terapia, capacitación laboral y/o

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

inserción laboral. Por lo general, usted puede participar en un programa de vivienda de transición durante 6 meses a 2 años. Para obtener más información sobre las opciones de vivienda transicional en su área, comuníquese con su programa local contra la violencia doméstica. about transitional housing options in your area, contact your local domestic violence program.



### Propiedades de alquiler

Antes de buscar una habitación, apartamento o casa para alquilar, determine cuánto puede pagar cada mes. Los expertos en vivienda generalmente recomiendan que no gaste más del 50 % de sus ingresos en alquiler. Si puede, lo ideal es gastar alrededor del 30 % o menos y esto a menudo es poco realista.

La mayoría de las propiedades de alquiler tienen sus propios requisitos de elegibilidad de ingresos. Los propietarios a menudo exigen que los ingresos mensuales de los posibles inquilinos sean al menos 2.5 veces el monto del alquiler. Por ejemplo, si el alquiler es de \$1,800, la mayoría de las propiedades requerirían al menos \$4,500 de ingresos mensuales brutos. Las propiedades también suelen tener puntajes de crédito mínimos para alquilar.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Antes de alquilar

- Determine el tamaño de la casa que necesita y de qué lugares necesita cerca para vivir.
- Considere qué tipo de propiedad preferiría, como un edificio de apartamentos asegurado, un dúplex o una casa móvil, y las opciones que desea, como lavandería en la unidad.
- Averigüe las tarifas y los costos de los servicios.
- Asegúrese de que todas las facturas de servicios a su nombre estén al día.
- Busque varias opciones.
- Asegúrese de tener suficiente dinero para la solicitud y el depósito.

### Solicitud de arrendamiento

Las solicitudes de arrendamiento generalmente requieren:

- Historial de empleo
- Una verificación de crédito
- Historial de alquiler, incluida la información de contacto de los arrendadores anteriores
- Verificación de ingresos

Si participa en un programa de confidencialidad de dirección, asegúrese de cumplir con los requisitos del programa respecto a la notificación al arrendador o cualquier otro formulario adicional que necesite. Si tiene inquietudes de seguridad sobre cualquiera de la información, puede ser útil hacer un plan de seguridad con un defensor antes de presentar la solicitud.

### Antes de firmar un contrato de alquiler

- Asegúrese de leer el contrato de arrendamiento con atención y de asegurarse de comprenderlo.
- No realice un depósito a menos que tenga la certeza de querer el apartamento.
- Calcule los costos previstos de los servicios a la hora de determinar si es asequible.
- Compruebe el estado del apartamento.
- Obtenga un acuerdo por escrito para cualquier reparación necesaria.
- Hable con los inquilinos actuales sobre su experiencia con el arrendador.
- Visite el vecindario en diferentes momentos del día.
- Tenga en cuenta que los depósitos son difíciles de recuperar incluso cuando tiene derecho legal a recuperarlos.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Estado de la unidad

Antes de firmar un contrato de arrendamiento, realice un recorrido minucioso por el apartamento. Puede ser útil realizar el recorrido con el arrendador. Como parte del recorrido:

- Verifique que todos los electrodomésticos, los accesorios de iluminación, los ventiladores, las ventanas, etc. funcionen. Si se necesitan reparaciones, no firme el contrato de arrendamiento hasta que se completen las reparaciones o agregue una cláusula de reparación al contrato de arrendamiento.
- Tome fotografías y videos y documente todos los daños existentes, así como el estado actual de la unidad. Asegúrese de que usted y el arrendador tengan una lista de todos los daños documentados.

Documentar los daños y el estado de la unidad puede ayudarle a recuperar su depósito cuando se mude. Asegúrese de documentar también el estado de la unidad cuando se mude, antes de entregar las llaves.

### Reparaciones y comunicación

Si es posible, comuníquese por escrito con su arrendador para tener un registro si es necesario. En muchos casos, no se le cobrará por las reparaciones o el mantenimiento que solicite mientras esté viviendo en una unidad. Sin embargo, si las cosas se rompen o necesitan reparación y usted no solicita las reparaciones, se le pueden cobrar cuando se mude.

### Antes de mudarse

- Revise los términos de su contrato de arrendamiento y asegúrese de proporcionar el aviso requerido.
- Haga un recorrido con el arrendador.
- Documente el estado de la unidad.
- Tenga en cuenta que los depósitos por daños pueden ser difíciles de recuperar y es posible que tenga que abogar por usted misma. La documentación y el conocimiento de las leyes de arrendamiento en su área pueden ayudar. En muchas áreas hay grupos de derechos de los inquilinos que ofrecen información y asesoramiento gratuitos.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Sección 8 de la vivienda federal

El programa de la Sección 8 de la Vivienda federal ayuda a que las propiedades privadas en alquiler sean asequibles para familias de bajos ingresos. Proporciona subsidios de alquiler (ya sea certificados de alquiler o vales) a inquilinos que califican. Los subsidios generalmente equivalen a la diferencia entre el 30 % de los ingresos ajustados del hogar y el precio de mercado del alquiler. Por ejemplo, si el precio de mercado de alquiler es de \$600 por un apartamento de una habitación y el 30 % de su ingreso ajustado es \$480, un vale de la Sección 8 puede cubrir los \$120 restantes.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) o la Autoridad Local de Vivienda Pública establecen las tarifas de alquiler de mercado aprobadas. La disponibilidad varía según el lugar y a menudo se permanece en la lista de espera durante años. Aunque muchos propietarios alquilan unidades a individuos con vales de la Sección 8, algunos no lo hacen. Dado que no es un requisito aceptar vales de la Sección 8, los propietarios pueden negarse a alquilar a alguien que esté solicitando uno. HUD exige que los propietarios que participan en el programa de la Sección 8 mantengan sus viviendas en buenas condiciones de habitabilidad en cuanto a seguridad, salud y riesgos de incendio.

Algunos propietarios incurren en discriminación ilegal y se aprovechan de la limitada disponibilidad de unidades elegibles de la Sección 8. Los propietarios no pueden exigir sexo ni ningún tipo de acto sexual a cambio de vivienda o servicios relacionados con la vivienda. Tampoco pueden crear un ambiente hostil mediante comentarios físicos, verbales o escritos no deseados, o actos de naturaleza lasciva o vulgar. Tampoco pueden entrar a su apartamento sin invitación o sin autorización.

Si cree que la están tratando injustamente, discriminando o acosando sexualmente debido a su vale de vivienda o fuente de ingresos, comuníquese con un defensor de un programa de violencia doméstica, servicios legales o la autoridad de vivienda pública para presentar una queja. Si cree que fue discriminada según la Ley de Igualdad en la Vivienda, puede presentar una queja ante la oficina de Equidad en la Vivienda y Vivienda Justa de HUD o ante una Agencia del Programa de Asistencia para la Vivienda Justa (Fair Housing Assistance Program - FHAP) si existe en su área. Si tiene un vale de vivienda y está experimentando reparaciones demoradas o una vivienda inhabitable, puede comunicarse con su asesor de la Sección 8 o con la oficina de inspecciones de la Sección 8 para obtener ayuda. Para obtener más información, visite el sitio web de HUD.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Programas de asistencia para alquiler

Es posible que existan otros programas de asistencia para alquiler disponibles en su comunidad a través de organizaciones gubernamentales o sin fines de lucro. Estos programas proporcionan asistencia financiera basada en los ingresos para los gastos de vivienda.

Algunos ofrecen pagos únicos para el alquiler o un depósito, y otros brindan asistencia a más largo plazo. Los defensores de violencia doméstica generalmente están informados sobre las opciones locales de asistencia para el alquiler. Su defensor también puede ayudarle a planificar su seguridad en relación con el alojamiento compartido si necesita o desea vivir con compañeros de cuarto.

### Bifurcación de un contrato de alquiler

Si tiene un contrato de alquiler con quien fuera la pareja abusiva o todavía lo es, es posible que pueda eliminar su nombre o hacer que se elimine el nombre del abusador del contrato de alquiler. Una vez que se elimina un nombre del contrato de alquiler, esa persona ya no tiene ninguna responsabilidad de pagar el alquiler, los servicios públicos u otros gastos, y ya no tiene derecho a estar en la propiedad.

Este proceso se denomina bifurcación del contrato de alquiler. Las leyes y el proceso varían según el estado. En muchos estados, existe un proceso específico para víctimas de violencia doméstica. Asegúrese de preguntarle a su defensor o abogado sobre las opciones y el proceso en su estado.

### Abordar los daños a la propiedad

Si su pareja o expareja abusiva daña una propiedad alquilada y su nombre está en el contrato de alquiler, usted será responsable del daño. Sin embargo:

- Usted podría obtener ayuda financiera para reparaciones a través del Fondo de compensación para víctimas de delitos de su estado. Consulte con su defensor antes de actuar. Es posible que necesite hacer una denuncia policial y, dependiendo de las leyes locales, llamar a la policía podría suponer su desalojo.
- La Ley de Violencia contra la Mujer (Violence Against Women's Act - VAWA) brinda protección contra el desalojo a las sobrevivientes en viviendas públicas si tienen que llamar a la policía a su unidad.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

- Si tiene seguro para inquilinos, lea su póliza para ver si cubre el costo de los daños
- Consulte con su defensor para saber si existen programas de ayuda financiera local contra la violencia doméstica que puedan ayudarlo.

### Derechos generales de los inquilinos

Por lo general, las unidades de alquiler habitables deben proporcionar:

- Espacios protegidos contra el mal tiempo y a prueba de agua
- Tuberías que funcionen
- Suficiente agua corriente caliente y fría
- Sistemas de calefacción que funcionen
- Sistemas de electricidad que funcionen
- Espacios libres de plagas, insectos y roedores
- Pisos, escaleras y barandas en buen estado
- Ventanas en buen estado que se abran por lo menos a la mitad o ventilación mecánica
- Salidas de emergencia o en caso de incendio
- Recogida de basura
- Iluminación natural
- Cerrojo de seguridad operativo en la entrada principal y ventanas con cerradura
- Detectores de humo que funcionen

### Avisos

Los inquilinos tienen derecho a recibir un aviso por escrito con 24 horas de anticipación si el propietario quiere ingresar a la propiedad, excepto en caso de emergencia. Cuando un inquilino presenta al arrendador una solicitud de reparaciones por escrito, el inquilino tiene derecho a recibir una pronta respuesta. Generalmente, debe recibir un aviso por escrito con 30 días de anticipación sobre un aumento de alquiler menor del 10 % y con 60 días de anticipación sobre un aumento de alquiler mayor del 10 %.

En la mayoría de los casos, debe recibir la devolución de su depósito de seguridad dentro de los 30 días de haber desocupado la unidad. Si parte del depósito es retenido, el arrendador debe proporcionarle un informe detallado de los cargos. En algunos lugares, los arrendadores están obligados a mantener su depósito en una cuenta que genere intereses y devolverle el depósito más cualquier interés ganado.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Responsabilidades generales del inquilino

Los inquilinos deben:

- Pagar el alquiler a tiempo.
- Mantener la unidad limpia e higiénica.
- Usar correctamente los artefactos de gas y electricidad y los accesorios de plomería
- Arreglar o pagar por reparaciones de cosas que ellos o sus invitados dañen.
- No quitar nada de la estructura que no sea suyo.
- Usar las instalaciones para los fines previstos. El subarrendamiento o la operación de una pequeña empresa, por lo general, no son funciones permitidas.
- No participar en actividades ilegales en las instalaciones.
- Limitar la cantidad de inquilinos en el hogar al número permitido por la ley/el contrato de alquiler.



## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Pagar su alquiler

Asegúrese de saber:

- Cuándo se vence su alquiler cada mes
- Cuándo el alquiler se considera tardío
- Cuáles son las políticas de cargos por pago tardío
- Métodos de pago de alquiler permitidos y cualquier tarifa

A menudo, el alquiler se debe pagar el primer día de cada mes. Algunas propiedades permiten un período de gracia antes de que el alquiler se considere vencido, pero muchas no lo hacen. Los cargos por pagos tardíos son comunes y pueden acumularse rápidamente.

Si usted cree que tendrá problemas para pagar el alquiler en la fecha de vencimiento, comuníquese con el administrador de su propiedad y consulte si trabajará con usted en las opciones de pago. Si usted se comunica de forma proactiva y ha sido una buena inquilina con un historial de pagos puntuales, es posible que estén más dispuestos a trabajar con usted.

### Desalojos por falta de pago del alquiler

El desalojo se realiza en tres pasos:

**1. Notificación del arrendador:** debe ser por escrito y el arrendador debe darle la oportunidad de pagar el alquiler o desocupar la vivienda. Si no hace ninguna de las dos cosas, el arrendador puede presentar una demanda ante la corte.

**2. Notificación de la corte:** si recibe una petición de desalojo y es citada a comparecer, el arrendador presentó una demanda de desalojo en su contra. Esto puede tener consecuencias negativas importantes para usted y hacer que le resulte difícil volver a alquilar incluso si finalmente resuelve el pleito.

**3. Notificación del alguacil:** si el arrendador gana el juicio, puede obtener una orden de desalojo (orden judicial). Lo más probable es que las autoridades policiales lo apliquen en su contra.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

Lea cada pestaña para saber más sobre cómo gestionar cada notificación.

### **Notificación del arrendador**

El arrendador debe darle aviso por escrito antes de presentar una demanda en su contra. La notificación puede decir “Pague el alquiler o desaloje en tres días”. Si no paga o desocupa durante el tiempo designado, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo ante la corte. El tiempo que tiene para pagar depende de las leyes de su comunidad.

Hable con un abogado si cree que no debe el alquiler que se le está exigiendo. WomensLaw y LawHelp son dos recursos posibles para localizar un abogado.

Si usted acepta que debe el dinero, puede cumplir con los términos de este aviso pagando el alquiler vencido dentro del plazo establecido en la notificación. Asegúrese de pagar con un cheque o con un giro postal para ayudar a demostrar que pagó el dinero. Escriba los meses por los que está pagando en el cheque o giro postal. Si tiene que pagar en efectivo, asegúrese de obtener un recibo que indique específicamente que ha pagado esos meses en su totalidad y guárdelo en un lugar seguro. Si usted realiza pagos de alquiler en línea, guarde una copia de cualquier correo electrónico de verificación o número de verificación de pago.

Si no tiene dinero suficiente para pagar el alquiler, póngase en contacto con un programa local contra la violencia doméstica u otra organización comunitaria para conocer los posibles subsidios o préstamos.

### **Notificación de la corte**

Si no paga el alquiler que se le exige, puede recibir una petición de desalojo y una citación/notificación para comparecer en el tribunal. Una demanda de desalojo puede tener consecuencias que van mucho más allá del caso judicial. Incluso si finalmente llega a un acuerdo sobre la demanda, los futuros arrendadores podrían ver los registros judiciales y no querer alquilárselo como resultado.

Qué hacer tras recibir esta notificación

Paso 1: Hable con un abogado lo antes posible para ver si tiene alguna defensa legal contra el desalojo. Por ejemplo, si el arrendador creó un ambiente peligroso para vivir, es posible que haya violado la “garantía de habitabilidad”.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

Paso 2: Empiece a pensar en cómo puede pagar el alquiler que se debe. Tal vez pueda pedirle al arrendador que establezca un plan de pago. Puede solicitar un subsidio de asistencia pública para evitar perder la vivienda. O es posible que pueda obtener ayuda de una organización benéfica privada. Comuníquese con una organización sin fines de lucro como la oficina local de asistencia legal para obtener la posible ayuda de un abogado.

¡Aunque no tenga abogado, preséntese a la cita judicial! Si no se presenta, es probable que se emita un fallo de desalojo y una orden judicial para tomar posesión de la unidad de alquiler.

### **Notificación del alguacil**

Si el arrendador gana la demanda de desalojo en su contra, puede obtener un fallo de posesión de la unidad de alquiler y una orden de desalojo (orden judicial). La orden indicará cuándo debe salir y probablemente será aplicada por un alguacil u otro oficial de la ley.

Qué hacer tras recibir esta notificación

Cumpla con la notificación y múdese con su familia y sus pertenencias tan pronto como sea posible. Si deja cosas en la unidad, es posible que tenga que pagar tarifas de almacenamiento para recuperarlas. O el arrendador puede considerar que las cosas fueron abandonadas y botarlas.

Si no recibió una citación/petición antes de recibir la orden de desalojo o si cree que la están desalojando injustamente por cualquier otra razón, hable con un abogado de inmediato. Es posible que el abogado pueda hacer que se anule la orden judicial, argumentando que usted no tuvo la oportunidad de defenderse ante el tribunal. Sin embargo, es posible que también tenga que demostrar que tuvo una “defensa meritoria” en el caso judicial inicial.

Incluso si no puede conseguir un abogado que la ayude, puede acudir al tribunal para ver si puede presentar una orden para mostrar causa (u otros documentos legales). Esto le pediría al juez que anule la orden de desalojo y le dé más tiempo para pagar el alquiler adeudado.

### **Desalojos ilegales**

Un desalojo ilegal puede suceder cuando alguien que no tiene el derecho legal de desalojarla le exige abandonar su casa o cuando el arrendador no sigue los procedimientos legales apropiados para desalojarla. Hable con un abogado si cree que la están desalojando ilegal o

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

injustamente. Por ejemplo, es posible que la estén desalojando ilegalmente si su arrendador:

- Cambia las cerraduras mientras usted está fuera o le impide entrar a su casa.
- Le incomoda tanto que su única opción es abandonar la casa. Por ejemplo, apagar la calefacción, el agua, la electricidad, etc. Esto se conoce como “desalojo constructivo”.
- La sacó físicamente de la propiedad o hizo que alguien la sacara que no está legalmente autorizado para hacerlo.

El desalojo ilegal puede ser tanto un delito civil como penal. Los tribunales pueden obligar al arrendador a permitirle regresar a su casa, imponer multas, otorgar una indemnización e incluso arrestar al arrendador.

Si el arrendador le ha desalojado ilegalmente, puede llamar a la policía. La policía podría decirle al arrendador que le permita regresar. Eso dependerá de las leyes de su estado. También puede comunicarse con un abogado además de o en lugar de llamar a la policía. Un abogado puede ayudarle a presentar una petición ante el tribunal para solicitar al juez que ordene al arrendador que le permita regresar a la casa.

También podría intentar informar al arrendador por escrito que sus acciones son ilegales. En esta carta, exija que su arrendador le permita regresar de inmediato, deje de intentar desalojarle ilegalmente, deje de acosarle y le devuelva las pertenencias que se llevó. No olvide conservar copias de la carta y cualquier otra comunicación a o de su arrendador.

Si ha sido desalojada, considere comunicarse con su programa local contra la violencia doméstica o con la National Domestic Violence Hotline para obtener posible asistencia y recursos para una nueva vivienda.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Vivienda propia



## Soñando con posibilidades

Si usted está en una relación abusiva o ha salido de una recientemente, es posible que sienta que ser propietario de una vivienda no es más que un sueño. Es posible que actualmente usted viva en un refugio para víctimas de violencia doméstica, se esté quedando con amigos o familiares, no tenga hogar o viva en una vivienda de transición o en un apartamento, y ser propietaria de una vivienda puede parecer poco realista.

Incluso si no está en condiciones de comprar una vivienda ahora, podría estarlo en el futuro. Soñar y visualizar las cosas que usted desea puede ayudarle a conseguirlas. Este módulo ofrece consejos y estrategias para ayudarle si está lista o cuando esté lista.

## La seguridad es la prioridad

Vivir de manera segura es imprescindible. Su acceso a la seguridad es la prioridad. Recuerde planificar su seguridad y considerar cuidadosamente lo que necesita actualmente en una situación de vivienda para ayudar a garantizar su seguridad.

Recuerde que hay apoyo para usted sin importar dónde se encuentre en su proceso. Comuníquese con un defensor de violencia doméstica para que le ayude a navegar su camino.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Preguntas a considerar

Si desea comprar una casa, hágase estas preguntas:

- ¿Tiene un ingreso fijo y un empleo estable?
- ¿Planea permanecer en la misma comunidad durante al menos 3-5 años?
- ¿Tiene un presupuesto y se ajusta a él?
- ¿Tiene un buen historial de crédito o un historial de crédito no tradicional (incluidos pagos a arrendadores, servicios públicos, cable, seguros, etc.)?
- ¿Usted tiene ahorros para el pago inicial y los costos de cierre?
- ¿Ha investigado programas o programas específicos para sobrevivientes de violencia doméstica que ofrecen asistencia para el pago inicial o los costos de cierre?
- ¿Ha analizado los programas hipotecarios para prestatarios de ingresos bajos y moderados?
- ¿Ha tomado clases de educación para compradores de vivienda?
- ¿Puede usted permitirse comprar una casa en este momento?

### Vivienda propia

Para la mayoría de las personas, obtener una hipoteca es necesario para comprar una casa. Si tiene interés en comprar una casa, consulte con su banco o cooperativa de crédito para ver qué opciones hipotecarias ofrecen. También le convendría consultar con al menos un agente hipotecario. Un agente de bienes raíces también puede recomendarle un prestamista. Un buen profesional financiero puede:

Ayudarle a comprender los distintos tipos de hipotecas

Ayudarle a obtener una hipoteca

Guiarla en el proceso de solicitud de hipoteca

Ayudarle a calcular qué tipo de cuota hipotecaria mensual es razonable para usted

Buscar asesoramiento hipotecario confiable antes de comprar una casa puede ayudarle a evitar errores que podrían resultar costosos a largo plazo.

### Consideraciones de seguridad

- Comprar una casa es una decisión importante y a largo plazo. Si vive con constantes preocupaciones de seguridad, deberá considerar si puede hacer que la compra de una vivienda sea segura para usted y cómo puede hacerlo. Normalmente, muchos registros asociados con la compra de una casa son públicos.
- Si participa en un programa de confidencialidad de direcciones (ACP), consulte con el programa sobre sus opciones antes de comenzar cualquier proceso de compra de vivienda. Algunos estados tienen maneras para que los participantes del ACP compren una casa sin comprometer la confidencialidad de su dirección. El proceso para hacer esto es importante, y si se comete algún error o usted toma medidas para comprar una casa antes de contactar al ACP, puede hacer pública, de manera irrevocable, la compra de su casa y su dirección.
- Algunas sobrevivientes han comprado una casa a nombre de un negocio o en un fideicomiso para limitar la información pública que vincula su nombre a su dirección. Hacer esto también es un proceso complicado.

### ¿Puedo permitirme comprar?

La mayoría de los prestamistas exigen un pago inicial. Puede ser desde un 3 % a un 20 % de la hipoteca. Muchos programas de compra de casa por primera vez utilizan un pago inicial de entre el 3 % y el 5 %. La mayoría de las personas pueden pagar cómodamente una hipoteca que sea 2.5 veces su ingreso bruto anual. Por ejemplo, si gana \$45,000 al año, podría calificar para una hipoteca de \$112,500.

Si bien podría calificar para un crédito hipotecario grande de algunos prestamistas, es posible que no pueda cumplir con las cuotas mensuales y pierda su casa. Revise sus finanzas y gastos mensuales aproximados cuidadosamente. No solicite una hipoteca a menos que pueda realizar cómodamente las cuotas mensuales y afrontar los aumentos anuales del seguro y los impuestos, así como el mantenimiento y las reparaciones.

### Calculadoras

Antes de ponerse en contacto con un prestamista, es recomendable probar algunas calculadoras de hipoteca en línea. El curso ofrece a continuación dos calculadoras. La primera puede ayudarle a calcular lo que podría pagar cada mes y la segunda puede ayudarle a ver

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

para qué monto podría calificar. Aquí hay un enlace a una calculadora en línea que también puede probar.

Las calculadoras pueden ayudarle a tener una idea aproximada de la hipoteca que puede permitirse y de las probables cuotas mensuales. Tenga en cuenta que se trata de cifras aproximadas y que, dependiendo de la calculadora, es posible que los impuestos sobre la propiedad, el seguro para dueños de casa y/o las cuotas de la comunidad de dueños de casa (si procede) no se incluyan en el monto mensual.

### Costos de cierre

Los costos de cierre son cargos que se pagan al finalizar la hipoteca y la compra de la casa. Los costos de cierre suelen ser del 2 al 6 % del precio de compra de la vivienda. Por ejemplo, con un precio de compra de \$200,000, los costos de cierre podrían ser de \$4,000 a \$12,000. Muchos programas de compra de casa por primera vez asisten con los costos de cierre. También podría pedirle al vendedor que le ayude a pagar los costos de cierre.

Los costos de cierre incluyen una búsqueda de título, que probará que nadie más es propietario o tiene un gravamen sobre la propiedad. Usted tendrá la opción de, y por lo general debería, comprar el seguro de título. Es posible que también tenga que pagar por un reconocimiento del suelo, una inspección de termitas y un seguro para dueños de casa como parte del cierre. Pídale a su prestamista que le explique los costos de cierre antes de firmar cualquier papel. Esté atento a los cargos ocultos y asegúrese de hacer comparaciones de precios.

### Penalizaciones por pago anticipado

Si paga una hipoteca antes de lo acordado originalmente, su prestamista puede cobrarle una tarifa conocida como penalización por pago anticipado. Esto puede suceder cuando usted paga el préstamo en su totalidad o lo refinancia, hace un pago único del 20% o más, o vende la casa.

Cuando usted paga su hipoteca anticipadamente, el prestamista pierde el interés que habría pagado usted durante la vigencia del préstamo. Los prestamistas utilizan penalizaciones por pago anticipado para disuadir a los prestatarios de hacer esto.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

Según la ley federal, los prestamistas solo pueden cobrar penalizaciones por pago anticipado durante los primeros tres años de su préstamo y el monto de la penalización está limitado. La ley federal también impide que ciertos tipos de hipotecas tengan una penalización por pago anticipado, incluidos los préstamos respaldados por el gobierno (FHA o VA) y las hipotecas de tasa ajustable. Pregúntele a su prestamista si puede obtener una hipoteca que no incluya penalizaciones por pago anticipado.

### Otros costos a considerar

Al evaluar si puede permitirse hacerlo, recuerde tener en cuenta el mantenimiento, las reparaciones y los impuestos. Planifique presupuestar entre el 1 y el 5 % del valor de su casa cada año para reparaciones y mantenimiento. El monto exacto variará de año en año. Debido a que usted es responsable de todos los costos de reparación y mantenimiento, es importante estar preparada para las emergencias.

Los impuestos sobre la propiedad son cobrados por el gobierno local y a menudo se incluyen en la factura mensual de la hipoteca.

Seguro para dueños de casa paga por daños o pérdidas a su casa cuando ocurren reclamos cubiertos. Es un requisito para obtener un préstamo hipotecario. Puede pagarlo en su factura mensual de la hipoteca o pagar estos impuestos por separado.

Seguro de hipoteca privada (PMI) Es una póliza de seguro independiente que protege al prestamista si el prestatario deja de pagar su hipoteca. Generalmente, se requiere si su propio pago es inferior al 20 %. El PMI generalmente está incluido en su factura mensual de hipoteca.

Las cuentas de depósito en garantía son fondos que los prestamistas hipotecarios establecen para pagar los impuestos anuales sobre la propiedad, el seguro y/o el PMI. Pagará una cantidad fija en la cuenta de depósito en garantía cada mes y el prestamista paga sus impuestos y su seguro desde la cuenta de depósito en garantía. La cantidad que debe depositar en su cuenta de depósito en garantía puede aumentar o disminuir con el tiempo. La CFPB proporciona más información sobre cuentas de depósito en garantía.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Tipos de hipotecas

Una hipoteca es un tipo de préstamo con garantía. Los términos de un préstamo hipotecario suelen ser diferentes de los de otros tipos de préstamos bancarios.

En la mayoría de los casos, la propiedad que se compra con la hipoteca se utiliza como garantía de la deuda. Las hipotecas comúnmente duran 15 o 30 años.

#### De tasa fija

Con un préstamo de tasa fija, su tasa de interés no cambiará a menos que refinancie. Las duraciones de las hipotecas más comunes son de 15 y 30 años. Con una hipoteca a 15 años, usted acepta pagar el monto prestado y todos los intereses dentro de 15 años (180 cuotas mensuales). Con una hipoteca a 30 años, usted acepta pagar el monto prestado y todos los intereses dentro de 30 años (360 cuotas mensuales).

Las hipotecas a 30 años generalmente tienen cuotas mensuales más bajas. Durante la vigencia del préstamo, usted pagará menos intereses con una hipoteca de 15 años pero tendrá cuotas mensuales más elevadas.

La mayoría de los prestatarios eligen entre un plazo de 15 y 30 años, según el pago mensual que les resulte más cómodo. Es posible que pueda realizar pagos adicionales al capital de su préstamo hipotecario, lo que le permitirá cancelar el préstamo antes y gastar menos en intereses, mientras continúa aprovechando los pagos mensuales más bajos de una hipoteca más larga.

#### De tasa ajustable

Una hipoteca de tasa ajustable, también conocida como ARM o hipoteca de tasa variable, es un tipo de hipoteca en la que la tasa de interés no es fija durante toda la duración del préstamo. La tasa es fija durante el primer período, llamado “período de tasa de interés inicial”, pero después puede variar dependiendo del índice de tasa de interés.

Una hipoteca de tasa ajustable no siempre es una mala opción, y es más riesgosa que una hipoteca de tasa fija. Si el índice baja, puede que pague menos de lo que pagaría por un préstamo de tasa fija. Sin embargo, si el índice aumenta, puede que pague más. Las hipotecas de tasa ajustable a menudo tienen un límite en los cargos. Por ejemplo, podría

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

tener un límite máximo del 2 % anual o un límite del 6 % durante la vida del préstamo. Asegúrese de conocer los detalles de cualquier hipoteca de tasa ajustable que considere. Y asegúrese que puede afrontar el aumento máximo posible de la tasa de interés a pagar.

### De alto riesgo

Si no puede calificar para una hipoteca de tasa fija tradicional, un préstamo de alto riesgo puede ser una opción. Los préstamos de alto riesgo normalmente se otorgan a personas con un historial crediticio malo. Por lo general, tienen tasas de interés altas.

Los préstamos sub-prime o de alto riesgo se consideran préstamos de alto riesgo para los prestatarios. Asegúrese de leer la sección sobre préstamos predatorios antes de considerar un préstamo de alto riesgo, ya que los préstamos predatorios son muy comunes en el mercado de alto riesgo.

### Cuadro comparativo

El cuadro a continuación compara hipotecas de 15 y 30 años para dos montos de préstamo diferentes. Muestra cómo la duración del plazo afecta la tasa de interés, el pago mensual y el costo total del préstamo hipotecario. Puede probar diferentes plazos y tipos de interés utilizando una calculadora de intereses hipotecarios.

Cantidad del préstamo	Pago inicial de 5 %	Plazo (años)	Tasa de interés (APR)	Cuota mensual	Total de intereses pagados	Pago total
\$100,000	\$5,000	30	7.311 %	\$652	\$134,720.97	\$239,720.97
\$100,000	\$5,000	15	7.311 %	\$870.49	\$56,688.12	\$161,688.12
\$200,000	\$10,000	30	7.311 %	\$1,304.01	\$269,441.94	\$479,441.94
\$200,000	\$10,000	15	7.311 %	\$1740.98	\$113,376.24	\$323,376.24

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Hipotecas y préstamos predatorios

Los prestamistas hipotecarios predatorios ofrecen préstamos con tasas de interés alta que a menudo incluyen penalizaciones injustas por pago anticipado y/o pagos globales. Los pagos globales son pagos grandes que se deben realizar al final de un préstamo para liquidar el monto que los pagos mensuales no cubrieron. A menudo, estos términos están ocultos en un lenguaje muy técnico, lo que dificulta entender lo que se le pide aceptar.

Manténgase alejada de los prestamistas que anuncian la aprobación garantizada de préstamos. Asimismo, tenga cuidado con los préstamos que ofrecen los vendedores telefónicos o ambulantes. Investigue la compañía de préstamos que está considerando para ver si ha sido acusada de préstamos predatorios. Lea todos los contratos de préstamo cuidadosamente antes de firmarlos y asegúrese de que no haya espacios vacíos.



### Otros recursos

Si le interesa adquirir una vivienda propia, consulte los programas para los que podría ser elegible que podrían ayudarle. Estos pueden incluir:

- Programas para la compra de vivienda por primera vez
- Préstamos de FHA
- Préstamos de VA
- HomeReady
- Fideicomisos de tierras comunitarias
- Corporación Nacional de Asistencia de Vecindarios (NACA)
- Préstamos especiales de los gobiernos locales para casas que necesitan reparaciones o renovaciones.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Refinanciamiento

Si su crédito mejora o las tasas de interés bajan significativamente después de comprar una casa, es posible que desee considerar la refinanciación para obtener una mejor tasa.

La refinanciación reemplaza su hipoteca actual por una nueva, ajustando el plazo, la duración de la hipoteca, la tasa de interés o ambos. Usted puede cambiar el tipo de préstamo y también puede cambiar el prestamista. No habrá un pago inicial, pero debe estar preparada para pagar una tasación de la vivienda y entre el 2 % y el 6 % del monto del préstamo por los costos de cierre, porque se trata de una hipoteca.

### Proceso de solicitud de hipoteca



## Pautas generales para prestamistas

Distintos prestamistas utilizan diferentes criterios para la aprobación de préstamos. La aprobación de un préstamo hipotecario depende de qué tan bien sus finanzas se ajusten a las directrices del prestamista. A continuación se presentan algunas pautas comunes de los prestamistas.

### **Historial de empleo**

La mayoría de los prestamistas buscan dos años consecutivos de empleo en la misma industria. Hable con un prestamista sobre cuáles son sus requisitos de ingresos si usted es una trabajadora por contrato o por cuenta propia. Los prestamistas buscan estabilidad y utilizan el historial laboral para ayudar a evaluar su capacidad de generar ingresos y reembolsar un préstamo.

### **Historia de crédito**

Los prestamistas buscan un historial de pagos a tiempo. Demasiadas deudas en tarjetas de crédito o líneas de crédito agotadas indican que es posible que no pueda pagar su deuda. Intente pagar cualquier deuda a corto plazo y no abra nuevas líneas de crédito al menos seis meses antes de solicitar. Intente asegurarse de que no debe más del 30 % del límite de ninguna tarjeta de crédito.

### **Pasivos pendientes**

Muchos prestamistas buscan que sus pagos mensuales totales de deudas (incluyendo deudas de tarjetas de crédito, préstamos de automóviles, préstamos estudiantiles, hipotecas

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

su ingreso mensual bruto. Algunos prestamistas utilizan una “regla del 28 %” y buscan que el capital de la hipoteca, los intereses, los impuestos y el seguro no excedan el 28 % del ingreso bruto mensual del prestatario.

### Reservas de efectivo y de activos

Los prestamistas pueden solicitar información sobre el efectivo que tiene disponible (cheques y ahorros). Muchos prestamistas exigen que haya suficiente efectivo y reservas de activos disponibles para cubrir al menos dos pagos hipotecarios mensuales.

## Precalificación

La precalificación de un préstamo es un proceso que preaprueba a un comprador de vivienda para un máximo específico de préstamo. Algunos agentes de bienes raíces solo mostrarán casas a posibles compradores que hayan sido precalificados. La precalificación también puede brindarle una idea más clara de si está lista para comprar y de los posibles rangos de precios de vivienda en los que puede buscar.

El agente de préstamos le hará varias preguntas y le solicitará documentos. Por ejemplo, le preguntará sobre sus ingresos y deudas actuales. Después de evaluar la información, el prestamista puede proporcionarle un estimado del monto del préstamo para el cual podría ser aprobada.

## Aprobación de préstamo

Si bien la precalificación para un préstamo es muy valiosa, no constituye una garantía de préstamo. El proceso real de aprobación del préstamo puede ser largo y tedioso incluso si usted tiene un gran historial de crédito y un ingreso sólido.

Una vez que usted tenga una oferta aceptada por una casa, entonces comenzará la solicitud del préstamo hipotecario. La solicitud le preguntará sobre su identidad, historial laboral, ingresos, gastos mensuales y deudas. También proporcionará información sobre la casa que usted desea comprar.

El formulario de solicitud es solo una parte del proceso de solicitud y aprobación de la hipoteca.

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Verificación de informe crediticio

Otra parte del proceso de aprobación de un préstamo es la consulta de su crédito. No importa cuán buena parezca su solicitud, es probable que el prestamista la rechace si su historial de crédito es deficiente. Su puntaje crediticio también impacta los términos y las tasas de interés disponibles para usted si se aprueba su préstamo.

Algunos expertos recomiendan verificar su informe crediticio antes de presentar una solicitud de hipoteca. Si decide hacerlo, es recomendable que busque cualquier información incorrecta y comience con el proceso de corrección con la agencia crediticia.

### Revisión de otra documentación

Es probable que el agente de préstamos también le pida declaraciones de impuestos, registros bancarios y justificantes de ingresos para verificar la información de su solicitud.

Si tiene un coprestatario o un cofirmante, esa persona deberá presentar la misma información.

### Consejos para la solicitud de una hipoteca

#### **Obtenga ayuda antes de firmar**

Si le preocupa ser víctima de un préstamo predatorio, pida a un asesor o abogado que revise los documentos del préstamo antes de firmarlos.

#### **Lea la letra pequeña**

Tenga cuidado con los pagos globales, las tasas de interés y los cargos altos, y el seguro de vida para créditos. Son todas cosas que usted no quiere.

#### **Compare precios**

Haga una comparación para obtener un préstamo con los mejores plazos y cargos. Si no entiende los plazos del préstamo, pídale a un asesor de vivienda que revise los documentos con usted.

#### **Evite las ventas bajo presión**

No recurra a un prestamista que emplea tácticas de venta de alta presión. Desconfíe de la publicidad que prometen “¿No tiene crédito? ¡No hay problema!”

## Módulo 5 Opciones de préstamo y vivienda

### Revise los costos totales

Una cuota mensual baja no siempre indica una buena oferta. Revise el costo total del préstamo. Al comparar dos opciones, asegúrese de incluir los mismos conceptos en el costo mensual: algunos prestamistas ofrecen un estimado que solo incluye capital e intereses y otros incluyen capital, intereses, impuestos y seguro.

### Cuidado con lo que firma

Nunca firme un documento en blanco o cualquier documento que el prestamista prometa completar más tarde.