LO QUE DEBE SABER

AL USAR LOS SERVICIOS DE UN

AGENTE HIPOTECARIO

LO QUE DEBE SABER

al usar los servicios de un agente hipotecario

(Revisado por el DRE en diciembre de 2015)

Este folleto fue preparado originalmente por Consumers Union of US, Inc. por encargo del Departamento de Bienes Raíces (DRE) bajo un contrato de investigación. La información contenida en el folleto es un breve resumen de los pasos básicos y los factores involucrados en una transacción hipotecaria cuando se usan los servicios de un agente hipotecario. Dado que es posible que esta publicación no abarque todos los cambios legislativos subsiguientes, solo debe utilizarse como fuente general de información. Le recomendamos investigar más a fondo el tema antes de proceder con una transacción hipotecaria. Las opiniones presentadas en el folleto le pertenecen a sus autores y no necesariamente reflejan la posición de la Administración, el estado de California o su Departamento de Bienes Raíces.

ÍNDICE

Introducción 4
Fuentes de préstamos hipotecarios 4
Uso de los servicios de un agente hipotecario 5
La función del agente hipotecario 6
Comisiones del agente hipotecario y cargos del prestamista 6
Definiciones 7
¿Sobre qué otros cargos debo preguntar? 10
¿Mis costos se incrementan si pido más dinero prestado? 10
Un resumen del proceso de préstamo 11
Consolidación de deudas:
pedir un préstamo con garantía hipotecaria para pagar mis cuentas 13
Liquidación de un préstamo con pago global 14
Cómo refinanciar mi hipoteca actual de tasa fija o
amortización completa 17
Préstamos con amortización negativa 18
¿Cómo decido el plazo del préstamo? 19
¿Cómo elijo a un prestamista o agente hipotecario y un préstamo? 20
¿Qué necesito saber sobre la solicitud de préstamo? 21
Uso de la declaración de divulgación del préstamo hipotecario 22
Que esté por escrito 23
Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA) 23
Sus derechos según la Ley Federal de Veracidad en los Préstamos 24
Protéjase en el proceso de préstamo: ¡No caiga presa
de las prácticas abusivas! 25
Sepa cuánto puede pagar 27
Las leyes de California prohíben las prácticas crediticias
discriminatorias 28
Documentos de préstamo: ¿Qué significan estos papeles? 29
Qué esperar a la hora de firmar los papeles 30
Seguro hipotecario: Notificación al prestatario 32
¿Puedo averiguar por qué se me negó el crédito? 32
Información y reclamos 33

INTRODUCCIÓN

Un préstamo hipotecario es una transacción en la cual usted promete pagar el dinero que ha pedido prestado y también le da al prestamista una hipoteca sobre su casa para asegurar el pago. En California, su promesa de pago toma generalmente la forma de un pagaré y la hipoteca se garantiza por medio de una escritura de fideicomiso. Debe asegurarse de que entiende las condiciones del préstamo antes de firmar el contrato y contraer una obligación. Ya sea que obtenga un préstamo a través de un agente hipotecario, una entidad financiera u otro prestamista, debe preguntar cómo es el proceso del préstamo y el papeleo para entender el modelo de la transacción y las condiciones del préstamo antes de aceptarlas.

El propósito de este folleto es proporcionar información básica sobre el uso de los servicios de un agente hipotecario, que puede ayudarle a tomar una decisión informada al buscar un préstamo hipotecario.

FUENTES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Hay disponibilidad de préstamos hipotecarios a través de varias fuentes diferentes. Entre ellas se encuentran los agentes hipotecarios, las entidades de crédito hipotecario, los bancos comerciales, los bancos comunitarios, las cooperativas de crédito y otras instituciones financieras. También hay muchos programas del gobierno federal, estatal, del condado y de la ciudad que ofrecen préstamos hipotecarios o ayuda para el pago inicial. Si está usando los servicios de un agente hipotecario, es posible que le pueda proporcionar información sobre los programas a los que puede acceder.

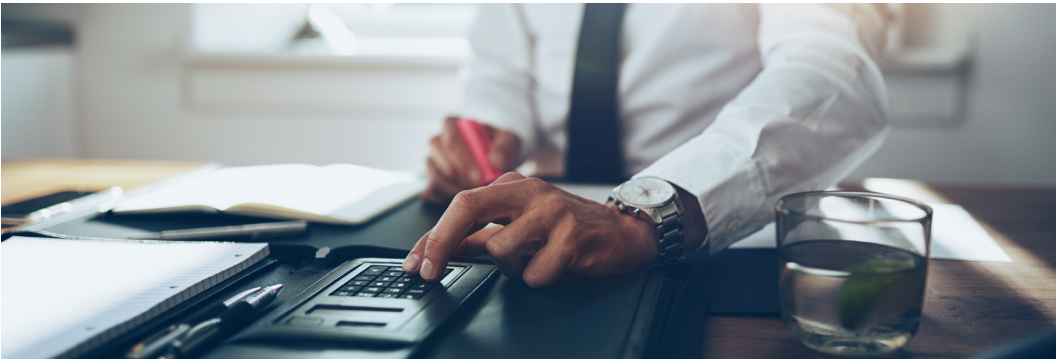
USO DE LOS SERVICIOS DE UN AGENTE HIPOTECARIO

El agente hipotecario le ayuda a obtener un préstamo hipotecario. El agente hipotecario puede contar con una licencia del Departamento de Supervisión de Empresas de California o del Departamento de Bienes Raíces de California (DRE). Los agentes hipotecarios se encargan de gestionar las hipotecas de primer y segundo grado. Una segunda hipoteca garantiza un préstamo que es secundario o está subordinado a uno o más préstamos sobre la propiedad. Algunos de los préstamos hipotecarios que se pueden obtener a través de los agentes son muy similares a los que usted podría obtener por su cuenta de un banco, asociación de ahorro y préstamo (S&L), cooperativa de crédito, entidad financiera u otro tipo de prestamista. Algunos agentes ofrecen plazos más cortos o diferentes planes de pago.

Antes de utilizar los servicios de un agente hipotecario, asegúrese de que tiene la licencia adecuada. Consulte con el Departamento de Supervisión de Empresas de California en **www.dbo.ca.gov** o al (866) 275-2677, o con el DRE en **www.dre.ca.gov** o al (877) 373-4542, así como con el Sistema y Registro Nacional de Licencias para Hipotecas (NMLS) en **www.nmlsconsumeraccess.org**. También puede obtener toda la información sobre leyes, reglamentos y licencias de bienes raíces y servicios financieros de California en **www.dre.ca.gov**. Es importante que trabaje con un agente con licencia, ya que estos por lo general están cubiertos por bonos o cuentas de recuperación.

Puede consultar la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (Better Business Bureau) en **www.bbb.org** para averiguar si la empresa está registrada y si se han presentado quejas contra ella.

También puede valer la pena hacer una búsqueda en internet para ver si la comunidad ha tenido una experiencia positiva con la empresa.



LA FUNCIÓN DEL AGENTE HIPOTECARIO

El propósito del agente hipotecario es gestionar la transacción del préstamo hipotecario y por lo general es el fiduciario del prestatario. Esta relación impone al agente la obligación de revelarle los hechos importantes que necesita saber sobre el préstamo y significa que debe siempre buscar que usted obtenga el máximo beneficio económico. El agente tiene un deber de justicia y honestidad tanto para usted como para el prestamista. Estas obligaciones legales pueden ser de especial importancia para resolver las disputas que puedan surgir después del otorgamiento del préstamo, pero la mejor manera de evitar problemas y disputas es hacer preguntas y asegurarse de que entiende las condiciones del préstamo y cada uno de los documentos antes de firmarlos.

El agente lo representa al presentar su solicitud de préstamo ante un prestamista. Asegúrese de darle toda la información y que esta sea correcta, así como de verificar que todos los documentos que el agente prepare para su firma sean correctos antes de firmarlos. Nunca firme solicitudes o formularios en blanco. Asegúrese de entender las condiciones del préstamo antes de aceptarlo.

COMISIONES DEL AGENTE HIPOTECARIO Y CARGOS DEL PRESTAMISTA

Las comisiones de los agentes hipotecarios y los cargos de los prestamistas no suelen estar establecidos por ley. Los agentes hipotecarios reciben el pago directamente de usted o del prestamista que financia el préstamo. Por lo general, un agente hipotecario no puede recibir el pago tanto por parte del prestamista como de usted por el préstamo hipotecario. Puede optar por pagar la comisión del agente hipotecario con uno de los siguientes:

- Dinero en efectivo o
- Fondos del préstamo (esto aumentará el saldo de su préstamo) o
- Un reembolso del prestamista o una prima de liberación de servicios (vea la definición de reembolso del prestamista y prima de liberación de servicios en la sección "Definiciones", página 7).

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

DEFINICIONES

Puntos

El término "puntos" habitualmente se refiere a la comisión, o el cargo por apertura, que cobra el agente hipotecario o el cargo por el préstamo cobrado por el prestamista al momento en que se realiza el préstamo. Cada punto equivale a un 1% del monto del préstamo. En un préstamo de $100.000, un punto equivale a $1.000 y 10 puntos equivalen a un cargo de $10.000. La cantidad de puntos cobrados no suele estar establecida por ley. Puede buscar a un agente hipotecario o un prestamista que le cobre menos puntos. También puede negociar una menor cantidad de puntos. Preguntar acerca de los puntos antes de elegir un agente hipotecario o prestamista puede ahorrarle dinero. Sin embargo, debe tener en cuenta que un préstamo presentado como un préstamo "sin puntos" o con "cero puntos" puede tener una tasa de interés más alta que un préstamo en el que se deben pagar puntos; por lo tanto, es importante comparar los puntos, los costos y las tasas de interés para decidir qué préstamo es el más adecuado para usted. Y recuerde que no existen los préstamos "sin costo". El prestatario también puede pagar los puntos para obtener una tasa de interés más baja. Estos puntos se conocen como "puntos de descuento" y son diferentes a los puntos cobrados por el agente o el prestamista como cargos de apertura.

Tarifario

Un término que se usa para describir cómo los prestamistas comunican (electrónicamente o por fax) las tasas de interés, las condiciones y los costos de los préstamos disponibles para los agentes hipotecarios. Las tasas de interés pueden cambiar varias veces al día. Cada prestamista proporciona a sus agentes hipotecarios aprobados un tarifario actualizado de sus productos de préstamo.

Tasa nominal

La tasa de interés a la cual el prestatario no paga puntos de descuento y el prestamista no paga ningún reembolso al agente por suministrar el préstamo al prestamista.

Prima del margen de rendimiento (también conocida como reembolso del prestamista)

La tasa a la que el agente hipotecario es compensado por la diferencia que existe entre la tasa de interés de un préstamo a la par y la tasa de interés mayor de un préstamo que un agente puede suministrar al prestamista. Esto se expresa en el número de puntos que se paga al agente. El corredor recibe el pago de la prima, el prestamista obtiene una tasa de interés más alta que la tasa a la par, y el prestatario paga la prima durante toda la vigencia del préstamo por medio de unas cuotas más elevadas. Por ejemplo, si la tasa de interés a la par de un préstamo es del 7% y el agente hipotecario puede suministrar un préstamo del 7,5% al prestamista, es posible que el prestamista le esté ofreciendo al agente hipotecario pagarle un reembolso de dos puntos o del 2% del valor del préstamo. Si el préstamo es de $100.000, el prestamista pagaría al agente una prima del margen de rendimiento de $2.000 y el prestatario tendría que pagar una tasa de interés más alta durante la vigencia del préstamo. En el caso de los préstamos hipotecarios de tasa ajustable (ARM), un "margen" más alto puede dar como resultado que el prestamista dé un reembolso al agente. El "margen" es un componente del cálculo de la tasa de interés de los préstamos ARM. Un margen más alto da como resultado una tasa de interés más alta para el prestamista y, por lo tanto, puede generar un reembolso para el agente. Siempre pregunte a su agente si el costo de su préstamo incluye reembolsos, ya que el agente debe revelar los reembolsos que va a recibir en relación con su préstamo. Tenga en cuenta que en el caso de los préstamos hipotecarios vinculados con el gobierno federal, la prima del margen de rendimiento debe ser devuelta al prestatario y el agente no la puede conservar. Pregunte si al agente usará una parte del reembolso para compensar sus costos de cierre.

Prima de liberación de servicios

Esta es otra forma en que un prestamista puede compensar a un agente por suministrar un préstamo. Todo préstamo cuenta con "derechos de administración", que son los derechos para cobrar los pagos de la hipoteca. Los derechos de administración pueden venderse por separado de la hipoteca. Algunos prestamistas pagan a los agentes hipotecarios una "prima de liberación de servicios", expresada en puntos, cuando el agente hipotecario suministra un préstamo al prestamista. Siempre pregúntele a su agente si su préstamo incluye una prima de liberación de servicios; el agente debe revelarle si recibirá una prima de liberación de servicios en relación con su préstamo.

Preaprobación de préstamo

Los agentes hipotecarios obtendrán la preaprobación de un préstamo en base a la información preliminar proporcionada por los prestatarios. ESTO NO SIGNIFICA QUE EL PRÉSTAMO HA SIDO APROBADO. La aprobación del préstamo tiene lugar después de que el evaluador haya revisado y aprobado toda la información requerida. Las aprobaciones de préstamos también pueden contener condiciones que el prestatario debe cumplir antes de la financiación del préstamo.

Tasa fija

La tasa de interés de su préstamo puede ser fija o variable. Si usted decide obtener un préstamo con tasa fija, el agente hipotecario fijará una tasa de interés cuando usted lo solicite. La tasa se mantiene fija por un período de tiempo determinado. Siempre pregunte a su agente por cuánto tiempo la tasa se mantendrá fija y si el prestamista cobrará algún cargo por fijarla. Siempre solicite un acuerdo por escrito, firmado por el agente hipotecario, en el que se detallen los términos de la fijación de la tasa.

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

Recuerde que las tasas de interés pueden cambiar diariamente, incluso varias veces en un día. Necesita hablar con su agente para determinar qué alternativa le conviene más.

Tasa efectiva anual (APR)

La tasa efectiva anual (APR) incluye tanto la tasa de interés simple como ciertos cargos, comisiones, costos y gastos. Por el contrario, la tasa de interés simple, o la tasa especificada en el pagaré, no incluye estos costos y cargos. Si un agente o prestamista le ofrece una tasa de interés, asegúrese de preguntar si es la tasa simple o la APR. Use la APR para comparar préstamos que tienen diferentes tasas de interés simples, puntos y otros cargos. El préstamo con la APR más alta puede costarle más durante el plazo del préstamo.

¿POR QUÉ OTROS CARGOS DEBO PREGUNTAR?

(Vea en la página 22 la sección sobre la declaración de divulgación de préstamos hipotecarios para obtener un análisis detallado sobre cómo estos costos y cargos se le comunican por escrito).

El agente hipotecario puede cobrarle cargos por el procesamiento de la solicitud de préstamo. Puede incurrir en gastos de tasación y consulta de crédito. Sin embargo, si el agente hipotecario solicita el pago por adelantado de cualquier servicio que no sea una tasación o consulta de crédito, llame al DRE para determinar si el agente está autorizado para hacerlo. Los costos de cierre pueden incluir cargos por preparación de documentos, servicios de cuentas de depósito en garantía, seguros de títulos, servicios notariales y cargos de inscripción. También se le puede cobrar por la cobertura de un seguro contra incendios o seguro de hogar, un seguro de desgravamen por muerte e invalidez (opcional) u hojas resumen del préstamo (beneficiary statements).

No es necesario que adquiera un seguro de desgravamen por muerte e invalidez. El seguro de desgravamen paga su hipoteca en caso de que usted fallezca o quede discapacitado. Muchas pólizas de seguro se desgravamen tienen limitaciones o exclusiones, que eximen al asegurador de pagar en ciertas circunstancias. Asegúrese de entender los términos de la póliza y lo que excluye. También puede proteger su economía en caso de discapacidad o muerte a través de un seguro de vida a término o un seguro por discapacidad estándar. Antes de adquirir un seguro de desgravamen por muerte e invalidez, compare el costo con el costo de una póliza de vida a término o de discapacidad.

¿MIS COSTOS SE INCREMENTAN SI PIDO PRESTADO MÁS DINERO?

Muchos de los costos y cargos del préstamo se basan en la suma del préstamo. Por lo general, cuanto más pida prestado, más altos serán los costos y cargos. Si tramita el préstamo a través de un agente con licencia del DRE, sus costos y cargos también están limitados por ley en hipotecas de primer grado de hasta $30.000 y en hipotecas de segundo grado de hasta $20.000.

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE PRÉSTAMO

Cómo seleccionar un agente hipotecario o prestamista

El agente generalmente actúa como su representante ante el prestamista. También puede tratar directamente con algunos prestamistas sin usar un agente hipotecario. Independientemente de su elección, asegúrese de haber verificado la empresa. Trate de elegir empresas que gente que usted conoce haya usado y que puedan informarle del nivel de los servicios suministrados. Las tasas deben ser competitivas con respecto a otras empresas. Recuerde que si el trato suena demasiado bueno para ser cierto, probablemente sea falso.

Conozca su estado crediticio. Antes de contactar a un agente o prestamista, obtenga una copia de su informe de crédito. Lo puede hacer totalmente gratis por internet en **www.annualcreditreport.com** o llamando al (877) 322-8228. Mediante el pago de una tarifa, también puede obtener su calificación crediticia, que los prestamistas usarán para determinar si puede acceder a un préstamo con una tasa preferencial o uno de alto riesgo. Los préstamos de alto riesgo tienen tasas de interés y cargos más altos que los préstamos con tasa preferencial. Conocer su calificación crediticia antes de solicitar un préstamo le permitirá buscar el que sea más adecuado para usted.

Solicitud de préstamo

Deberá presentar una solicitud de préstamo completa. Algunos agentes pueden incluso ir a su casa a recoger la solicitud. Puede completar la solicitud usted mismo o usar sitios web que le permitirán presentar la solicitud en línea. Recuerde, nunca firme una solicitud o formulario en blanco. Probablemente se le pida pagar por el informe de crédito y la cuota de tasación por adelantado. Si un agente le dice que no le cobrará por el informe de crédito y los costos de tasación, asegúrese de que lo haga por escrito. Asimismo, verifique que no tendrá que pagar por estos costos al cierre de la cuenta de depósito en garantía usando los fondos del préstamo y que el agente no le exigirá el pago de los cargos en caso de no cerrar el préstamo. El agente también le pedirá que presente los documentos que el prestamista requiere para el programa de préstamo que está tratando de obtener. Tanto el agente como el prestamista le proporcionarán las declaraciones necesarias con respecto a las condiciones del préstamo. Es importante que revise estas declaraciones y se asegure de que las condiciones cumplan con su aprobación.

Procesamiento del préstamo

El agente obtiene la información requerida y la presenta al evaluador del prestamista para que apruebe el préstamo. Esta es una etapa clave para la obtención del préstamo. Asegúrese de responder a todas las solicitudes de información de manera oportuna. Esto aumentará sus posibilidades de obtener el préstamo o de saber por qué no califica. Este también puede ser el momento en que desee fijar una tasa de interés. Recuerde mantenerse en contacto con el agente y controlar el proceso del préstamo, asegurándose de que el agente cumpla con los plazos acordados.

Cierre del préstamo

Esta es la etapa final del proceso de préstamo. El cierre puede llevarse a cabo en una compañía de títulos de propiedad, una compañía de depósitos en garantía o en la oficina del agente. El agente puede usar un servicio de firmas que le entregará los documentos para que usted los firme. No importa donde se lleve a cabo el proceso de firmas, este es el momento garantizar que los términos y los costos del préstamo sean los mismos que los acordados. Lea todos los documentos. No permita que lo apuren. Si tiene preguntas, hágalas en este momento y asegúrese de entender las respuestas. Si los términos y condiciones no son los acordados, no firme los documentos del préstamo. Solicite que los documentos se vuelvan a redactar indicando los términos correctos.

CONSOLIDACIÓN DE DEUDAS: PEDIR UN PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA PAGAR MIS CUENTAS

Tenga cuidado al usar un préstamo hipotecario para consolidar deudas en un solo pago mensual. Un préstamo hipotecario es diferente de otras deudas de consumo. Si no puede pagar la mayoría de las deudas de consumo, podría recibir una mala calificación crediticia, ser demandado o incluso verse obligado a declararse en bancarrota. Pero si no puede pagar su préstamo hipotecario, podría perder su casa.

Muchas deudas de consumo, como las facturas de tarjetas de crédito o servicios médicos, no están garantizadas. Otras deudas de consumo, como los pagos de vehículos o de muebles, pueden estar garantizadas por un interés sobre los bienes, pero no por un interés sobre su vivienda. Si no puede pagar las deudas de consumo, el acreedor puede recuperar los bienes y demandarlo por el monto de la deuda que no haya sido cubierto por la venta de los bienes. Pero en una deuda de consumo, el acreedor no puede simplemente ejecutar un juicio hipotecario sobre su casa.

Si paga sus deudas de consumo, como el crédito vehicular, los gastos médicos o las facturas de las tarjetas de crédito, con un préstamo hipotecario, la nueva deuda estará garantizada por su casa. Esto crea el riesgo de perder su propiedad si no realiza los pagos.

Preguntas que hacer sobre la consolidación de deudas

- **¿Sus deudas no están garantizadas (como cuentas por servicios médicos o tarjetas de crédito) o solo están garantizadas por un interés sobre la propiedad personal (como los pagos de un automóvil o muebles)?**
- **¿Puede acordar un cronograma de pagos con sus acreedores para pagar las deudas existentes?**
- **¿Cómo pagará un nuevo préstamo hipotecario si no puede pagar sus cuentas actuales?**

Hay muchos tipos de préstamos entre los cuales elegir: tasa fija, tasa variable, pago global y amortización negativa. Los préstamos pueden contener una o más de estas características (por ejemplo, un préstamo con tasa variable puede o no tener una amortización negativa, o un préstamo de tasa fija puede o no tener una provisión de pago global). Analice con su prestamista o agente qué préstamo es el más adecuado para usted.

LIQUIDACIÓN DE UN PRÉSTAMO CON PAGO GLOBAL

Un préstamo con pago global no se salda por completo a través de los pagos mensuales. Un préstamo sin pago global se amortiza cada mes; el pago de cada mes se aplica tanto al interés como al capital. Estos últimos se llaman préstamos completamente amortizados porque usted paga (amortiza) el préstamo mediante sus pagos mensuales. Por el contrario, un préstamo de solo intereses o un préstamo de amortización parcial incluirá uno o más pagos globales, es decir, pagos que constituyen el doble o más del monto del pago regular.

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

Por ejemplo, si obtiene un préstamo de solo intereses de $15.000 con un interés del 10% por cinco años, deberá pagar mensualmente $125 por concepto de intereses. Sin embargo, al final del plazo de cinco años, aún deberá la totalidad del capital de $15.000, que tendrá que saldar mediante un solo pago global. (En cambio, si hubiera pagado $318,71 mensualmente, el préstamo se habría amortizado/pagado totalmente al terminar el plazo del préstamo de cinco años. Si su préstamo fuera por 10 años, pagos mensuales de $198,23 lo amortizarían por completo). Un pago global se origina cuando sus pagos mensuales solamente cubren los intereses (un préstamo sin amortización) o cuando solo cubren parte del capital de su préstamo (un préstamo de amortización parcial).

A continuación se presenta un ejemplo de cada caso:

Préstamo de $15.000 10% - 5 años	**Pago mensual**	**Pago global** (Vence después de 5 años)
Completamente amortizado	$318,71	—0—
Parcialmente amortizado	$222,65	$7.500
Solo intereses	$125	$15.000

Con préstamos de solo intereses y amortización parcial, si no cuenta con los medios económicos para pagar el saldo del capital del préstamo por medio de un pago global al final del plazo, sus opciones podrían incluir:

- vender su casa para realizar el pago global en forma completa o parcial;
- sacar otro préstamo —que generalmente le hará incurrir en más cargos y costos— para saldar el pago global; o
- perder su casa a causa de una ejecución hipotecaria si no hace el pago global.

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

Préstamos de solo intereses, amortización parcial y amortización negativa

- ❑ ¿Cuánto puede aumentar el saldo del préstamo si hace el pago mínimo?
- ❑ ¿Qué tan pronto se le requerirá que haga los pagos de amortización completa y cómo pueden aumentar los pagos?
- ❑ ¿Cuánto deberá (pago global) después de hacer todos los pagos mensuales?
- ❑ ¿A cuánto ascenderían los pagos mensuales para amortizar por completo el préstamo y evitar hacer un pago global?
- ❑ ¿Tendría suficiente dinero para hacer los pagos mensuales de un préstamo de amortización completado si pidiera menos dinero prestado o ampliara el plazo?
- ❑ ¿De dónde obtendrá el dinero para hacer el pago global?
- ❑ ¿Entiende que corre el riesgo de perder su casa si no puede hacer el pago global?

Si refinancia el préstamo para saldar el pago global, deberá pagar los cargos del nuevo préstamo y los costos de cierre. Esto podría aumentar su deuda. Si la deuda se vuelve demasiado grande en comparación con la cantidad de valor líquido en su casa, es posible que no pueda continuar refinanciando. En ese caso, si no puede saldar la deuda, podría perder su casa en una ejecución hipotecaria o verse forzado a venderla para pagar el préstamo.

CÓMO REFINANCIAR MI HIPOTECA ACTUAL DE TASA FIJA O AMORTIZACIÓN COMPLETA

A veces los prestatarios reemplazan una hipoteca existente por nueva y más grande. Algunos puntos a considerar al decidir si refinanciar una hipoteca existente son:

- el refinanciamiento puede reemplazar un préstamo de tasa fija con uno de tasa variable.
- el refinanciamiento puede reemplazar un préstamo de amortización completa con uno que requiere un pago global o que contiene una amortización negativa.
- el refinanciamiento puede reducir el tiempo que tiene para pagar al reemplazar un préstamo a largo plazo por uno a corto plazo.
- una nueva hipoteca de segundo grado puede costar menos, en puntos y cargos, que refinanciar la hipoteca de primer grado existente.

En una hipoteca de tasa variable (ARM), la tasa de interés, así como su pago mensual, puede aumentar si el índice usado en su hipoteca sube. En una ARM, la tasa de interés actual se calcula agregando un margen fijo (como el 2%) a un índice, como el índice del costo de fondos publicado por el Federal Home Bank Board (Consejo del Banco Federal de Préstamos Hipotecarios): índice + margen = tasa de interés de la hipoteca o del pagaré.

Para préstamos de tasa variable, pregúntele al prestamista o al agente:

- ¿Por cuánto tiempo estará en efecto la tasa de interés inicial?
- ¿Con qué frecuencia puede cambiar la tasa de interés?
- ¿Cuál es el pago mensual más grande con el que se podría enfrentar?
- ¿Con qué frecuencia pueden cambiar los pagos?
- ¿La cantidad que debe puede aumentar debido a una amortización negativa? Esto puede suceder si su pago mensual es menor que el costo de los intereses mensuales.
- ¿Qué fórmula se usará para determinar la tasa?
- ¿Cuál sería la tasa si se determinara mediante esa fórmula el día de hoy?
- ¿Cuáles son los topes de la tasa de interés? (Cuán alta o baja puede ser).
- ¿Existe un tope en relación a cuán alto o bajo se puede ajustar un pago cuando se ajusta la tasa de interés?

PRÉSTAMOS CON AMORTIZACIÓN NEGATIVA

Aunque los préstamos con amortización negativa solo están disponibles en circunstancias limitadas, y en algunos casos son ilegales, podría haber un caso en el que tal producto sea apropiado. Pero se debe tener mucho cuidado antes de acceder a un préstamo con amortización negativa.

"Amortización negativa" o "interés diferido" es un término que se utiliza cuando el saldo del capital de su préstamo (la cantidad que debe) aumenta en lugar de disminuir. Un préstamo de amortización completa tiene pagos que incluyen el interés y el capital cada mes hasta que el préstamo sea pagado (amortización completa). Un préstamo con amortización negativa contiene opciones de pago que podrían no saldar la cantidad total del interés que se debe cada mes y no aportar nada para reducir el saldo del capital. Si un pago no salda el importe total de los intereses adeudados, la diferencia entre el pago realizado y el interés adeudado se suma al saldo del préstamo, de ahí el término "amortización negativa" o "interés diferido". El interés eventualmente se tendrá que pagar, usualmente mediante pagos mucho más altos, según los términos del contrato de su préstamo.

Estos préstamos, que por lo general son de tasa variable, pueden contar con varias opciones de pago. Por ejemplo, un préstamo puede proporcionar opciones para un pago que es más bajo que el interés adeudado, un pago para saldar solo el interés real adeudado, un pago basado en un préstamo de amortización completa a 15 años, o un pago basado en un préstamo de amortización completa a 30 años. Al pagar el monto más bajo, aumentará el saldo de su préstamo por cada mes que elija dicha opción. Los préstamos con amortización negativa también pueden basarse en una "tasa de pago" muy baja (la tasa a la que se calcula la opción de pago más baja). Esto puede ser diferente a la tasa de interés real que se cobra sobre el préstamo y contribuir a la amortización negativa. Después de un cierto número de años, como se establece en el contrato de préstamo, ya no existirá la opción de hacer estos pagos bajos y los pagos se incrementarán para amortizar el préstamo por completo durante el plazo restante a una tasa de interés que puede cambiar cada mes. Esto puede dar como resultado pagos mucho más altos que aquellos con los que comenzó. Si usted no puede hacer los pagos altos, es probable que no pueda refinanciar el préstamo si el saldo es más alto que el valor de su casa y que tenga que vender la casa por un valor menor al saldo adeudado. Esto puede provocar que tenga que pagar la diferencia al prestamista a partir de otros activos. Si no puede vender la casa o refinanciar el préstamo, podría perder la propiedad en una ejecución hipotecaria.

Si un agente le ofrece un préstamo con una tasa de interés o pagos extremadamente bajos, pregunte si el préstamo posee amortización negativa. Deberá analizar en detalle este tipo de préstamos con un agente o prestamista antes de decidir iniciar la transacción. Repetimos, el agente le debe dar una descripción detallada y honesta de los términos del préstamo y las ventajas y desventajas de este tipo de préstamo en relación con su situación.

¿CÓMO DECIDO EL PLAZO DEL PRÉSTAMO?

El plazo del préstamo es el número de años que tiene para pagarlo. Las hipotecas de primer grado suelen tener plazos de 15, 30 o incluso 40 años. Las hipotecas de segundo grado por lo general tienen plazos de uno, tres, cinco o quizás 10 años o más. Con un préstamo de amortización completa, cuanto más largo sea el plazo del préstamo, más bajos serán sus pagos mensuales. Con un préstamo de solo intereses o amortización parcial, un plazo más largo significa que tiene más tiempo antes de tener que hacer el pago global. En cualquier caso, cuanto más largo sea el plazo del préstamo, mayor será la suma total de intereses que pagará, asumiendo que no pague por adelantado el capital del préstamo.

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

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

- ¿Qué tipos de préstamos se encuentran disponibles?
- ¿Cuál es la cantidad aproximada que tendrá que pedir para recibir el monto que desea? (Es decir, ¿qué monto de cargos se financiará y deducirá de los fondos del préstamo?)
- ¿El prestamista o el agente hipotecario ofrecen préstamos por la cantidad que necesita?
- ¿Cuál es el cargo del prestamista o la comisión del agente en un préstamo de este tamaño?
- ¿Qué otros cargos o costos se le cobrarán y cuál es el monto estimado de cada uno?
- ¿Tendrá que pagar algún cargo si se le niega el préstamo?
- ¿Tendrá que pagar algún cargo si solicita un préstamo pero luego cambia de opinión?
- ¿Cuál es el monto de los pagos mensuales y de los pagos globales?
- ¿El préstamo se amortizará por completo, es decir, se saldará por medio de los pagos mensuales regulares?
- ¿Cuál es el plazo de pago del préstamo? (Mientras más tiempo tenga para pagar, más bajos serán sus pagos en un préstamo de amortización completa).
- ¿Cuál es la tasa de interés simple?
- ¿La tasa de interés es fija o varía durante el plazo del préstamo (tasa variable)?
- ¿Cuál es la tasa efectiva anual?
- ¿Existe alguna penalidad por pagar el préstamo antes de tiempo (penalidad por pago anticipado)? De ser así, ¿cuánto?

Una buena forma de determinar a cuánto ascenderán los cargos y costos de un préstamo es hacer dos preguntas a cada prestamista o agente: **1)** Aproximadamente, ¿cuánto tengo que pagar en efectivo antes de que se financie el préstamo? y **2)** ¿Cuánto tendré que pedir

prestado aproximadamente para quedarme finalmente con una cierta cantidad de efectivo? Al comparar las respuestas, puede averiguar cuánto tendría que pedir prestado de cada fuente para quedarse finalmente con la misma cantidad de dinero.

¿QUÉ NECESITO SABER SOBRE LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO?

Por lo general, se le pedirá que complete una solicitud de préstamo y describa sus ingresos, activos, deudas y gastos, así como el bien inmueble que garantizará el préstamo. Antes de firmar la solicitud, asegúrese de que indique fielmente sus ingresos, activos, deudas y gastos. Nunca firme una solicitud en blanco. No mienta en su solicitud de préstamo. No exagere sus ingresos ni subestime sus deudas. Algunos préstamos no requieren que el prestamista verifique completamente la información. Generalmente, los préstamos con verificación limitada en la documentación requieren pagos iniciales grandes o montos más altos de valor líquido en la propiedad. Desconfíe de cualquier representante de préstamos que le diga que está bien mentir para calificar. La ley prohíbe proporcionar información falsa a una institución financiera en una solicitud de préstamo. El prestamista tiene derecho a conocer su verdadera condición financiera. Nunca firme una solicitud de préstamo en blanco o en la que se omita información. Es posible que se le pida que proporcione documentos al agente para verificar su empleo, cuentas bancarias, etc. Cuanto más rápido cumpla con estos pedidos, más rápido se podrá procesar su solicitud de préstamo.

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

Solicitud de préstamo

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

USO DE LA DECLARACIÓN DE DIVULGACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

En la mayoría de los casos, un agente hipotecario debe entregarle una Declaración de Divulgación de Préstamos Hipotecarios (MLDS) dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en que complete y presente al agente hipotecario una solicitud de préstamo por escrito o antes de que se vea obligado a tomar el préstamo, lo que ocurra primero. Pida recibir la declaración lo antes posible y léala atentamente. Le proporcionará la siguiente información sobre el préstamo:

- el monto que pide prestado (el capital);
- el monto estimado de los costos que se financiarán como parte del capital;
- el monto estimado de cargos que pagará para obtener el préstamo, incluidas las comisiones del agente hipotecario; y
- el monto estimado que recibirá del préstamo después de que se hayan deducido los costos, cargos y comisiones.

La declaración también debe incluir estimaciones de los costos máximos que implica el trámite del préstamo. Debe indicar el monto estimado de cada uno de los siguientes cargos, si corresponde:

- cargo de tasación
- cargos del prestamista
- cargo por cuenta de depósito en garantía
- cargo por seguro de títulos
- gastos notariales
- cargo de inscripción
- cargo por investigación de crédito
- primas de seguro contra incendios u otros riesgos
- prima de seguro de desgravamen por muerte o invalidez
- cargos por la hoja de resumen del préstamo
- cargo por traspaso (cuando refinancia un préstamo existente)
- cargos o comisiones de apertura del agente, que incluyen los reembolsos pagados por el prestamista al agente.

La declaración de divulgación también debe detallar cualquier préstamo o gravamen que exista contra la propiedad. Si espera que el nuevo

préstamo salde una deuda, verifique que la deuda aparezca en la lista. La divulgación también debe indicar si se aplicará una penalidad por pago anticipado en caso de que se pague el préstamo en forma temprana.

Asegúrese de pedir esta declaración de divulgación antes de firmar los papeles del préstamo. Usted no está obligado a aceptar el préstamo hasta que firme el contrato de préstamo o un pagaré. Si la declaración de divulgación no describe los términos que usted espera o desea, no firme los documentos del préstamo. Cualquier cambio en los términos, costos o gastos originales se le debe comunicar de manera oportuna.

Si el préstamo está relacionado con el gobierno federal, también recibirá una Estimación de Préstamo o una Estimación de Buena Fe y ciertas divulgaciones sobre Veracidad en los Préstamos. Estas son divulgaciones federales que por lo general proporcionan, en forma conjunta, información similar a la MLDS. (Vea en las páginas 23 y 24 los análisis sobre RESPA y la Ley de Veracidad en los Préstamos). Independientemente de cómo reciba las declaraciones, el agente debe informarle de cualquier compensación que haya recibido o espere recibir del prestamista y si el préstamo incluye un pago global.

QUE ESTÉ POR ESCRITO

No tenga miedo de pedirle al agente hipotecario o al prestamista que le muestre en qué parte los documentos del préstamo describen alguna característica particular del préstamo que se le ha prometido. Si los términos que se le prometieron no figuran en los documentos, pídale al agente hipotecario o al prestamista que los ponga por escrito. Las promesas que se realizan solo de forma oral tal vez no sean ejecutables.

LEY DE PROCEDIMIENTOS DE LIQUIDACIÓN DE BIENES RAÍCES (RESPA)

La RESPA es una ley federal administrada por la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB). La RESPA solo se aplica a préstamos relacionados con el gobierno federal y requiere, entre otras cosas, que los agentes hipotecarios proporcionen información detallada sobre los costos de liquidación para que los compradores y prestatarios puedan buscar entre los servicios de liquidación disponibles. Los agentes hipotecarios y los prestamistas deben proporcionar una estimación de los costos en los que el prestatario probablemente incurrirá al cierre de la cuenta de depósito en garantía. El agente debe presentar esta estimación a más tardar tres días laborales después de recibir una solicitud de préstamo por escrito. La estimación contendrá información similar a la MLDS exigida por la ley de California.

SUS DERECHOS SEGÚN LA LEY FEDERAL DE VERACIDAD EN LOS PRÉSTAMOS

La Ley Federal de Veracidad en los Préstamos (TILA) se aplica si el agente realiza el préstamo con sus propios fondos o acuerda el préstamo con un prestamista que hace cinco o más préstamos hipotecarios por año. Si la TILA se aplica, el prestamista debe suministrarle una divulgación, antes de que usted contraiga una obligación, que le diga la identidad del acreedor; la suma financiada; que usted tiene derecho a un desglose de la suma financiada; la suma en dólares del cargo de financiamiento; el cargo de financiamiento expresado como una tasa efectiva anual (APR); el número, el monto y los períodos de pago; el total de todos los pagos; cualquier cargo por pago tardío; y si existe o no un cargo por pago anticipado del capital del préstamo.

La declaración de divulgación también debe identificar la propiedad que se usará para asegurar el préstamo y debe informarle si los términos del préstamo permiten que, en caso de que venda la propiedad, la persona que la compre pueda hacerse cargo del préstamo.

Si la TILA se aplica, puede tener derecho a rescindir (cancelar) el préstamo dentro de los tres días siguientes a ciertos eventos, incluida la consumación de la transacción del préstamo. Si usted no recibe divulgaciones apropiadas sobre el préstamo, el derecho de rescisión puede durar hasta tres años a partir del momento en que obtiene el préstamo. La solicitud de rescisión del préstamo debe hacerse por escrito.

El derecho de rescisión de la TILA no se aplica a todos los préstamos

tramitados por agentes hipotecarios, así que no deje de hacer un estudio cuidadoso del préstamo antes de aceptarlo con la esperanza de que luego pueda rescindirlo.

La TILA fue enmendada en 1994 con respecto a ciertos préstamos garantizados por la vivienda principal del prestatario, aparte de los préstamos para compras, préstamos para la construcción, hipotecas revertidas o líneas de crédito sobre el valor líquido de la vivienda. En estas transacciones de préstamos de "tasas y cargos altos", también conocidas como préstamos de la Sección 32, la TILA impone algunas restricciones adicionales con respecto a los acreedores, exige más divulgaciones y otorga a los prestatarios derechos de cancelación. La enmienda define a un acreedor como una persona que, en un período de 12 meses, genera más de un préstamo de tasas y cargos altos. Asimismo, cualquier préstamo tramitado por un agente hipotecario está sujeto a los requisitos. Un préstamo de tasa alta es aquel en el que la APR excede el rendimiento de los valores del Tesoro de un plazo similar en ocho puntos o más, si se trata de un préstamo de primer gravamen, o en 10 puntos o más, si se trata de un préstamo de segundo gravamen. Un préstamo con cargos altos es aquel en que el total de puntos y cargos excede el 8% del monto del préstamo o, a partir del 1 de enero de 2006, $528 (ajustado anualmente el 1 de enero en función del cambio en el índice de precios al consumidor), lo que sea mayor. La CFPB se encarga de la aplicación de la TILA. La CFPB puede responder preguntas relacionadas con la TILA y los préstamos de tasas y cargos altos.

PROTÉJASE EN EL PROCESO DE PRÉSTAMO: ¡NO CAIGA PRESA DE LAS PRÁCTICAS ABUSIVAS!

Las prácticas abusivas abarcan una variedad de prácticas de préstamos hipotecarios. Los prestamistas abusivos a menudo tratan de presionar a los consumidores para que firmen acuerdos de préstamos que no pueden pagar o que simplemente no les convienen. A menudo, a través del uso de promesas falsas y tácticas de ventas engañosas, se convence a los prestatarios de que firmen un contrato de préstamo antes haber tenido la oportunidad de revisar la documentación y calcular si realmente pueden pagar el préstamo.

Los préstamos fraudulentos involucran altos cargos preliminares que se agregan al saldo y disminuyen el valor líquido del propietario. Los montos del préstamo por lo general se basan en el valor líquido acumulado de la vivienda sin tener en cuenta la capacidad del prestatario para hacer los pagos programados. Cuando los prestatarios tienen problemas para pagar la deuda, a menudo se les aconseja refinanciar el préstamo a otro préstamo impagable con cargos altos que rara vez proporciona un beneficio económico para el consumidor. Este ciclo de refinanciamiento

de préstamos de alto costo puede, en última instancia, agotar el valor líquido del propietario y resultar en una ejecución hipotecaria.

Entre las prácticas abusivas específicamente prohibidas por la ley se incluyen:

- Inadecuación: Dar a un prestatario un préstamo que no puede pagar
- Intercambio: La realización frecuente de nuevos préstamos para refinanciar préstamos existentes
- Dirección: Darle a un prestatario un préstamo con tasas y cargos más altos cuando este califica para un préstamo con tasas y cargos más bajos.
- Paquete: La venta de productos adicionales sin el consentimiento del prestatario
- Cobrar tarifas excesivas.

Los propietarios de ciertas comunidades, particularmente las personas mayores o las minorías, están más propensos a ser el blanco de préstamos fraudulentos, pero casi todos podemos ser víctima de prácticas abusivas. Puede protegerse si sabe lo que puede pagar; elige un agente o prestamista acreditado y con licencia; entiende la solicitud y el contrato de préstamo, y es consciente de las prácticas abusivas que se usan comúnmente. Tomar decisiones de manera informada es su mejor defensa.

Tenga cuidado con estas tácticas abusivas:

- Tasas de interés excesivamente altas y cargos inflados en comparación con otros prestamistas.
- Tácticas de engaño publicitario donde un agente hipotecario o prestamista ofrece a intencionadamente una serie de términos que son más atractivos pero que no están disponibles y luego presiona al prestatario a firmar el contrato con términos más caros y cargos ocultos.
- Vendedores puerta a puerta y argumentos de venta que ejercen presión por préstamos sobre el valor líquido de la propiedad relacionados con contratos de mejora de propiedades o contratos para la instalación de elementos como cortinas y alfombras.
- Vendedores con antecedentes similares a los suyos que intentan ganarse su confianza. Esta táctica se utiliza a menudo para engañar a los propietarios con un falso sentido de seguridad, que provoca que el propietario tome una decisión basándose en la confianza en lugar de conocimiento y el entendimiento.
- Anuncios por correo, radio y televisión que afirman "¡Sin esfuerzo! ¡Sin crédito! ¡Sin problemas! Aún puede solicitar un préstamo en base al valor líquido de su propiedad". Estos anuncios lo alientan a poner su casa en

riesgo. Si no puede hacer los pagos, perderá su propiedad. Las ofertas que suenan demasiado buenas para ser ciertas, a menudo son falsas.

- Tácticas de venta que ejercen mucha presión y requieren que firme un contrato de préstamo de inmediato. Si la oferta es buena hoy, probablemente lo será mañana después de que haya revisado el contrato y consultado a un asesor experto que no esté involucrado en el proceso.

Desconfíe de los agentes que intentan hacerlo cambiar a una línea de crédito sobre el valor líquido acumulado de la vivienda (HELOC) cuando solicita un préstamo hipotecario de tasas y cargos altos. (Vea la sección "Sus derechos según la Ley Federal de Veracidad en los Préstamos" en la página 24). Estos préstamos no ofrecen las mismas protecciones que un "préstamo con cobertura". Si un agente lo orienta para que cambie a una HELOC que usted no solicitó, es posible que esté tratando de evadir la ley de préstamos con cobertura. El agente tiene la responsabilidad de analizar con usted todas las posibles opciones de préstamos posibles e informarle de las ventajas y desventajas de cada una. No debe ser presionado o conducido a solicitar un préstamo que no es adecuado para sus necesidades o capacidad de pago.

SEPA CUÁNTO PUEDE PAGAR

- Maneje su dinero con prudencia, ya que su historial de crédito es su responsabilidad.
- Revise atentamente sus ingresos y gastos y siempre pida préstamos que se encuentren dentro de su presupuesto.
- Si va a comprar una casa, normalmente necesita tener suficientes ahorros para cubrir un pago inicial del 5% al 20% del precio de compra, más un adicional del 3% al 7% de este precio para cubrir los costos de cierre. Si no cuenta con el dinero para el pago inicial, es posible que pueda calificar para un préstamo a través de uno de los programas del gobierno disponibles.
- No exagere sus ganancias ni suministre información falsa para calificar para un préstamo, ya que los requisitos del prestamista se basan en lo que una persona o familia debe ganar para poder pagar la hipoteca.
- No confíe en que sus ingresos aumentarán en el futuro, ya que el futuro es incierto. Lo que sí es seguro es que podría afrontar la pérdida de su casa y de todo el dinero que invirtió en el préstamo si no puede hacer los pagos debido a eventos imprevistos.
- La ley requiere que los agentes hipotecarios y los prestamistas le notifiquen de su derecho a revisar su calificación crediticia y los factores clave que la afectan. Obtenga una copia de su informe de crédito para verificar que refleje con exactitud su historial crediticio.

A partir del 1 de julio de 2002, California también cuenta con una ley que cubre los préstamos de tasas y cargos altos. La ley contiene reglas especiales con respecto a los pagos globales, las penalidades por pago anticipado, la capacidad del prestatario para pagar el préstamo, entre otras. También requiere que el préstamo tenga un beneficio tangible para el consumidor. Con ciertas excepciones especificadas, un "préstamo con cobertura" es un crédito de consumo que está garantizado por una vivienda de una a cuatro unidades que es la residencia principal del prestatario y en la que la APR excede en 8 puntos o más el rendimiento de los valores del Tesoro que tienen un plazo similar, o el total de puntos y cargos, según se definen, a pagar por el consumidor al momento o antes del cierre excederá el 6% de la suma total del préstamo. La cantidad máxima cubierta constituye el límite del préstamo conforme correspondiente a la hipoteca de primer grado unifamiliar de Fannie Mae más reciente.

A partir del 11 de octubre de 2009, California también cuenta con una ley que cubre los préstamos hipotecarios de mayor precio. La ley contiene reglas especiales con respecto a la penalidad por pago anticipado y la capacidad del prestatario de pagar el préstamo. Una hipoteca de precio más alto es un primer gravamen sobre una vivienda principal en donde la APR excede la tasa promedio en 1,5% o más o es un gravamen secundario sobre una vivienda principal en donde la APR excede la tasa promedio en 3,5% o más.

A partir del 1 de abril de 2011, la Junta de la Reserva Federal promulgó normas para limitar la compensación de un agente hipotecario a una sola fuente. Esto significa que un agente no puede recibir una compensación por generar un préstamo relacionado con el gobierno federal tanto del prestatario como del prestamista.

LAS LEYES DE CALIFORNIA PROHÍBEN LAS PRÁCTICAS CREDITICIAS DISCRIMINATORIAS

Los agentes y los prestamistas están obligados a darle un Comunicado de préstamo equitativo que le informa de su derecho a presentar una queja si siente que lo tratan o han tratado de manera discriminatoria en el proceso de préstamo como consecuencia de su raza, color, religión, sexo, estado civil, pareja doméstica, edad, discapacidad física o mental, condición médica, orientación sexual, estado familiar, fuente de ingresos, origen nacional o ascendencia. También es ilegal usar estos factores para discriminar en base al barrio que rodea la vivienda, a menos que sea necesario para evitar una práctica insegura e inadecuada. También se exige que los agentes y prestamistas coloquen un aviso en sus oficinas en un lugar visible.

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

Entender los documentos del préstamo

- ❑ Analice los documentos del préstamo y haga preguntas que lo ayuden a entender su significado ANTES de firmar.
- ❑ Pídale al agente hipotecario o al prestamista que ponga los términos acordados por escrito.
- ❑ Lea todos los documentos del préstamo atentamente antes de firmar.
- ❑ Antes de firmar, asegúrese de que todos los términos del préstamo acordados hayan sido incluidos.
- ❑ Obtenga y conserve una copia de todos los documentos que firme.

LOS DOCUMENTOS DEL PRÉSTAMO: ¿QUÉ SIGNIFICAN ESTOS PAPELES?

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

QUÉ ESPERAR A LA HORA DE FIRMAR LOS PAPELES

Cuando llegue el momento de firmar los papeles, se le presentarán varios documentos. Tómese su tiempo y lea cada uno atentamente.

Probablemente incluirán:

Pagaré: En el pagaré, usted promete pagar el dinero que pidió prestado. El pagaré debe indicar la suma que pide prestada, la tasa de interés, si esa tasa de interés puede cambiar y cómo, el plazo del préstamo, y la suma de cualquier pago global. También indicará si se aplica una penalidad si paga anticipadamente el préstamo.

Escritura de fideicomiso: La escritura de fideicomiso le da al prestamista un gravamen sobre su casa. También le da el derecho de ejecutar la hipoteca si usted no paga el préstamo.

Instrucciones relativas a la cuenta de depósito en garantía: Estas instrucciones le indican al tenedor de la cuenta de depósito en garantía cómo pagar los fondos del préstamo. Si el préstamo se usará para pagar hipotecas existentes u otras deudas, asegúrese de que las instrucciones le indiquen al agente de la cuenta de depósito en garantía que pague estas deudas.

Acuerdo del agente: En ocasiones se le pedirá que firme este acuerdo. Lea atentamente el contrato del agente. ¿El acuerdo requiere que usted pague los cargos del agente incluso si no recibe el préstamo solicitado? Asegúrese de que el acuerdo concuerde con lo que el agente ya le ha dicho acerca de sus derechos y obligaciones.

Declaración de divulgaciones orales: Esta es una declaración de que el agente le ha explicado oralmente ciertos términos del préstamo. Antes de firmar un papel que diga que ha recibido explicaciones, asegúrese de haber recibido dichas explicaciones y de que las entiende.

Declaración de divulgación del préstamo hipotecario: El agente hipotecario debe entregarle esta declaración, que establece los términos del préstamo y los costos estimados, dentro de los tres días laborales siguientes a la recepción de su solicitud de préstamo completa por escrito o antes de que se vea obligado a completar la transacción del préstamo, lo que ocurra primero. Si los fondos del préstamo se usarán para pagar gravámenes o deudas, asegúrese de que estos se encuentren detallados en la declaración de divulgación. (Si el préstamo está relacionado con el gobierno federal, también recibirá una Estimación de Préstamo o una Estimación de Buena Fe y ciertas divulgaciones sobre Veracidad en los Préstamos).

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA CONSUMIDORES

Firma de los papeles del préstamo

- ❑ No permita que lo apuren o intimiden.
- ❑ Lea cada documento antes de firmar cualquier sección.
- ❑ No firme ningún documento si hay espacios o casillas vinculados con los términos del préstamo que estén en blanco.
- ❑ Compruebe que el pagaré detalle la tasa de interés, el plazo del préstamo, y otros términos que se le hayan prometido o presentado.

SEGURO HIPOTECARIO: AVISO AL PRESTATARIO

La Sección 2954.6 del Código Civil exige que si el seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés) es una condición del préstamo, el prestamista debe notificar al prestatario si el prestatario tiene derecho a cancelar el PMI y, de ser así, qué condiciones deben cumplirse para cancelarlo.

¿PUEDO AVERIGUAR POR QUÉ SE ME NEGÓ EL CRÉDITO?

La Ley Federal de Igualdad de Oportunidades de Crédito prohíbe las prácticas crediticias discriminatorias. Los prestamistas no pueden basar su decisión de negarle crédito en su raza, color, religión, origen nacional, ascendencia, sexo, estado civil o en el hecho de que parte de sus ingresos provengan de un programa de asistencia pública. El prestamista está obligado a informarle por escrito de cualquier acción adversa (negación) tomada en referencia con su solicitud. Si lo solicita por escrito y oportunamente, el prestamista también debe informarle por escrito la razón por la que se le negó el crédito.

A partir del 1 de enero de 2002, cualquier persona que haga o tramite préstamos garantizados por propiedades residenciales de una a cuatro unidades, y que use la calificación crediticia de un consumidor en relación con la solicitud, debe entregarle un Aviso para el solicitante del préstamo hipotecario en el que le informe de sus derechos de recibir información sobre su calificación crediticia.

INFORMACIÓN Y RECLAMOS

Departamento de Bienes Raíces (DRE): Averigüe si un agente hipotecario cuenta con una licencia vigente, desde hace cuánto tiempo y si el DRE ha tomado alguna medida disciplinaria formal en su contra. www.dre.ca.gov

Departamento de Supervisión de Empresas (DBO): Averigüe si un prestamista hipotecario o banquero tiene una licencia vigente y si el DBO ha tomado medidas disciplinarias formales en su contra. www.dbo.ca.gov

Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB): Obtenga información acerca de las divulgaciones de las estimaciones de los préstamos y de los costos de cierre, los requisitos de RESPA y TILA, y los préstamos de tasas y cargos altos. **www.consumerfinance.gov**

Abogados privados: El Colegio de Abogados del estado tiene un servicio de derivación para recomendar a los abogados que han solicitado aparecer en su registro. **www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Lawyer-Referral-Service**

Asistencia jurídica: Si tiene un ingreso fijo o bajo, puede tener derecho a recibir los servicios de un abogado a través de la Oficina de Asistencia Jurídica de su condado.

DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES

Sede principal

1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815
(877) 373-4542
www.dre.ca.gov

Oficinas distritales

Fresno
2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721
(877) 373-4542

Los Ángeles:
320 West 4th Street, Suite 350
Los Ángeles, CA 90013
(877) 373-4542

Oakland
1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612
(877) 373-4542

San Diego
1350 Front Street, Suite 1063
San Diego, CA 92101
(877) 373-4542

Departamento de Supervisión de Empresas

1515 K Street, Suite 200
Sacramento, CA 95814-4052
(866) 275-2677
www.dbo.ca.gov

Oficina para la Protección Financiera del Consumidor

Ayuda al consumidor
P.O. Box 4503
Iowa City, Iowa 52244
(855) 411-2372
www.consumerfinance.gov

CALIFORNIA
DRE

Departamento de Bienes Raíces

1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815

RE 35A (Rev. 1/16)

PDE_18-121