

Currículo para el Empoderamiento Financiero

Cómo avanzar mediante el manejo de sus finanzas



Módulo Cuatro: Los cimientos financieros Vivienda y préstamos



MÓDULO CUATRO:

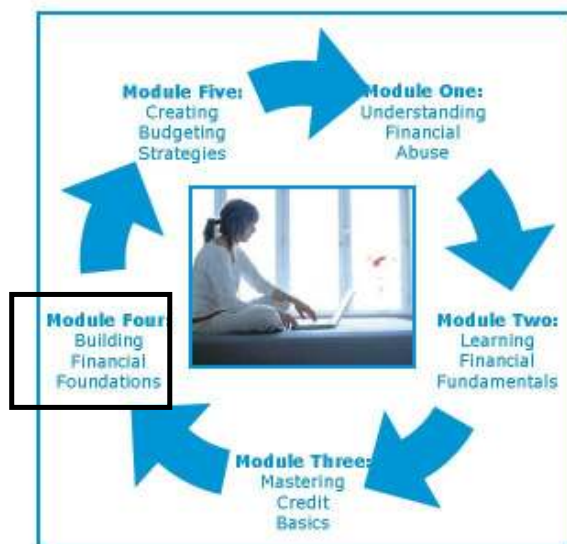
Los cimientos financieros

Ahora que ha aprendido los conceptos básicos de la gestión financiera en los Módulos Uno y Dos, así como la información que se encuentra en un informe de crédito en el Módulo Tres, el presente módulo analiza algunos principios y temas respecto a cómo manejar sus finanzas.

Por favor, tenga en cuenta que la información que se presenta en este currículo tiene como fin servir de orientación general para personas involucradas en una relación de abuso. Sin embargo, no todas las situaciones son iguales. Así es que, si usted necesita orientación específica respecto a su situación en particular, deberá comunicarse con una consejera sobre violencia doméstica, asesora financiera o abogado.

Los objetivos de este módulo son:

- Considerar las distintas opciones de vivienda para lograr un vida de independencia financiera.
- Describir la diferencia entre diversas opciones de préstamo.
- Solicitar un préstamo y saber cómo prepararse para tramitar una solicitud.
- Describir la trayectoria a seguir para tener una casa propia.



Los temas clave que se cubren en este módulo incluyen:

- Opciones para la vivienda
- Opciones de préstamo
- El proceso para solicitar un préstamo
- Poseer una vivienda



Línea directa nacional sobre violencia doméstica: 1-800-799-SAFE (7233)



Un caso de supervivencia

A Joelle le encanta su trabajo. Ella trabaja 20 horas a la semana para una organización que defiende y brinda apoyo a familias que viven en comunidades de bajos ingresos. En 1999, fue condenada por un delito relacionado con drogas, luego fue encarcelada y tuvo que someterse a un programa de tratamiento de la drogadicción. Después de que la dejaron libre, quedó embarazada y tuvo un hijo. Sin embargo, el padre era abusivo y la relación no duró.

Ahora, Joelle debe ganarse la vida y pagar cuidado infantil. Debido a su condena por delito grave, no tiene derecho a asistencia social, guardería infantil subvencionada, financiamiento con fines de capacitación o educación, o vivienda al amparo del departamento de vivienda ("HUD") o del artículo 8 de la ley de vivienda ("Section 8 housing"). Ella complementa sus ingresos vendiendo joyas y se ha mudado con su prima para reducir los gastos; aunque el padre de su hijo empezó a acosarla en la casa de su prima.

La historia de Joelle es una de muchas historias de sobrevivientes de la violencia doméstica, pero hay esperanza y hay personas, programas y organizaciones dispuestas y preparadas para ayudarla.

En 2005, Joelle decidió contactar la Red Nacional para Eliminar la Violencia Doméstica y pidió ayuda. A través de su consejera local, pudo conseguir otro trabajo auxiliar independientemente que le permitía trabajar desde su casa. Ella también consultó con su consejera sobre estrategias innovadoras para ahorrar dinero y permanecer oculta de su abusador.

Hoy, Joelle vive en un apartamento con una sola habitación cerca de la organización donde trabaja y sigue siendo una madre fuerte y orgullosa de su hijo. Aunque su vivienda es pequeña y su presupuesto sigue siendo limitado, su abusador ya no la persigue y ella se siente feliz.

Lea este módulo para aprender más acerca la gestión financiera.

Opciones de vivienda

Vivienda de transición:

Los programas de vivienda de transición pueden ser una opción para alguien que deja un refugio de emergencia o no se encuentra todavía en una posición de vivir de manera completamente independiente. Además de la vivienda accesible, muchos de estos programas también proveen servicios de apoyo para capacitar a las residentes a manejar el dinero o participar en programas de ahorro. Este programa le permitirá desarrollar las destrezas que necesita para obtener una vivienda permanente. Algunos programas de vivienda de transición ofrecen subsidios para la renta, permitiendo a las participantes encontrar y mantener su propia vivienda mientras el programa las ayuda con la renta por un período fijo. Otros programas permiten que las participantes vivan en propiedades con características de apartamentos que son propiedad del programa o están administradas por el mismo, y algunas viviendas son colectivas o congregacionales, donde varias personas o familias comparten una casa.

Muchas veces, las unidades de vivienda en transición se dedican específicamente a víctimas de violencia doméstica y a sus familias. Entre los servicios disponibles puede haber guardería infantil; defensa y consejería o apoyo emocional; y capacitación y/o colocación de empleo. La mayoría de los programas ofrecen asistencia durante un período de hasta dos años. Para averiguar más acerca de programas de vivienda de transición, comuníquese con el programa de violencia doméstica en su localidad. En su comunidad puede haber opciones de vivienda pública, privada y de transición.

Propiedades en renta

Antes de buscar un apartamento, habitación o casa para rentar, determine cuánto puede pagar cada mes. Los expertos en vivienda generalmente recomiendan que limite su renta a un 25 a 30% de sus ingresos. Por ejemplo, si su ingreso bruto mensual es de \$1600, deberá buscar algo que no cueste más de \$400 a \$480 al mes.

También, determine el tamaño de la vivienda que necesita y si necesita vivir cerca de su trabajo, su familia, la parada del autobús, tienda, banco, etcétera.

Si su plan es rentar o alquilar:

- Defina sus necesidades. ¿Prefiere rentar un apartamento, casa unifamiliar, o casa rodante? ¿Qué tamaño de propiedad necesita (estudio, un dormitorio, dos dormitorios o más)? Tenga en cuenta que los cargos adicionales, como gas y electricidad o mantenimiento del césped, varían de propietario a propietario. Asegúrese de averiguar acerca de cargos adicionales que pudiera tener que pagar.
- Pague las cuentas de gas y electricidad pendientes. Asegúrese de que todas las cuentas de gas y electricidad a su nombre estén al día.

Opciones de vivienda (cont.)

- Busque una propiedad que este en renta. Hay varias maneras de encontrar propiedades en renta, por recomendación directa, periódico, Internet o pasando por lugares donde prefiera vivir.

Si los servicios públicos no están incluidos, pídale al propietario que le proporcione una copia con el promedio de costos para servicios esenciales públicos del año anterior. Esto le dará una indicación de cuáles son los costos a adicionales antes de comprometerse a un acuerdo de arrendamiento.

- Presente su solicitud. En la mayoría de los casos, necesitará llenar una solicitud. Las solicitudes típicas incluyen preguntas sobre su historial de inquilina, su empleo, e información financiera y personal. Este preparada para poder proporcionar el nombre e información de contacto de propietarios anteriores. Si su historial de inquilina fue dañada dado a un caso de violencia doméstica, platique con su consejera sobre los puntos a favor y en contra de revelar esta información.
- Múdese. Una vez aprobada su solicitud y habiendo aceptado usted las condiciones del propietario, usted firma el contrato de arrendamiento (después de leerlo cuidadosamente) y se muda.

Bifurcación del arrendamiento

Si usted se encuentra en un contrato de arrendamiento o de renta con su actual o anterior compañero abusivo, quizá pueda hacer que se elimine del documento su nombre o el del abusador. Este proceso se conoce cómo bifurcación del arrendamiento (en inglés, "lease bifurcation"). Las leyes varían según los estados en los EE.UU, de modo que conviene que pregunte a un abogado o un consejero de violencia doméstica acerca de las leyes de bifurcación pertinentes en su estado.

Muchas leyes de bifurcación de arrendamiento requieren que los propietarios permitan que una de las partes se libere o se elimine de un contrato de arrendamiento compartido si el motivo está justificado, tal como en el caso de violencia doméstica. Este proceso puede permitir eliminar su nombre de modo que pueda retirarse de la unidad sin más obligación o pedir que se elimine el nombre del abusador o de abusadores anteriores de manera que no tengan derechos ni responsabilidades legales sobre la propiedad. Una vez que se haya eliminado un nombre en un contrato de arrendamiento, esa persona ya no tiene responsabilidad de pagar la renta, el gas y la electricidad u otros gastos y tampoco tiene derecho de seguir viviendo en la propiedad.

Opciones de vivienda (cont.)

Programa Federal de Vivienda Sección 8 (EE.UU.)

El programa conocido como Sección 8 permite que las personas de bajos ingresos tengan acceso a propiedades privadas que se ofrecen en renta. Este programa brinda subsidios para la renta (certificados o vales de renta) para inquilinos elegibles. Estos subsidios generalmente son equivalentes a la diferencia entre el 30% de los ingresos ajustados de la familia y la renta de mercado aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Humano ("HUD") (para certificados) o el pago estándar aprobado por la Autoridad de Vivienda Pública (para vales). Ejemplo, si su renta es de \$600 y usted puede pagar solamente \$480, un vale de Sección 8 puede cubrir los \$120 restantes. La disponibilidad del programa sección 8 y de la vivienda Federal varía de acuerdo con los estados y a menudo tienen una larga lista de espera.

Aunque muchos propietarios rentan o arriendan unidades a personas con vales de la Sección 8, algunos no lo hacen. Si usted considera que es víctima de discriminación en la vivienda, comuníquese con un defensor del programa de violencia doméstica, servicios legales o con la autoridad de vivienda pública para presentar una queja.

Daños a la propiedad

Si su compañero abusivo daña la propiedad y su nombre está en el contrato de arrendamiento, usted será responsable del daño.

- Si su compañero abusivo ha dañado su propiedad, usted puede obtener asistencia financiera para realizar reparaciones a través del Fondo de Compensación de Víctimas de Delitos de su estado. Los programas de compensación de víctimas de delitos proporcionan financiamiento para cubrir gastos directos ocasionados por un delito. Para obtener mayor información sobre su Fondo de Compensación de Víctimas de Delitos, comuníquese con un programa de violencia doméstica en su localidad (o visite <http://www.nacvcb.org/>). Podría tener que presentar un informe policial o cooperar con las autoridades del orden público para tener acceso a este fondo. Sin embargo, si vive en una vivienda pública, tenga cuidado cuando llame a las autoridades del orden público pues algunas unidades de vivienda pueden desalojar a sus residentes si se llama la policía a la unidad.
- Si usted tiene seguro de inquilino, su póliza probablemente cubra los costos de daños a la propiedad. Podría tener que presentar una denuncia a la policía para que su compañía de seguros repare el daño. Consulte el contrato de su póliza para más información o llame a su compañía de seguro para conocer sus opciones.

Opciones de vivienda (cont.)

Daños a la propiedad

- Podría obtener asistencia financiera de un programa local de violencia doméstica. Algunos programas tienen fondos de asistencia directa para efectuar reparaciones menores a su hogar (por ejemplo cambiar cerraduras, reparar una puerta o una ventana). Para tener mayor información sobre la manera en que se utilizan los fondos de asistencia directa en su comunidad, comuníquese con el programa de violencia doméstica local.

Al final de su inquilinato (después de una verificación de inventario y la inspección de la condición en que esta la propiedad, sin que se encuentren daños o artículos que falten), deberá recibir el dinero de su depósito dentro de 30 días. Tenga en cuenta, sin embargo, que deberá pagar el último mes de renta antes de recibir su depósito.

Opciones de vivienda (cont.)

A continuación se presenta una muestra de la primera página de un contrato de arrendamiento para que tenga una idea de la apariencia de un contrato legal vinculante. La longitud de los contratos de arrendamiento puede variar de acuerdo con la cantidad de cláusulas y anexos al contrato básico. Si tiene preguntas acerca del documento, comuníquese con una organización de vivienda de su comunidad o con un abogado. Ellos pueden contestar sus preguntas y ayudarla a entender el documento.

LEASE AGREEMENT
<p>THIS LEASE AGREEMENT (hereinafter referred to as the "Agreement") made and entered into this _____ day of _____, _____, by and between _____, whose address is _____ (hereinafter referred to as "Lessor") and _____ (hereinafter referred to as "Lessee").</p>
<p>WITNESSETH:</p>
<p>WHEREAS, Lessor is the fee owner of certain real property being, lying and situate in _____ County, _____, such real property having a street address of _____.</p>
<p>WHEREAS, Lessor is desirous of leasing the Premises to Lessee upon the terms and conditions as contained herein; and</p>
<p>WHEREAS, Lessee is desirous of leasing the Premises from Lessor on the terms and conditions as contained herein;</p>
<p>NOW, THEREFORE, for and in consideration of the sum of TEN DOLLARS (\$10.00), the covenants and obligations contained herein and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which is hereby acknowledged, the parties hereto hereby agree as follows:</p>
<p>1. TERM. Lessor leases to Lessee and Lessee leases from Lessor the above described Premises together with any and all appurtenances thereto, for a term of _____ year(s), such term beginning on _____, and ending at 12 o'clock midnight on _____.</p>

Opciones de vivienda (cont.)

Derechos generales de los inquilinos

Las unidades de renta para vivir deben tener:

- Alojamiento protegido contra la intemperie y el agua
- Cañerías en condiciones de funcionamiento
- Suficiente agua corriente caliente y fría
- Un sistema de calefacción en condiciones de funcionamiento
- Un sistema de electricidad en condiciones de funcionamiento
- Alojamiento sin infestaciones de insectos y roedores
- Suficientes basureros (o botes de basura)
- Pisos, escaleras y barandas en buenas condiciones
- Luz natural en cada cuarto
- Ventanas que funcionen y se abran al menos hasta la mitad, o ventilación mecánica
- Salidas de incendio o emergencia que conduzcan a la calle o un corredor
- Una cerradura de candado en la entrada principal
- Dispositivos de seguridad en las ventanas, en buenas condiciones
- Detectores de humo en buenas condiciones

Los inquilinos tienen derecho de **recibir por escrito con un adelanto de 24 horas un aviso** de la intención del propietario de entrar en la propiedad, excepto en casos de emergencia. Cuando un **inquilino ha entregado un pedido por escrito de reparaciones** al propietario, el inquilino tiene derecho de recibir una respuesta sin demora.

Los inquilinos deben recibir notificación por escrito con 30 días de anticipación sobre todo **aumento de renta** menor de 10% y 60 días de preaviso de un aumento de renta de más del 10%.

Los inquilinos deben recibir **la devolución de su depósito de garantía** dentro de los 21 días de desalojar la unidad. Tienen derecho a una declaración puntualizada del dinero retenido por el propietario.

Responsabilidades generales del inquilino

Los inquilinos deben:

- Pagar la renta puntualmente
- Mantener la unidad limpia y sanitaria
- Usar correctamente las instalaciones de gas, electricidad y agua
- Arreglar o pagar reparaciones de artículos que dañen ellos o sus huéspedes
- No retirar nada de las estructuras y edificios que no hayan puesto por su cuenta y no deben permitir que nadie más haga otro tanto
- Usar los espacios comunes y los cuartos para los fines previstos
- No realizar actividades ilegales en el edificio
- Limitar los inquilinos de la casa al número permitido por la ley

Opciones de vivienda (cont.)

Antes de firmar un contrato de arrendamiento

- No pague el anticipo a menos de estar segura de que quiere el apartamento. Aunque tenga derecho legal a que le devuelvan el depósito, puede resultar difícil recuperarlo.
- Calcule los costos previstos de los servicios públicos esenciales (calefacción, agua, electricidad) cuando determine si tiene suficiente dinero para cubrir los costos de un apartamento.
- Examine el apartamento para asegurarse de que se encuentre en condiciones aceptables. Documente por escrito todos los acuerdos de reparaciones.
- Evalúe cómo responde el superintendente a las emergencias "después de horas".
- Hable con los vecinos acerca de la competencia y reputación del propietario y/o de la compañía de administración.
- Visite la propiedad de noche y/o durante el fin de semana para ver cómo es la comunidad.

Cómo manejar desalojos

Hay tres tipos de avisos de desalojo.

Aviso del propietario: El propietario está obligado a notificarla antes de entablar una demanda en su contra. El aviso puede decir "pague la renta o desaloje en tres días". Si no hace ninguna de estas cosas durante el plazo designado, el propietario podrá presentar una demanda de desalojo ante el tribunal.

Cómo manejar este aviso: Cumpla con este aviso pagando la renta vencida. Si no tiene suficiente dinero para pagar la renta, contacte al programa de violencia doméstica en su localidad o a otra organización comunitaria para enterarse de posibles subvenciones o préstamos.

NUNCA PAGA LA RENTA EN EFECTIVO O SIN RECIBIR UN RECIBO.

Aviso del tribunal: Este emplazamiento le notifica que el propietario ha entablado una demanda de desalojo en su contra. Usted puede defenderse en el tribunal si actúa rápidamente.

Cómo manejar este aviso: Hable con un abogado lo antes posible. El tiempo límite para responder a un emplazamiento puede ser de tan sólo tres días, y su abogado necesitará tiempo para prepararse. Si no tiene abogado, comuníquese con una organización sin fines de lucro como Legal Aid (www.legal-aid.org).

Aviso del Sheriff: El propietario puede obtener una orden de desalojo después de haberla demandado. La orden indicará cuándo debe desalojar.

Cómo manejar este aviso: Cumpla con este aviso y mude a su familia y sus pertenencias lo antes posible. Si deja cosas, podría tener que pagar cargos de almacenamiento para poder recuperarlas. Si no recibió un emplazamiento antes de recibir la orden de desalojo, vea inmediatamente a un abogado. El abogado podrá cancelar la orden argumentando que usted no tuvo la oportunidad de defenderse ante el tribunal.

Opciones de vivienda (cont.)

Desalojos ilegales

El desalojo ilegal toma lugar cuando usted se ve forzada a abandonar su hogar por alguien que no tiene el derecho legal de desalojarla. Su propietario tiene el derecho legal de excluirla de su propiedad solamente en ciertas circunstancias. Algunos inquilinos pueden desalojarse más fácilmente que otros, incluidas las mujeres que comparten alojamiento con el propietario.

Se trata de un desalojo ilegal cuando su propietario:

- Cambia las cerraduras cuando usted se encuentra fuera o le impide entrar en su casa;
- Le hace la vida tan imposible que usted se ve forzada a dejar su hogar; o
- La remueve físicamente de la propiedad o hace que una persona que no sea empleada por el tribunal la remueva.

El desalojo ilegal es un delito civil y penal. Los tribunales pueden forzar a su propietario a permitirle regresar a su hogar, imponer multas y, en casos extremos, adjudicar compensación.

Si su propietario la ha desalojado ilegalmente o trata de hacerlo, infórmele por escrito que esta acción es ilegal. Algunos propietarios no conocen la ley y tal vez no se den cuenta de que estén actuando ilegalmente. Pida a su propietario que:

- Le permita volver a la propiedad;
- Deje de tratar de desalojarla ilegalmente;
- Deje de acosarla; y
- Le devuelva sus pertenencias.

Obtenga ayuda de una organización sin fines de lucro como "Legal Aid" y mantenga copias de las cartas que envíe a (o reciba de) su propietario.

La policía no está obligada a intervenir en casos de desalojo ilegal, salvo que se trate de un desalojo violento. Sin embargo, es prudente llamarlos inmediatamente si la desalojan ilegalmente a fin de que haya un registro que pueda usar más adelante, si fuera necesario.

Si la desalojan, necesitará encontrar otro lugar para vivir. Comuníquese con el programa de violencia doméstica local para informarse acerca de recursos sobre vivienda en su comunidad o llame a la Línea directa nacional sobre violencia doméstica: 1-800-799-7233.

Opciones de préstamo

Cuando empiece a reconstruir sus cimientos financieros, quizá le interese obtener un préstamo para cumplir sus metas financieras. Asumir una deuda no siempre es algo malo y en realidad puede ser muy útil para establecer un puntaje de crédito positivo. La clave es no asumir más deuda de la que pueda manejar. Conocer las diferentes clases de préstamos le ayudará a tomar mejores decisiones. Después de todo, el saber es poder y el conocimiento más importante que podemos compartir es: evitar tomar un préstamo a menos que tenga un plan de pago sólido. Por otra parte, tenga en cuenta que si trata de mantener su dirección o sus acciones confidenciales, tomar CUALQUIER préstamo, incluyendo obteniendo tarjetas de crédito, puede exponer sus datos a través de su informe de crédito y ponerla en una situación más vulnerable. Existen esencialmente dos tipos de préstamos: no garantizado y garantizado.

Préstamo no garantizado

Un préstamo no garantizado ("unsecured") es uno que se obtiene sin garantía prendaria (propiedad o bienes, en inglés "collateral," utilizados como seguridad para respaldar un préstamo si el mismo no se paga). A este préstamo también se le llama a sola firma (en inglés, "signature loan"). Existen tres tipos principales de préstamos no garantizados: Pagaré (en inglés, "I.O.U. Loan"), préstamo de tarjeta de crédito y préstamo personal.

Préstamo no garantizado: Pagaré ("I.O.U. Loan")

La forma más simple de préstamos no garantizados es un préstamo personal de un amigo o familiar, con un pagaré ("I.O.U.") como firma de compromiso de devolución del préstamo. Este tipo de préstamo puede ser una buena opción pero antes de tomar un préstamo de la familia o de los amigos, considere lo siguiente: ¿qué podría ocurrir si usted no puede devolver el préstamo, de qué manera esto podría perjudicar la relación, y que pasaría si el familiar o el amigo cambia de idea y desea que se lo devuelva antes de lo previsto? Si usted decide que ésta es una buena opción, considere tener una constancia por escrito del acuerdo, aclarando todas las condiciones del préstamo, el interés a pagar y las fechas de vencimiento de los pagos. Tener el acuerdo claramente formulado por escrito puede evitar problemas en el futuro. A continuación se presenta un ejemplo de la información que se debe incluir en un préstamo de tipo pagaré.

- Paso 1** Incluya el día, mes y año del acuerdo.
- Paso 2** Incluya el nombre completo de la persona que presta el dinero y su dirección.
- Paso 3** Incluya el nombre completo de la persona que recibe y toma el dinero prestado y su dirección.
- Paso 4** Incluya la cantidad del préstamo.
- Paso 5** Incluya el número de meses o de años del préstamo.
- Paso 6** Incluya la cantidad de cada pago previsto.
- Paso 7** Incluya el interés que cobra el préstamo, si corresponde.
- Paso 8** Tanto la prestataria como el prestamista deben firmar el acuerdo de préstamo tipo pagaré.

Opciones de préstamos (cont.)

Muchas personas consideran préstamos de día de pago (en inglés, "payday loans") préstamos depredadores. Típicamente, estos préstamos a corto plazo se les ofrecen a las personas sin ninguna consideración a su crédito. Aunque estos préstamos son relativamente fáciles de obtener, son otorgados con tasas de interés extraordinariamente altas. De hecho, una persona que toma dinero de una compañía de préstamos del día de pago puede terminar pagando más del 100% en intereses durante el plazo del préstamo.

Con tasas de interés tan altas, a muchos prestatarios del día de pago les resulta muy difícil devolver estos préstamos y terminan encontrándose en una situación mucho peor de la que tenían cuando solicitaron el préstamo por primera vez.

Préstamo no garantizado: Préstamo de tarjeta de crédito

Otro tipo común de préstamos no garantizados es una compra realizada con la tarjeta de crédito. Cada vez que usted realiza una compra con tarjeta de crédito, firma un formulario que autoriza el pago y se compromete a pagar el dinero tomado en préstamo. El plazo y la cantidad del préstamo están predeterminados cuando usted solicitó por primera vez y recibió la tarjeta de crédito.

Con este tipo de préstamo, el dinero no se presta en base a una garantía prenda, tal como la casa u otro tipo de propiedad. La compañía de tarjeta de crédito sólo tiene el acuerdo del prestatario de pagar los fondos tomados en préstamo. Sin embargo, si el préstamo no se paga en el tiempo convenido, pueden imponerse cargos adicionales, la cuenta puede enviarse a una agencia de cobro, y pueden iniciarse procedimientos judiciales en contra del prestatario.

A continuación se presenta un ejemplo de uso de tarjeta de crédito para aprovechar una oportunidad de compra lucrativa.

Ejemplo de sobreviviente de violencia doméstica

Gwen se acaba de mudar a una casa nueva y tiene pocos muebles. Después de buscar en tiendas y comparar precios encuentra un sofá por \$750. La mueblería ofrece una tasa de interés de 0% para todas las compras de más de \$500 por un período de seis meses. Después del período de seis meses, todo saldo restante estará sujeto a una tasa de interés del 25%.

Pago mensual para cancelar la deuda en seis meses:

\$750 (costo total del sofá) /seis meses = \$125 por mes

Pago mensual si paga la cuota mínima:

Pago mensual mínimo = \$50

Saldo después de seis meses = \$450

Saldo de \$450 al 25% = \$112 por mes (hasta que el préstamo se pague en su totalidad)

En el caso de Gwen, su sofá de \$750 podría terminar costándole más de \$1200 si se limita a pagar las cuotas mínimas.

Opciones de préstamos (cont.)

Préstamo no garantizado: Préstamo de tarjeta de crédito (cont.)

Como mencionamos anteriormente, la clave para cualquier préstamo (especialmente tarjetas de crédito) es utilizarlos solamente si tiene la capacidad de devolverlo.

Teniendo en cuenta esto, las tarjetas de crédito pueden ser una buena opción para satisfacer las necesidades a corto plazo y para establecer crédito. Sin embargo, se necesita disciplina para usar tarjetas de crédito. Antes de poner cualquier cosa en una tarjeta de crédito, considere la tasa de interés, el pago mensual y cuánto le llevará devolver el préstamo.

Préstamo no garantizado: Préstamo personal

Los bancos también pueden ofrecer un préstamo no garantizado a un prestatario. Generalmente los bancos evaluarán la solvencia del prestatario antes de entregar dinero no garantizado. Las personas que tienen un puntaje de crédito más bajo tienden a tener menos probabilidades de obtener un préstamo no garantizado, y si pueden obtenerlo, es posible que se les impongan tasas de interés altas, debido a que el prestamista asume un riesgo mayor.

Generalmente, un préstamo no garantizado es por una cantidad pequeña, tal vez para un honorario médico o necesidades a corto plazo. Si su crédito es bueno, le conviene comparar las mejores tasas de interés para préstamos no garantizados antes de tomar uno. Frecuentemente, las mejores tasas para un préstamo no garantizado se ofrecen a través de cooperativas de crédito. Si tiene una cuenta con la cooperativa de crédito, obtener un préstamo no garantizado no debería ser un problema.

Préstamos garantizados

Los préstamos garantizados son aquellos que están protegidos por un activo o garantía prendaria de alguna forma (tal como un automóvil o una casa). Desde el punto de vista del prestamista, estos tipos de préstamos son menos riesgosos debido a que el prestamista puede recuperar su pérdida mediante el activo utilizado para el préstamo.

Beneficios de los préstamos garantizados

- Es la mejor manera de obtener grandes sumas de dinero.
- Debido a que el prestamista corre menos riesgo, las tasas tienden a ser más bajas.

Desventajas de los préstamos garantizados

- Si el préstamo no se devuelve, el prestamista puede tomar posesión del activo.
- Debido a que la suma del préstamo es por lo general más alta, el trámite de solicitud puede llevar más tiempo.
- Existen tres tipos principales de préstamos garantizados: Préstamos para consolidación de deudas, préstamo para comprar un automóvil y préstamo para comprar una casa.

Opciones de préstamos (cont.)

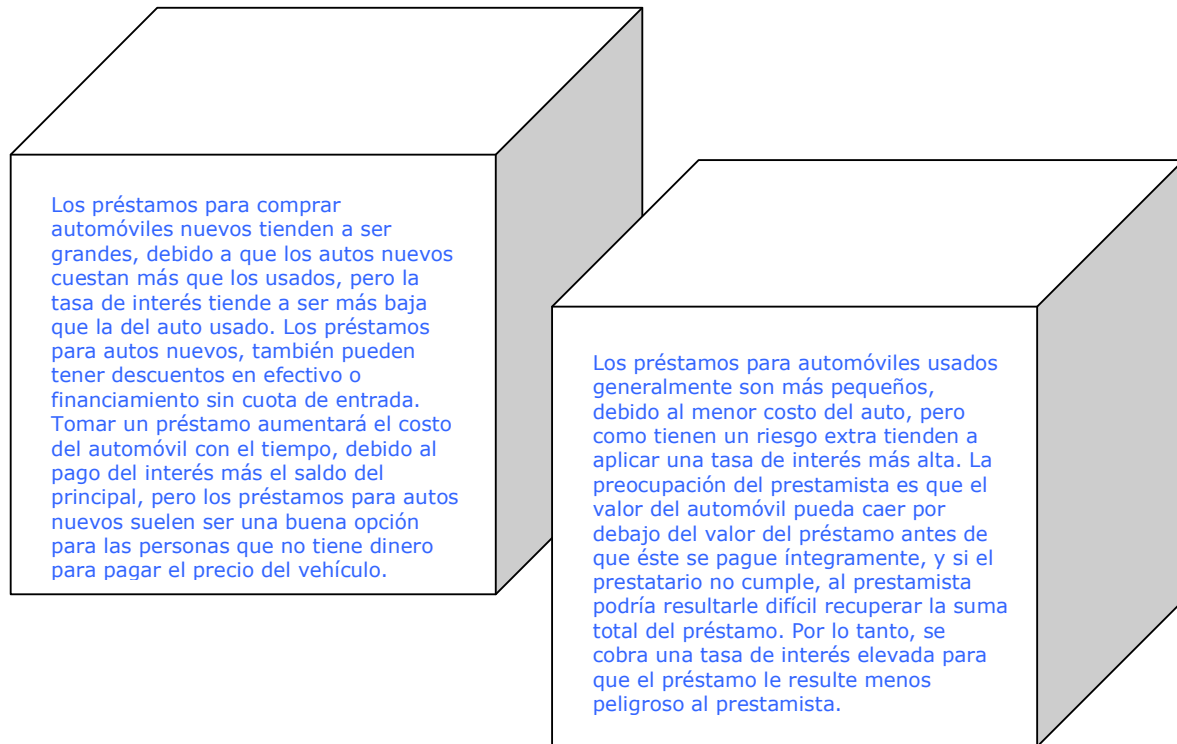
Préstamo garantizado: Préstamo para consolidación de deudas

Un tipo de préstamo garantizado es el préstamo para la consolidación de deudas en el que se utiliza una casa u otros bienes personales como garantía prendaria. En lugar de tener muchos pagos de tarjeta de crédito con un interés alto cada mes, se presta dinero para pagar a los prestamistas originales, y el prestatario tiene que devolver el dinero de un solo préstamo. Esto es no sólo más conveniente, sino que también ahorra mucho dinero con el tiempo, pues las tasas de interés de los préstamos garantizados son más bajas. El préstamo de consolidación de deudas generalmente también se ofrece con un pago mensual más bajo.

Préstamo garantizado: Préstamo para comprar un automóvil

El préstamo para comprar automóviles es un tipo muy popular de préstamo garantizado (el préstamo está garantizado por el valor del vehículo). La diferencia principal entre los préstamos para automóviles nuevos y usados es que los préstamos para automóviles nuevos tienden a tener una tasa de interés más baja. Esto es dado a que el vehículo nuevo tiene más valor, y si se debe tomar posesión del mismo; los prestamistas tienen más probabilidades de recuperar una mayor parte del valor original del auto al momento de revenderlo. Sin embargo, dado a que el vehículo es nuevo, el préstamo en si será más grande, incrementando también su pago total mensual. Esto puede ser un factor importante para personas con una mala calificación de crédito, dado a que la tasa de interés más alta podría hacer que un auto usado resulte mucho más costoso. Las personas con buen crédito no están expuestas a una diferencia importante en las tasas de interés. En todo caso, la persona deberá ser muy prudente cuando busque un préstamo para comprar un automóvil a fin de asegurarse de obtener el mejor préstamo para sus necesidades.

Opciones de préstamos (cont.)



Antes de comprar un automóvil usado u obtener un préstamo para comprarlo, es importante tomarse un momento para determinar qué clase de pago de automóvil puede afrontar. Los conductores deben recordar que además de los pagos mensuales, el automóvil también necesitará estar asegurado, y a esto se suman los gastos de gasolina y reparaciones y mantenimiento periódico.

Todos estos costos pueden acumularse, y es importante tener una reserva para ellos en el presupuesto mensual a fin de evitar sorpresas o un préstamo que resulte demasiado grande para devolver sin mayores dificultades. Al considerar este tipo de préstamo, puede resultar beneficioso utilizar una calculadora de préstamo para la compra de un auto (tal como www.edmonds.com) para darse una idea general de cómo la cantidad, el plazo y las tasas de interés del préstamo pueden cambiar los pagos mensuales y el costo total del préstamo a lo largo del tiempo. Por regla general, los préstamos con plazos más cortos son mejores (36 vs. 60 meses), porque los prestatarios pagan menos interés, y cuanto más baja es la tasa de interés, tanto menos costosa es la financiación del vehículo.

Antes de hacer una compra de vehículo, hable a un agente de pólizas de seguros para que le dé un presupuesto de cobertura y así asegurar que usted podrá cubrir todos los costos asociados con tener cómo propiedad un auto.

Opciones de préstamos (cont.)

Financiamiento de automóvil a través de un concesionario

Si considera financiar el automóvil a través del concesionario, asegúrese de entender todos los costos. Algunos concesionarios pueden tener relaciones de trabajo con prestamistas locales para facilitar el proceso de la financiación, pero estas relaciones pueden involucrar pagos a los concesionarios para que encaminen los préstamos a ciertos prestamistas. Asegúrese de pedirle al concesionario que explique completamente todos los costos a fin de entender qué está pagando usted en el proceso. Elija el prestamista de su preferencia, y después seleccione un concesionario para identificar el automóvil particular que desea comprar.

Financiamiento de automóvil por Internet

También es posible encontrar financiamiento de vehículos usados en Internet, y a través de prestamistas que no estén en su localidad, aunque el servicio al cliente podría no ser tan bueno. Para evitar un impacto negativo sobre sus puntajes de crédito, las prestatarias deben comparar antes de comprar sin solicitar activamente ningún préstamo, y consultar solamente a uno o dos prestamistas por Internet que parezcan tener buenas tasas de interés y plazos de pre-aprobación para un préstamo de auto usado. En una pre-aprobación, el prestamista proporcionará al prestatario los papeles que indican cuánto dinero dará el prestamista, y cuáles serán las tasas de interés y los plazos del préstamo.

Financiamiento de automóvil sin crédito

Si bien puede haber buenos motivos para considerar este tipo de préstamo, también puede haber riesgos.

En algunos casos, un préstamo para automóvil sin historial de crédito puede parecer una buena solución para quienes tienen un historial de crédito malo, o no tienen historial de crédito alguno. Algunas de las desventajas incluyen:

- Normalmente se ofrece solamente para autos usados.
- Muchos prestamistas que ofrecen este tipo de préstamo no lo reportan a las agencias de informes de créditos (con lo cual resulta difícil restablecer su crédito).
- La tasa de interés es normalmente más alta debido al mayor riesgo.
- Si se omite un pago, la tasa de interés puede aumentar y el prestamista puede recuperar la posesión del vehículo.

Si tiene mal crédito, es posible que encuentre al menos algunos prestamistas dispuestos a financiar su compra de automóvil. Sin embargo, es prudente tener sumo cuidado al seleccionar un préstamo para comprar un auto en esta situación. Algunos prestamistas se aprovechan de prestatarios que tienen mal crédito, pues éstos se pueden sentir forzados a aceptar cualquier oferta debido a que se sienten desesperados.

Opciones de préstamos (cont.)

Préstamo garantizado: Préstamo hipotecario

El préstamo garantizado más popular es el préstamo hipotecario (para comprar una casa). Las condiciones del préstamo hipotecario son generalmente diferentes de las de un préstamo bancario estándar, tanto en términos de su estructura como de su duración. En la mayoría de los convenios de financiamiento hipotecario, la propiedad que se compra con la hipoteca se usa como garantía para la deuda. Existen cuatro tipos principales de préstamos garantizados: tasa fija, tasa ajustable, global y "subprime" (es decir, de menor calidad). Cada tipo de préstamo se explica en forma detallada más adelante.

Préstamo con tasa fija

Los dos plazos de préstamos más comunes actualmente son las hipotecas a 15 años y a 30 años. Si una prestataria selecciona una hipoteca a 15 años, se compromete a devolver la suma tomada en préstamo y todos los intereses en 180 pagos mensuales, o sea 15 años a partir de la fecha del préstamo. Si una prestataria selecciona una hipoteca a 30 años, se compromete a devolver la suma tomada en préstamo y todos los intereses en 360 pagos mensuales, o sea 30 años a partir de la fecha del préstamo. El préstamo también mantiene la misma tasa de interés durante el plazo del mismo. La selección del plazo de un préstamo que sea adecuado a sus necesidades específicas es una de las decisiones más importantes que puede hacer al elegir una hipoteca. Entonces, ¿cómo elige entre una hipoteca a 15 o 30 años? Si bien son muchos los factores a considerar, la mayoría de los prestatarios eligen en base al pago mensual que les resulte más cómodo. Cuanto más largo sea el plazo de devolución del préstamo, tanto más bajo será el pago mensual. La desventaja de esto es que a lo largo del plazo del préstamo, la prestataria pagará más en intereses con un plazo largo que con uno más corto.

Préstamos hipotecarios con tasas ajustables ("ARM")

Una hipoteca con tasa ajustable, también conocida como una hipoteca ARM o con tasa flotante, es una hipoteca con una tasa de interés flexible. Esto significa que la tasa de interés fluctúa de conformidad con el índice. Existen básicamente cinco tipos de índices que se utilizan para calcular la tasa de interés de la hipoteca con tasa ajustable: Títulos del Tesoro con vencimiento constante (CMT), el Índice del Costo de Fondos del 11mo. Distrito (COFI), el Índice Promedio de Títulos del Tesoro a 12 meses (MTA), la Tasa Nacional Media de Hipotecas Contractuales, y la Tasa de Oferta Intercambiaria de Londres (LIBOR). Una hipoteca con tasa ajustable no es necesariamente una mala transacción, es simplemente una transacción más arriesgada. Si el índice de referencia baja, usted puede terminar pagando menos de lo que pagaría por un préstamo hipotecario regular; sin embargo, cuando el índice sube, terminaría pagando más. Una hipoteca con tasa ajustable a menudo viene con un tope o límite máximo sobre los cargos, lo cual controla ya sea la frecuencia o el cambio de la tasa de interés durante el plazo del préstamo. Por ejemplo, una hipoteca con tasa ajustable puede tener un límite máximo de 2% por año, o 6% durante todo el plazo de la hipoteca. Esto la protege al mismo tiempo que garantiza al prestamista una transacción bastante segura.

Opciones de préstamos (cont.)

Préstamo global ("Balloon")

Un préstamo global o "balloon" es un tipo de hipoteca a corto plazo. Los préstamos globales tienen plazos fijos, al igual que otros tipos de hipotecas. Como se indicó anteriormente, los típicos préstamos con tasa fija tienen plazos de 15 o 30 años y cuando paga su última cuota mensual, se le entrega el título de la propiedad y se cancela la deuda hipotecaria. Sin embargo, los préstamos globales a menudo se extienden a cinco a siete años. Aunque el saldo del préstamo vence al final del plazo; la deuda no se cancela con un pago de cuota final. Algunas personas consideran el préstamo global como una mala opción porque el prestatario debe tener suficiente disciplina para planear el pago de una suma alta al vencimiento (o estar preparado para refinanciar el préstamo o abandonar la propiedad). Aunque es evidente la desventaja de tener que presentarse con una gran suma de dinero al final de un préstamo más bien breve, existen ventajas para procurar un préstamo global. Una ventaja principal es que los préstamos globales a menudo tienen bajos pagos de interés, lo que permite que la prestataria retenga más efectivo durante el plazo del préstamo. La prestataria puede usar el efectivo como le convenga, tal vez invirtiéndolo con la esperanza de ganar más de lo que se necesite para devolver el préstamo. Este tipo de préstamo también es recomendable si planean vivir en la casa por un periodo menor al del plazo del préstamo (que normalmente es de cinco a siete años).

Préstamo Subprime

Si no califica para un préstamo hipotecario o tiene dificultad de obtener crédito a través de los medios normales, entonces el préstamo "subprime" podría ser una opción para usted. Aunque en el mercado actual esta área de préstamos es volátil, se sigue ofreciendo a través de ciertos prestamistas.

Un préstamo subprime es el que se otorga normalmente a personas con malos antecedentes de crédito. La tasa de interés de un préstamo subprime probablemente será más alta que la tasa de interés que esperaría del préstamo de un banco. Muchas personas utilizan un préstamo subprime cuando no pueden obtener crédito para ayudar a reparar su calificación crediticia. Los prestamistas de este tipo de préstamo generalmente lo financian a través de terceros, de modo que las reglas del crédito son algo más flexibles. Este tipo de préstamo es bueno para reparar historiales de crédito pero tal vez no le resulte conveniente devolverlo a largo plazo. Usted podría tomar un préstamo a cinco años y después pueden cambiar las circunstancias y lo puede pagar antes. Si usted piensa que este sería el caso, averigüe las condiciones de devolución anticipada de los prestamistas. Dicho esto, debe actuar con cuidado al investigar este tipo de préstamo pues a menudo se considera de alto riesgo. Además, asegúrese de leer la sección sobre préstamos preparatorios que se explica más adelante en este módulo, pues es frecuente en el mercado subprime.

Opciones de préstamos (cont.)

Ahora que conoce mejor los diferentes tipos de hipotecas, a continuación se presenta un cuadro comparativo para ayudarla a determinar qué préstamo es el más adecuado para usted.

CUADRO COMPARATIVO DE PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA

Tipo de préstamo	Características del préstamo:	Perfecto si usted:
Préstamo a tasa fija (por ej. 30, 20, 15, o 10 años)	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de interés y pago mensual fijos durante el plazo íntegro del préstamo • Tasa de interés y pago mensual más altos que los préstamos con tasa ajustable. 	<ul style="list-style-type: none"> • No planea vender o refinanciar durante 10 años o más • Prefiere la seguridad de tener el mismo pago mensual sin presiones para refinanciar más adelante
Préstamo con tasa ajustable ARM (por ej. 1, 3, 5, o 10 años)	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de interés inicial y pago mensual más bajos que los préstamos con tasa fija • Pueden subir más alto que el préstamo a tasa fija 	<ul style="list-style-type: none"> • Desea la tasa de interés y el pago mensual más bajo posible • Se siente cómoda con los cambios de tasa de interés y pago mensuales
Préstamo global (por ej. 5 o 7 años)	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de interés inicial y pago mensual más bajos que los préstamos con tasa fija • El saldo total del préstamo vence al final del plazo (cinco a siete años) 	<ul style="list-style-type: none"> • Planea vivir en su casa sólo por un plazo breve pero quiere una tasa de interés estable
Préstamo subprime (por ej. 2, 3, 15, o 30 años)	<ul style="list-style-type: none"> • Puede contener una penalidad por pago adelantado 	<ul style="list-style-type: none"> • Quiere una vivienda, pero no califica para la tasa de interés más baja y las mejores condiciones y pueden pagar más por el préstamo

Independientemente del tipo de préstamo que solicite, asegúrese de investigar detenidamente las hipotecas posibles. Algunos sitios web (tal como www.mortgageloan.com) comparan las hipotecas que usted seleccione, pero considere trabajar con un consultor de préstamos (un representante de préstamos del banco) antes de solicitar una hipoteca por Internet. El consultor de préstamos puede analizar sus opciones y explicarle los problemas que podrían afectar su elegibilidad para conseguir una hipoteca por Internet.

Aunque deben considerarse muchos factores, la mayoría de los prestatarios toman su decisión de acuerdo con el pago mensual que les resulte más conveniente. Cuanto más largo sea el plazo de devolución del préstamo, tanto más bajo será el pago mensual. La desventaja de esto es que durante el plazo del préstamo, el prestatario pagará más en intereses con un plazo más largo que con un plazo más corto.

Opciones de préstamos (cont.)

Características de las hipotecas

Además de los diversos tipos de préstamo disponibles, las siguientes características pueden aplicarse a cualquier tipo de préstamo. A continuación se analizan los dos más comunes.

Penalidades por pago anticipado

La penalidad por pago anticipado es una multa monetaria en caso de que un prestamista pague su préstamo antes de la fecha acordada inicialmente. Los bancos ejecutan la penalidad por pago anticipado para asegurarse de ganar una cierta cantidad sobre el dinero prestado a un prestatario. Muchas instituciones de crédito insertan una cláusula de penalidad por pago anticipado en sus préstamos debido a que ahora es bastante común refinanciarlos. Si una consumidora saca un préstamo, lo paga por un período de tiempo, y después lo refinancia a una tasa de interés más baja, ella ahorrará dinero. La institución de crédito que otorgó el préstamo original, sin embargo, pierde el dinero que habría devengado con los pagos del interés. Los detalles específicos de una penalidad por pago anticipado varían según el prestamista. Un tipo de penalidad por pago anticipado se conoce como "soft prepay". Este tipo de penalidad por pago anticipado se exime si el objeto del préstamo original, tal como una vivienda, se vende. En este caso, la penalidad se ejecuta solamente si se refinancia el préstamo. Este tipo de penalidad por pago anticipado se considera un incentivo para los clientes que no planean refinanciar, al mismo tiempo que protege a la institución del préstamo original.

Amortización negativa

La amortización negativa ("Neg Am") puede resultar útil a compradores primerizos que no tienen fondos para afrontar los pagos hipotecarios iniciales. Con la Neg Am, los pagos iniciales ni siquiera cubren el costo íntegro del interés devengado por el préstamo. El interés restante pendiente de pago se suma al dinero adeudado por la casa, de modo que el préstamo aumenta de tamaño (en vez de disminuir). Si bien esto puede ser atractivo para los compradores al principio, los préstamos Neg Am sólo permiten pagos por debajo de la tasa de interés por un período de tiempo breve, y eventualmente los pagos deben aumentar para cubrir el costo íntegro del interés, que es ahora más alto del que habría sido al principio pues la suma total adeudada es más alta. El interés de los préstamos Neg Am tiene casi siempre una tasa ajustable. Los pagos para este tipo de préstamo no suelen subir de repente. Algunos préstamos Neg Am están graduados, es decir que con el tiempo sus pagos aumentarán gradualmente hasta que usted pague al menos el interés, y a menudo también una parte del principal.

Opciones de préstamos (cont.)

Ahora que ya conoce todo respecto de los diferentes tipos de préstamos disponibles (garantizados y no garantizados), a continuación se presenta una información final que le permitirá entender mejor la industria de financiamiento mediante préstamos. Si bien la mayoría de los prestamistas son respetables, algunos no lo son (incluidos los prestamistas hipotecarios) y pueden cobrar tasas de interés excesivamente altas e imponer condiciones poco razonables.

Préstamos predatorios

El otorgamiento de préstamos predatorios es la práctica de utilizar tácticas injustas, engañosas y abusivas para prestar dinero. Los prestamistas inescrupulosos se aprovechan de los prestatarios que conocen menos acerca de las prácticas de crédito, y consiguen que éstos consientan en condiciones de préstamo que son no sólo muy desfavorables, sino que también conducen al desastre financiero. Los prestamistas predatorios también tratan de captar prestatarios que necesitan tan desesperadamente obtener préstamos que aceptarán casi cualquier cosa. A menudo, las personas con mal crédito son los blancos principales de los prestamistas dedicados a prácticas de préstamo predatorias. Las personas con bajos ingresos, así como las mujeres, las personas mayores de edad y las minorías son a menudo blanco de estas prácticas. Sin embargo, personas de todo tipo de antecedentes, niveles de ingreso y estilos de vida pueden ser víctimas de los préstamos predatorios.

Préstamos predatorios e hipotecarios

Los préstamos predatorios no se limitan a los préstamos a corto plazo. Es una práctica muy difundida entre prestamistas hipotecarios inescrupulosos. Estos prestamistas hipotecarios ofrecen préstamos con tasas de interés muy altas, y exigen que los prestatarios acepten condiciones injustas y perjudiciales. Por ejemplo, un prestamista predatorio puede incluir multas injustas por pagar anticipadamente o pagos globales en un acuerdo de préstamo. A menudo estas condiciones se ocultan en medio de un lenguaje muy técnico, que hace muy difícil que la prestataria entienda claramente a qué se compromete. Para evitar ser víctima del préstamo predatorio, no haga caso de prestamistas que anuncian la aprobación garantizada del préstamo. También debe desconfiar de préstamos anunciados a través de vendedores por teléfono o ambulantes. Investigue completamente a la compañía de préstamos que está considerando para averiguar si ha sido acusada de préstamos predatorios.

Además, lea cuidadosamente todos los acuerdos de préstamo antes de firmar y asegúrese de que no haya espacios en blanco en su documento de préstamo. Considere consultar con un abogado antes de firmar documentos de préstamo, especialmente préstamos hipotecarios.

Proceso de solicitud de préstamo

¿Por qué algunas personas obtienen la aprobación de los préstamos sin problemas, mientras que otras encuentran inconvenientes? ¿Qué buscan los prestamistas cuando evalúan a la prestataria?

Conseguir la aprobación de su préstamo depende de la forma en que sus antecedentes financieros respondan a los criterios del prestamista. Aunque los criterios pueden cambiar para cada prestamista, a menudo se siguen las siguientes directrices para evaluar las solicitudes de préstamo.

- **Historial de empleo:** Dependiendo del tipo de préstamo, la mayoría de los prestamistas necesitan uno o más años de empleo consecutivo dentro de la misma industria. Esto muestra la estabilidad del empleo y que usted no anda cambiando de un trabajo a otro. El historial de empleo ayuda a los prestamistas a evaluar su capacidad de generar ingresos y devolver un préstamo.
- **Historial de crédito:** Usted debe demostrar que puede manejar el crédito de manera responsable. Los prestamistas buscan un historial de pagos puntuales. Demasiada deuda en las tarjetas de crédito, o líneas de crédito que llegaron al máximo, indican que usted tal vez no pueda devolver su deuda. Pague toda deuda a corto plazo al menos seis meses antes solicitar un nuevo préstamo. Una buena regla práctica es que no debe adeudar más del 30% del límite de las tarjetas de crédito (por ej. si su límite es \$1000 no deberá tener un saldo mayor de \$300).
- **Obligaciones pendientes de pago:** ¿Cuán grande puede ser el préstamo para que lo pueda devolver cómodamente? El tamaño de sus ingresos dicta la cantidad de obligación que puede asumir. El total de sus pagos mensuales de deudas (incluida la deuda de tarjetas de créditos, préstamos para comprar automóvil, préstamos estudiantiles, hipotecas o sostén de hijos) no debe sobrepasar el 42% de sus ingresos mensuales.
- **Reservas en efectivo y en activos:** Los prestamistas pueden pedir información acerca de sus fondos en efectivo disponibles (cuentas de cheques y de ahorro). Esto es particularmente importante si solicita un préstamo hipotecario, pues los prestamistas pueden exigir que haya disponibilidad de fondos en efectivo y activos líquidos para pagar al menos dos cuotas mensuales de la hipoteca.

Proceso de solicitud de préstamo (cont.)

Antes de visitar una institución de préstamo, debería aprovechar las numerosas calculadoras de hipotecas que ofrece la Internet. Estas calculadoras de hipoteca también permiten determinar cuánto puede pagar en un préstamo hipotecario, así como cuántos pagos mensuales habrá para sumas específicas de préstamos hipotecarios. Aunque la información de estas calculadoras no es tan exacta como la que pueda proporcionar el prestamista, le ayuda a darse una idea de las cifras globales.

Proceso de precalificación

La precalificación para un préstamo es un proceso que aprueba por adelantado al comprador de una vivienda para una cantidad específica de préstamo. La precalificación de un préstamo puede ayudar a la compradora de una vivienda porque le presenta un cuadro claro de la cantidad de dinero que puede gastar para comprar la vivienda. Además, al vendedor de una propiedad le resulta más atractiva su oferta cuando sabe que usted ya está precalificada.

El proceso de precalificación de préstamo es sencillo. Primero, el prestamista le hace varias preguntas a la compradora de una casa, y algunas de éstas pueden requerir pruebas documentadas. Por ejemplo, el prestamista puede pedirle a la compradora que presente pruebas de ingresos y de deudas a fin de determinar la relación de deuda a ingresos.

Para determinar esta relación, el prestamista necesita conocer las deudas, los activos, el crédito y la situación de empleo de la compradora. Después de evaluar toda esta información, el prestamista puede dar a la compradora una estimación de cuánto dinero podrá gastar para la compra de una nueva casa.

Proceso de aprobación del préstamo

Por muy valiosas que sean las cartas de precalificación de préstamo, no garantizan la obtención del préstamo.

El proceso de aprobación del préstamo es largo y a veces tedioso, aún cuando los ingresos y el historial de crédito del comprador sean impecables.

Después de la precalificación (y de encontrar una casa que le gustaría comprar), el paso siguiente es solicitar un préstamo hipotecario. La solicitud de hipoteca es un tipo de solicitud de préstamo. Cuando una persona quiere comprar bienes raíces, solicita una hipoteca a una institución de crédito.

La solicitud contiene varias preguntas importantes sobre la identidad, la historia de empleo, los ingresos, gastos mensuales y deudas del solicitante. También pide información acerca de la casa que la persona desea comprar y la cantidad que desea tomar prestada.

El formulario de solicitud es sólo una parte del proceso de solicitud de la hipoteca. Una parte importante de este proceso es verificar el crédito del prestatario pidiendo el informe de crédito de una agencia de crédito.

Proceso de solicitud de préstamo (cont.)

Revisión de su informe de crédito

El propósito de esta verificación es averiguar si la prestataria tiene o no una historia de pagar sus cuentas puntualmente. Por más buena que parezca la solicitante en una solicitud de préstamo, se la puede rechazar si su historial de crédito es deficiente. Algunos prestamistas de hipotecas otorgan préstamos a personas con crédito imperfecto, pero las condiciones de estos préstamos pueden ser menos óptimas que las que se ofrecen a prestatarios con buen crédito.

Antes de entregar una solicitud de hipoteca, muchos expertos en préstamos para la vivienda recomiendan que los prestatarios revisen sus archivos de crédito para detectar inexactitudes. Si encuentra una información equivocada, el prestamista puede contactar a la agencia de crédito para averiguar cómo cambiar los datos incorrectos.

Para tener la mejor probabilidad de obtener una hipoteca para comprar una casa, la prestataria querrá presentarse con la información exacta.

Revisión de otra documentación

Además de la verificación del crédito, otra parte importante de la solicitud de hipoteca es la documentación que presenta la prestataria. Un banco o una compañía hipotecaria generalmente no se basan en las declaraciones de la prestataria respecto de sus ingresos, gastos y empleo. Es posible que la prestataria deba presentar sus declaraciones de impuestos, registros bancarios y comprobante de ingresos. Estos tipos de documentos pueden exigirse no sólo de la prestataria principal, sino también de toda otra persona cuyo nombre se incluya como co-prestatario o co-firmante en la solicitud de hipoteca.

A veces un prestamista hipotecario rechazará una solicitud. Algunas de las razones de rechazo de una solicitud pueden ser un pago inicial bajo, historial de crédito malo, ingresos insuficientes para cubrir la cantidad de la hipoteca que procura obtener la prestataria.

Poseer una vivienda

Para muchas personas, el proceso de adquirir una casa requiere obtener una hipoteca. Uno de los mejores lugares para empezar su búsqueda de consejos sobre hipotecas es hablar con un representante de su banco. Los bancos otorgan una gran variedad de préstamos y muchos de ellos tienen mucha experiencia y pueden ayudarla a evaluar sus circunstancias e identificar los paquetes hipotecarios acertados para usted. El representante de su banco puede ayudarla a entender cómo funciona la hipoteca, qué tipo de compromisos va a afrontar, y cómo un tipo de hipoteca particular sería lo más beneficioso en su caso.

Junto con los representantes del banco, consultar con un corredor de hipotecas es también una manera ideal de adquirir asesoramiento corriente y fiable en materia de hipotecas. Los corredores de este tipo a veces están conectados con agencias de préstamo u otros tipos de instituciones financieras. Sin embargo, un corredor de hipotecas también puede participar en la compra y venta de hipotecas. La profundidad del conocimiento que debe tener el corredor a fin de realizar operaciones a este nivel incluye una comprensión sólida de los tipos de hipotecas que tengan mayores probabilidades de estabilidad durante los próximos años. Esto es algo que usted necesita saber si quiere comprar una casa en el futuro cercano.

Los profesionales de bienes raíces también tienden a tener conocimientos prácticos de hipotecas y pueden ser una buena fuente de asesoramiento. Los agentes inmobiliarios tienen intereses creados para ayudar a los clientes a obtener financiamiento de los prestamistas, ya que esto significa que pueden realizar una venta y ganar la comisión correspondiente. A fin de ayudar a que otras personas obtengan financiamiento, el agente inmobiliario a menudo puede evaluar la situación financiera de un posible comprador y encontrarle el tipo de prestamista adecuado.

Todos estos profesionales financieros pueden brindarle un asesoramiento sobre hipotecas que abarca prácticamente todos los aspectos del proceso. Pueden ayudarla a entender mejor la diferencia entre una hipoteca de tasa fija y de tasa variable, obtener una hipoteca de una compañía de crédito en vez de un banco, qué tipo de referencias debe presentar normalmente como parte del trámite de solicitud, e incluso darle consejos para calcular el tipo de pago hipotecario mensual que usted pueda manejar providencialmente. Tratar de obtener buen asesoramiento hipotecario antes de comprar una propiedad puede ayudarla a evitar errores que podrían resultar costosos a la larga.

Poseer una casa es el sueño de mucha gente. Para que este sueño se convierta en realidad es necesario que haga preguntas difíciles, se fije metas y planee cuidadosamente. Cuanto más sepa acerca de poseer una casa, tanto más probable será que pueda realizar su meta.

Poseer una vivienda (cont.)

Hágase estas preguntas:

- ¿Tiene un ingreso sostenido y un empleo estable?
- ¿Planea permanecer en la misma ciudad o estado durante al menos tres a cinco años?
- ¿Tiene un presupuesto? ¿Lo respeta?
- ¿Tiene buen crédito o un historial de crédito no tradicional (incluidos pagos a propietarios, servicios públicos, cable, seguro, etc.)?
- ¿Tiene ahorros para un pago inicial y costos de cierre? ¿Ha investigado programas que ofrezcan pagos iniciales y costos de cierre para sobrevivientes de violencia doméstica?
- ¿Ha tratado de pre-calificar para una hipoteca?
- ¿Puede pagar la mayor parte de su deuda actual antes de comprar una casa?
- ¿Conoce programas de hipotecas para personas de ingresos bajos y moderados?
- ¿Ha asistido a clases para compradores de casas?

¿Puede costearse la compra de una casa? La mayoría de los prestamistas requieren un pago inicial, usualmente del tres al 20% de la hipoteca. En los programas para personas que compran una vivienda por primera vez, el pago inicial estándar es de tres a cinco por ciento.

La mayoría de las personas pueden devolver cómodamente una hipoteca que equivale a 2.5 veces su ingreso anual total (antes de las deducciones). Si usted gana \$30,000 al año, puede calificar para una hipoteca de \$75,000. Aun así, debe tener fondos para el pago inicial, los costos de cierre y de inspección, y una buena calificación de crédito.

Aunque pueda calificar para una hipoteca grande con algunos prestamistas, podría resultarle difícil cumplir con las cuotas mensuales, y podría perder su casa. Revise sus finanzas y estime cuidadosamente los gastos mensuales. No saque una hipoteca a menos que pueda pagar cómodamente las cuotas mensuales.

Costos de cierre

Los costos de cierre son cargos que usted paga cuando concluye los detalles de la hipoteca con una institución financiera.

Los costos de cierre incluyen la búsqueda del título, que demostrará que nadie más posee o tiene un gravamen sobre la propiedad. Cuando esto se haya demostrado, usted deberá comprar el seguro del título. También es posible que deba pagar un levantamiento topográfico, una inspección de termitas y el seguro del propietario. Pídale al representante del banco que le explique los costos de cierre antes de firmar cualquier documento. Trate de descubrir los cargos ocultos y asegúrese de comparar antes de comprar.

Poseer una vivienda (cont.)

Poseer una vivienda es una buena manera de acumular riqueza y proteger el futuro de su familia. Ofrece seguridad y estabilidad. El capital acumulado en su propiedad puede ayudar a pagar gastos de educación, financiar una pequeña empresa, comprar un automóvil o cubrir emergencias imprevistas como enfermedades o desempleo.

Sin embargo, como aprendieron anteriormente, algunos prestamistas le prestarán dinero aun cuando usted no tenga buenos antecedentes de crédito. Estos prestamistas, llamados prestamistas predatorios, ofrecen préstamos con altas tasas de interés, cargos y condiciones de devolución. Si no le alcanza el dinero para devolver el préstamo, puede perder su casa en una ejecución hipotecaria. Algunos consejos:

- **Lea la letra pequeña.** Cuídese de los pagos globales, las altas tasas de interés y cargos, el seguro de vida del crédito.
- **Compare antes de comprar.** Compare para obtener un préstamo con las mejores condiciones y cargos.
- **Si no entiende las condiciones del préstamo, pida a un asesor de vivienda que le revise los documentos.**
- **Evite las ventas que ejercen mucha presión.** No haga caso a las tácticas de ventas de alta presión y desconfíe de la publicidad que promete "¿No tiene crédito? ¡No es problema!"
- **Examine los costos totales.** Un pago mensual bajo no es siempre un buen trato. Preste atención al costo total del préstamo.
- **Preste atención a lo que firme.** Nunca firme un documento en blanco o un documento que el prestamista prometa llenar más adelante.

En general, el mejor consejo que podemos compartir es que lea y adquiera conocimiento sobre sus finanzas, especialmente en lo concerniente a las decisiones importantes de su vida, tales como préstamos y trámites de vivienda.

Aunque este módulo proporciona un buen comienzo, no trata todos los temas disponibles relacionados con la gestión financiera. Como mencionamos anteriormente, comuníquese con el programa de violencia doméstica de su localidad para informarse acerca de estos temas o llame a la Línea directa nacional sobre violencia doméstica: 1-800-799-7233.