

PROGRAMA DE EMPODERAMIENTO FINANCIERO

Maneje sus Finanzas para Realizar sus Metas

MÓDULO

4

Construir Bases Financieras

Casas, Préstamos y Automóviles

Construir Bases Financieras



Ahora que ha aprendido lo básico de manejar las finanzas en los Módulos Uno y Dos, y también la información sobre su informe de crédito en el Módulo Tres, este módulo repasa los principios avanzados y temas de la administración financiera.

Note, por favor, que la información en este programa tiene el propósito de ser consejos generales para individuos en una relación abusiva. Pero, las situaciones de todas las personas no son iguales. Entonces, si necesita consejos específicos sobre su situación particular, debe contactarse con un/a defensor/a de violencia doméstica, con un/a asesor/a financiero/a o con un/a abogado/a.

Los temas claves de este módulo incluyen:

- Formularios Financieros
- Opciones para Préstamos
- Opciones para Casas
- Comprar una Casa
- El Proceso de Solicitar una Hipoteca
- Apéndice del Módulo 4

MÓDULO 1	Entender el Abuso Financiero
MÓDULO 2	Aprender lo Básico de las Finanzas
MÓDULO 3	Dominar lo Básico del Crédito
MÓDULO 4	Construir Bases Financieras
MÓDULO 5	Crear Estrategias para Presupuestos



Levántate. Hablar claro.

Línea de Crisis Nacional de Violencia Doméstica al 1-800-799-7233

Historia de Supervivencia



Joelle le encanta su trabajo. Trabaja 20 horas por semana para una organización que aboga por y les proporciona apoyo a familias en comunidades de bajos ingresos.

La vida de Joelle no siempre ha sido tan buena. En 1999, fue declarada culpable por un delito grave de drogas, estuvo encarcelada e ingresó en un programa de tratamiento de drogas. Después de su liberación, se embarazó y dio a luz a un/a hijo/a. Pero, el padre fue abusivo y la relación terminó.

Joelle tuvo que ganarse la vida y pagar el cuidado de niños/as. Como resultado de su convicción por un delito grave, no era elegible para el bienestar social, el cuidado de niños/as con subsidio, fondos para capacitación/educación o la vivienda con subsidio. Complementó sus ingresos al vender joyería. Para mantener bajos los gastos, se fue a vivir con su primo/a. Pero, el padre de el/la hijo/a empezó a acosarla en la casa de su primo/a.

La historia de Joelle es una de muchas sobrevivientes de violencia doméstica. Pero, hay esperanza y hay personas, programas y organizaciones dispuestas a ayudar.

En 2005, Joelle contactó a la Red Nacional para Eliminar la Violencia Doméstica y le pidió ayuda. Al trabajar con su defensor/a local, pudo encontrar otro trabajo a tiempo parcial que le permitió trabajar desde la casa. También trabajó con su defensor/a para encontrar maneras creativas de ahorrar dinero y esconderse de el/la abusador/a.

Hoy, Joelle vive en un apartamento de una habitación cerca de la organización donde trabaja y sigue siendo una madre fuerte y orgullosa de su hijo/a. Su apartamento es pequeño y todavía sigue un presupuesto muy estricto. Pero su abusador ya no la busca y ella está feliz.

Este programa, junto con socios que la apoyan en su comunidad local, tiene el propósito de ayudarle a hacer exactamente eso: lograr la independencia personal y financiera.

Formularios Financieros

Formularios
Financieros

Opciones para
Préstamos

Opciones
para Casas

Comprar
una Casa

El Proceso de Solicitar
una Hipoteca

Entender por completo su situación financiera es un paso importante para construir una base financiera. Primero, necesita recopilar los documentos financieros que indican lo que debe, cuánto tiene y cuáles son sus gastos de vida. Hacer eso le preparará para préstamos o compras grandes en el futuro, como un préstamo de automóvil o una hipoteca.

Durante cada parte del proceso, asegúrese de considerar su seguridad personal, incluso si ya no está con una pareja abusiva. Hable con un/a defensor/a para crear un plan de seguridad y tenga en mente la necesidad de proteger su seguridad. Piense cuidadosamente en dónde guarda sus documentos financieros. Puede que quiera hacer copias o tomar fotos de algunos documentos, como copias de seguridad.

La siguiente lista de documentos puede ser útil mientras reconstruye su vida financiera. Esta lista es lo ideal y es bastante larga. No todas las cosas son relevantes para su situación. No se desanime si no puede obtener todos estos documentos. Como mínimo, tome nota de los números de cuenta, el número de teléfono para su banco o unión de crédito, para los emisores de sus tarjetas de crédito o para otros acreedores/as. Con los números de cuenta y la información de contacto podrá reconstruir muchos de estos documentos. Trabaje con su defensor/a para hacer un plan de seguridad para recopilar los documentos sin peligro.

Documentos Financieros:

- Estados de cuenta de los bancos ([vea el apéndice 22 para un ejemplo](#)) y los cheques cancelados
- Certificados de depósito de los bancos

- Estados de cuenta de acciones
- Cuentas de tarjetas de crédito
- Documentos sobre los préstamos y los estados de cuenta
- Copias de los cheques de pago por los últimos seis meses para usted y su esposo/a
- Declaraciones y devoluciones de impuestos
- Declaraciones financieras de los negocios
- Información sobre los beneficios como empleado/a incluyendo las opciones de acciones y los bonos
- Estados de cuenta de todas las cuentas de jubilación
- Recibos de giros postales
- Documentación de la asistencia pública recibida

Documentos Legales:

- Certificados de nacimiento
- Certificado de matrimonio
- Pasaportes
- Tarjeta de Seguro Social
- Documentos sobre testamentos y fideicomisos
- Acuerdos matrimoniales de antes y después del matrimonio (acuerdos de divorcio)
- Expedientes de acciones legales pendientes
- Expedientes de herencia(s)
- Licencia de manejar o tarjeta de identificación del estado
- Documentos de adopción para hijos/as adoptados/as
- Documentos relacionados a inmigración y las leyes para usted, sus hijos/as y su pareja
- Órdenes de protección y órdenes de protección temporales (incluyendo los informes de la policía)

Documentos sobre la Propiedad:

- Documentos del título, de la hipoteca y los registros de pagos
- Contratos de alquiler actuales
- Lista de cosas de valor, joyería, arte (incluya fotos)
- Registros de los vehículos
- Pólizas de seguros
- Fotos de los muebles y artículos personales en su casa
- Copias de testamentos actuales

Expedientes de Salud:

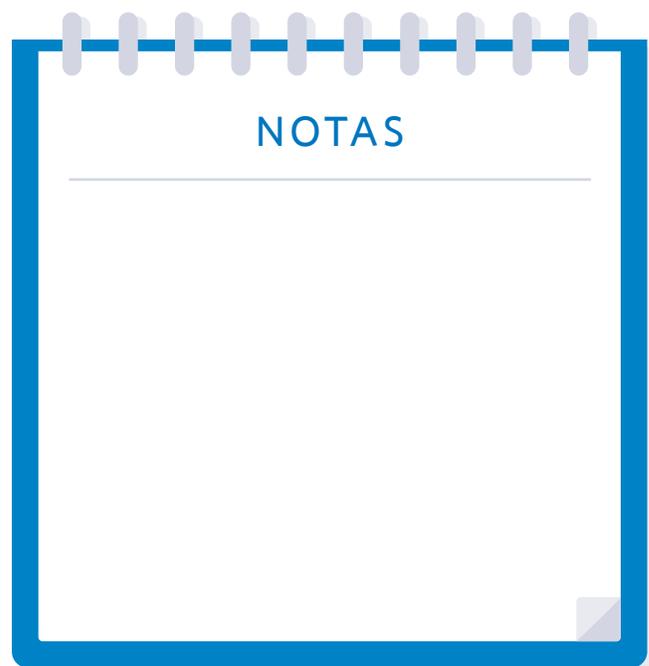
- Expedientes médicos y dentales
- Pólizas de seguro médico, de vida y de discapacidad
- Registros de los gastos médicos
- Registros de las recetas para medicamentos y espejuelos
- Lista de los/as médicos (suyos y de sus hijos/as u otros dependientes) y sus números de teléfono
- Testamento vital

Documentos sobre los Gastos:

- Cuentas de la vivienda (luz, alquiler/hipoteca, etc.)
- Registros escolares
- Los costos del cuidado de niños/as y la información de contacto, incluyendo para programas después de la jornada escolar o campamentos de verano
- Registros de donaciones a la iglesia y a las organizaciones de beneficencia
- Información sobre el transporte (recibos para gasolina, peajes, taxis, etc.)



Esta lista no incluye cada documento financiero que existe. Pero, sí proporciona un punto de partida comprensivo para recopilar la información y los datos que pueden ser necesarios en su futuro financiero. Es posible que no tenga acceso a todos los documentos en la lista pero revisar la lista puede ayudarle a recordar los bienes y las deudas que tiene.



Opciones para Préstamos

Formularios
Financieros

Opciones para
Préstamos

Opciones
para Casas

Comprar
una Casa

El Proceso de Solicitar
una Hipoteca

Mientras empieza a reconstruir su base financiera, puede que quiera pensar en obtener un préstamo para realizar sus metas financieras. Adquirir una deuda no es siempre malo y puede ser muy útil para establecer un puntaje de crédito positivo. Lo esencial es no contraer más deudas de las que puede manejar. Saber los tipos diferentes de préstamos le ayudará a tomar mejores decisiones. El conocimiento es poder y el conocimiento más importante es este:

No pida ningún préstamo a menos que tenga un plan sólido para saldarlo.

También sepa que si trata de mantener confidenciales su ubicación o sus acciones, pedir CUALQUIER préstamo, incluyendo tarjetas de crédito, puede hacerle vulnerable y localizable mediante su informe de crédito.

Esencialmente hay dos tipos de préstamos: garantizados y no garantizados.

Un préstamo no garantizado es un préstamo obtenido sin garantía (como una casa o carro). Este préstamo también se llama un préstamo de firma. Hay tres tipos principales de préstamos no garantizados: Préstamo de "IOU" (promesa de pago "le debo a usted"), Préstamo de Tarjeta de Crédito y Préstamo Personal.

Préstamos no Garantizados

Préstamo de "IOU"

El préstamo más sencillo es un préstamo personal de un/a amigo/a o pariente. Un "IOU" (promesa de pago- "le debo a usted") es un acuerdo firmado de saldar ese préstamo.

Este tipo de préstamo puede ser una buena opción. Pero, antes de pedir un préstamo a la familia o amigos/as, piense en las siguientes preguntas: ¿qué podría suceder si no puedo saldar el préstamo? ¿Qué sucede si mi pariente o amigo/a cambia de opinión y quiere que yo le pague antes? ¿Cómo puede esto dañar la relación?

Si decide que un préstamo de "IOU" es una buena opción, hágalo por escrito. Explique los términos del préstamo, los intereses y las fechas de vencimiento de los pagos. Al tener el acuerdo explicado claramente por escrito, puede evitar problemas en el futuro. Aquí está una lista de lo que se debe incluir en un préstamo de "IOU":

- la fecha, el mes y el año de cuando se hizo el acuerdo
- nombre (y apellidos) completo y la dirección de la persona que le presta el dinero
- nombre (y apellidos) completo y la dirección de la persona que pide el préstamo
- cantidad del préstamo
- el número de meses o años del plazo del préstamo
- la cantidad de cada pago
- los intereses cobrados por el préstamo (si aplica)
- firmas de la persona que pide el préstamo y la persona que presta el dinero

Préstamo de Tarjeta de Crédito

Otro tipo común de préstamo no garantizado es una compra hecha con tarjeta de crédito. Cada vez que hace una compra con tarjeta de crédito, firma un formulario que autoriza el pago y muestra que accede a pagar la cantidad prestada. El término y la cantidad del préstamo son predeterminados al principio cuando solicita y recibe la tarjeta de crédito.

Con este tipo de préstamo, no se presta el dinero con garantía subsidiaria, como una casa o propiedad de que la persona que pide el préstamo es dueño/a. El emisor de la tarjeta de crédito sólo tiene el compromiso de la persona que recibe el préstamo de pagar el dinero prestado. Pero, si no se paga el préstamo antes de la fecha de vencimiento, puede que haya cargos de penalidad. Se puede enviar la cuenta a una agencia de cobros y se puede tomar acciones legales en contra de la persona que recibió el préstamo.

Como ya se mencionó antes, lo esencial de un préstamo es sólo solicitarlo si tiene la capacidad de saldarlo.

Al decir eso, las tarjetas de crédito pueden ser una buena opción para las necesidades a corto plazo y para establecer el crédito. Pero, la disciplina es muy importante al utilizar las tarjetas de crédito. Antes de utilizar una tarjeta de crédito, piense en la tasa de interés, el pago mensual y cuánto tiempo será necesario para saldar el préstamo..

Préstamo Personal

Los bancos también pueden ofrecerle un préstamo no garantizado a un/a cliente/a. Típicamente evaluarán si corre mucho riesgo al prestarle dinero a el/la cliente sin garantía subsidiaria. Las personas con puntajes de crédito más bajos tienen menor probabilidad de poder obtener un préstamo no garantizado. Si lo obtienen, es posible que tengan tasas de interés altas, porque hay más riesgo para el banco.

Típicamente, un préstamo no garantizado es de una cantidad pequeña, quizás para un solo gasto médico o necesidades a corto plazo. Cuando alguien tiene crédito bueno, es una buena idea comparar las tasas de interés de préstamos no garantizados.

Frecuentemente, las mejores tasas de interés para un préstamo no garantizado son ofrecidas por uniones de crédito. Si ya tiene una cuenta con una unión de crédito, es probable que no vaya a tener problema.

Préstamo Estudiantil

Los préstamos estudiantiles son un tipo de préstamo no garantizado. Se hablará más de esos préstamos en el Módulo 5.

Préstamos Garantizados

Los préstamos garantizados son los que son protegidos por un bien o algún tipo de garantía subsidiaria (como un carro o una casa). Los préstamos garantizados tienen menos riesgo para el/la emisor/a porque se puede recuperar cualquier pérdida de la garantía subsidiaria utilizada para obtener el préstamo.

Los Beneficios de los Préstamos Garantizados

- La mejor manera de obtener cantidades más grandes de dinero
- Tasas de interés más bajas, porque hay menos riesgo para el emisor

Las Desventajas de los Préstamos Garantizados

- Si no se hacen los pagos; el/la emisor/a puede apoderarse del bien
- Puesto que la cantidad del préstamo es normalmente más alta; el proceso de la solicitud puede tomar más tiempo

Hay tres tipos principales de préstamos garantizados: Préstamo para Consolidar las Deudas, Préstamo de Automóvil e Hipoteca.

Tipos de Préstamos Garantizados

Préstamo para Consolidar las Deudas

Un tipo de préstamo garantizado es un préstamo para consolidar las deudas donde se utiliza una casa u otra propiedad personal como garantía subsidiaria. En vez de tener muchos pagos para tarjetas de crédito con tasas de interés altas, alguien puede pedir un préstamo para saldar las deudas originales y sólo tener que pagar un solo préstamo.

No sólo es más conveniente, sino que puede ahorrar mucho dinero con el tiempo porque las tasas de interés para préstamos garantizados suelen ser más bajas. Un préstamo para consolidar las deudas típicamente ofrece un pago mensual más bajo también.

Los préstamos para consolidar deudas tienen ventajas y desventajas. Este sitio ofrece información que considerar:

<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/debt-consolidation-pros-cons.html>

Si piensa consolidar sus deudas, es importante encontrar un consejero/a y compañía de crédito confiable. Asuntos al Consumidor (Consumer Affairs) proporciona muchas guías y sugerencias útiles, incluyendo sobre la consolidación de deudas: https://www.consumeraffairs.com/debt_counsel/#

Préstamo de Automóvil

Un préstamo de automóvil es un tipo de préstamo garantizado muy popular. Este tipo de préstamo es garantizado por el valor del vehículo.

La diferencia principal entre los préstamos para carros nuevos y usados es que los préstamos para carros nuevos típicamente tienen una tasa de interés más baja. Esto puede ser un factor importante para las personas con mal crédito porque la tasa de interés más alta podría hacer que el carro sea mucho más caro. Para las personas con buen crédito, es posible que la diferencia entre las tasas de interés no tenga mucho impacto. En cualquier caso, la gente debe tener mucho cuidado al buscar un préstamo de automóvil para asegurarse de que obtenga el mejor préstamo para sus necesidades.

Antes de ir de compras para un carro usado o un préstamo, es una buena idea pensar en qué tipo de pago mensual puede pagar. Los/las conductores/as también deben recordar que además de los pagos mensuales, necesitará un seguro. También necesitará gasolina, reparaciones y mantenimiento de vez en cuando.

Todos estos costos pueden llegar a ser mucho. Entonces, es importante incluirlos como parte de su presupuesto mensual para evitar sorpresas o un préstamo que es demasiado grande para usted.

Loan Amount	Term (Months)	Interest Rate	Monthly Payment	Total Interest Paid
\$15,000	36	3.24%	\$437.81	\$761
	48	3.39%	\$334.61	\$1,061
	60	3.49%	\$272.81	\$1369
	72	3.74%	\$232.90	\$1,769

Opciones para Préstamos

Financiaci
Paperwork

Loan
Options

Home
Options

Home
Ownership

Mortgage
Application Process

Al considerar un préstamo de automóvil, puede ser útil utilizar una calculadora de préstamos, como la de: <http://www.edmunds.com/calculators/simplified-pricing.html>. Una calculadora de préstamos de automóviles puede darle una idea general de cómo la cantidad de un préstamo, la duración del préstamo y la tasa de interés pueden cambiar los pagos mensuales. Puede ayudarle a calcular el costo total del préstamo con tiempo.

Como regla general, los préstamos con plazos cortos son mejores (36 versus 60 meses), porque se paga menos interés y cuánto más bajo el interés, menos caro el financiamiento del carro.

Los préstamos para carros nuevos suelen ser grandes porque los carros nuevos son más caros que los carros usados, pero la tasa de interés suele ser más bajo que la de un carro usado. Tomar un préstamo hará que el carro sea más caro con tiempo porque se paga interés en adición al balance de principal, pero para las personas que no tienen el efectivo para un carro nuevo, los préstamos de automóviles nuevos pueden ser una opción.

La siguiente tabla muestra un préstamo de automóvil de \$15,000. Muestra las diferentes tasas de interés que se pueden cobrar, dependiendo de la duración del plazo. Como puede ver, un plazo más corto significa que tendrá un pago mensual más grande. Pero, durante el plazo total del préstamo, pagará mucho menos interés.

Aquí está un enlace para calcular los plazos diferentes de préstamos para que pueda decidir lo que podría ser mejor para usted:

<https://www.allstate.com/tools-and-resources/car-insurance/compare-auto-loans-calculator.aspx>

Los préstamos para carros usados generalmente son más pequeños, pero tienen más riesgo, y es por eso que suelen tener una tasa de interés más alta. Lo que le preocupa a la compañía que le presta el dinero es



que el valor del carro puede ser más bajo que el valor del préstamo antes de que se salde el préstamo, y si la persona con el préstamo no cumple con el pago, es posible que sea difícil para esa compañía recuperar la cantidad entera del préstamo. Entonces, se cobra una tasa de interés más alta para que el préstamo tenga menos riesgo.

Financiamiento de Automóviles por un Concesionario de Autos

Si piensa hacer el financiamiento de un carro por el concesionario, asegúrese de entender todos los costos. Es posible que algunos concesionarios tengan asociaciones con bancos locales para hacer que el proceso de financiamiento sea más fácil. Pero, puede que estas asociaciones incluyan pagos para los concesionarios por enviar los préstamos a compañías particulares. Asegúrese de pedirle al concesionario que le explique completamente todos los costos involucrados para entender lo que está pagando.

Financiamiento de Automóviles en Línea

También es posible encontrar financiamiento para carros usados en línea, pero es posible que la atención a el/la cliente no sea tan buena. Para evitar un impacto negativo en su puntaje de crédito, compare los préstamos sin solicitar uno activamente. Luego, sólo pídale a uno o dos acreedores/as en línea una pre-aprobación para un préstamo de carro

usado si parecen tener buenas tasas y plazos. En una pre-aprobación, el/la acreedor/a le proporcionará los documentos que indican cuánto el/la acreedor/a está dispuesto a prestarle, la tasa de interés y los términos del préstamo.

Financiamiento de Automóviles sin Crédito

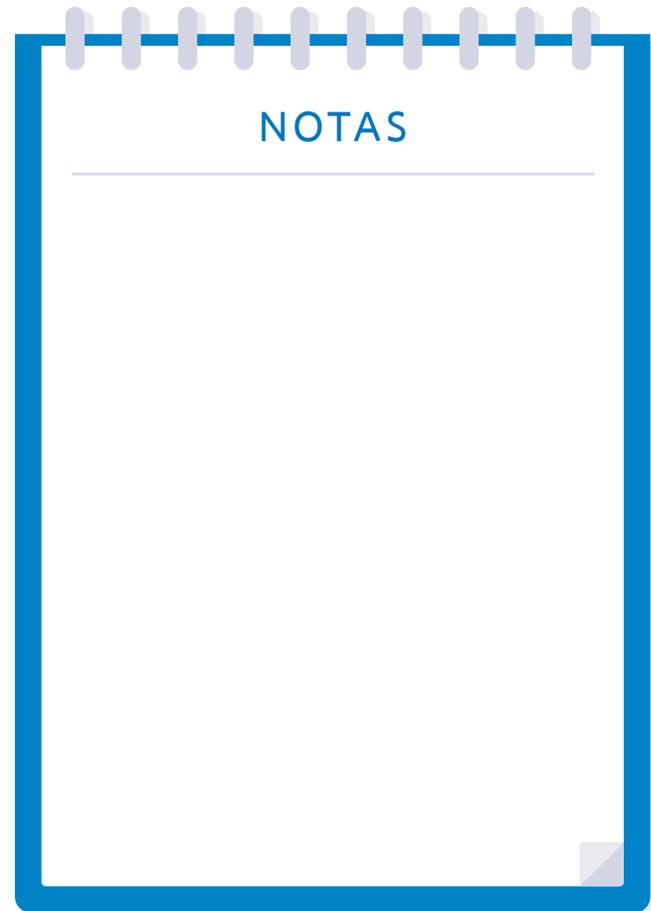
El último tipo de préstamo de automóvil del que vamos a hablar es el préstamo de automóvil sin crédito. Aunque puede haber buenas razones para considerar un préstamo para personas sin crédito, también puede haber peligros. En algunos casos, un préstamo sin crédito puede parecer una buena solución para personas con mal crédito o que no tienen historial de crédito. Algunas de las desventajas incluyen:

- Típicamente sólo disponibles para carros usados
- Muchos de los/as acreedores/as que ofrecen este tipo de préstamo no reportan a las agencias de crédito (algo que hace que sea difícil reconstruir su crédito)
- La tasa de interés típicamente es más alta porque hay más riesgo
- Si deja de hacer un pago, la tasa de interés puede subir y el/la acreedor/a puede embargar (reposeer) el vehículo

Si tiene mal crédito, es probable que todavía vaya a encontrar a algunos/as acreedores/as dispuestos/as a financiar su compra de un carro. Pero, le sugerimos que tenga mucho cuidado al comparar préstamos de autos en esta situación. Algunos/as acreedores/as se aprovechan de las personas con mal crédito que piden préstamos. Saben que esas personas con mal crédito se aprovecharán de casi cualquier oferta porque se sienten desesperadas.

Préstamos Hipotecarios

A continuación hablaremos de los préstamos hipotecarios en la sección de *Comprar una Casa*.



Opciones de Casas

Formularios
Financieros

Opciones para
Préstamos

Opciones
para Casas

Comprar
una Casa

El Proceso de Solicitar
una Hipoteca

Mientras trata de obtener una vivienda nueva, tiene opciones qué considerar. Tres opciones son la vivienda transicional, una unidad de alquiler y comprar una casa.

Vivienda Transicional

Los programas de vivienda transicional pueden ser una opción para alguien que va a salir de un albergue de emergencia o que todavía no puede pagar los costos de vivir independientemente por completo. Además de vivienda asequible, muchos de estos programas también proporcionan servicios de apoyo para ayudar a las residentes a desarrollar sus destrezas de manejo del dinero. Algunos también ofrecen programas de ahorros. Estos programas les permiten desarrollar las destrezas que necesitan para obtener vivienda permanente.

Algunos programas de vivienda transicional ofrecen **subsidios** de alquiler. Los subsidios permiten que las participantes encuentren y mantengan su propia vivienda al ayudarles por un período determinado de tiempo. Otros programas permiten que las participantes vivan en unidades como apartamentos que son del programa o que el programa administra. Algunos tienen opciones de vivienda compartida donde varios individuos o familias comparten un hogar.

Muchas veces las unidades de vivienda transicional son específicamente para víctimas de la violencia doméstica y sus familias. Los servicios disponibles pueden incluir:

- cuidado de niños/as
- defensoría/terapia/apoyo emocional
- capacitación para el empleo
- colocación de empleo

La mayoría de los programas ofrecen asistencia por hasta dos años. Para aprender más sobre los programas de vivienda transicional y si existen en su comunidad, contáctese con su programa local de violencia doméstica.

Propiedades de Alquiler

Antes de buscar un cuarto, un apartamento o una casa para alquilar, calcule cuánto puede pagar cada mes. Los/las expertos/as de vivienda generalmente recomiendan que el alquiler no sea más de un 25% o 30% de sus ingresos.

Ejemplo, si sus ingresos brutos son \$1,600, debe buscar algo que no cuesta más de entre los \$400 y \$480 por mes.

Antes de alquilar:

- Determine el tamaño de casa que necesita y si necesita vivir cerca de su trabajo, de su familia, de una línea de autobuses, una tienda, banco, etc.
- Defina sus necesidades. ¿Prefiere alquilar un apartamento, una casa adosada (townhouse) o una casa móvil? ¿Qué tamaño necesita (un estudio, de una habitación, de dos habitaciones o más?)
- Tenga en mente que las tarifas adicionales, como de utilidades o del mantenimiento, pueden variar de arrendador/a en arrendador/a. Asegúrese de hacer preguntas sobre los costos adicionales que haya.
- Pague todas las cuentas de utilidades atrasadas. Asegúrese de que todas las cuentas de utilidades en su nombre están al corriente.
- Busque una unidad de alquiler. Hay varias maneras de encontrar viviendas de alquiler, como por otras personas, en el periódico, en línea o manejando por las vecindades dónde le gustaría vivir.

- Entregue su solicitud. Las solicitudes típicas incluyen preguntas sobre su historial de alquiler, empleo y también información financiera y personal. Esté preparada para darle el nombre y la información de contacto de sus arrendadores/as anteriores.
- Aprenda sobre el depósito de alquiler. La mayoría de los contratos de alquiler requieren un depósito. Un depósito típico es igual al alquiler de un mes. Algunos contratos requieren el equivalente al alquiler de más de un mes.
- Múdese. Una vez que se apruebe su solicitud y acepte los términos de el/la arrendador/a, firme el contrato (después de leerlo cuidadosamente) y múdese.

División (bifurcación) de un Contrato de Alquiler

¿Está en un contrato o acuerdo de alquiler actual o anterior con el/la abusador/a? Si está, es posible que pueda quitar su nombre o hacer que se quite el nombre de el/la abusador/a del contrato. Esto se llama división de un contrato de alquiler. Las leyes varían de estado en estado, entonces le recomendamos que hable con un/a abogado/a o un/a defensor/a de violencia doméstica sobre las leyes de divisiones de un contrato en su estado.

Si hay buena causa, como la violencia doméstica, muchas leyes de división de contratos (bifurcación) requieren que los/las arrendadores/as permitan que se saque a una persona de un contrato de alquiler conjunto. Este proceso puede permitirle quitar su nombre para que pueda salir de la casa sin más obligaciones. O el proceso puede hacer que se quite el nombre de el/la abusador actual o anterior. Una vez que se quite el nombre de alguien del contrato de alquiler, esa persona ya no tiene la responsabilidad de pagar el alquiler, las utilidades o los otros gastos y no tiene el derecho de estar en la propiedad..



Vivienda Federal por Sección 8

El programa de Vivienda Federal por Sección 8 hace que haya vivienda a través de dueños/as privados/as para familias de bajos recursos. Proporciona subsidios de alquiler (o certificados o bonos) para inquilinos/as elegibles. Estos subsidios típicamente son equivalentes a la diferencia entre el 30% de los ingresos de la familia y el alquiler de mercado aprobado. Las determinaciones del alquiler aprobado son establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés) o la Agencia de Vivienda Pública. Por ejemplo, si su alquiler es \$600 y sólo puede pagar \$480, un bono de Sección 8 puede pagar los \$120 que quedan. La disponibilidad de la vivienda federal de Sección 8 varía de estado en estado y frecuentemente hay una lista de espera larga.

Aunque muchos/as dueños/as de propiedad les alquilan unidades a individuos con bonos de Sección 8, algunos/as no lo hacen. Si cree que es víctima de la discriminación en la vivienda, contacte a un/a defensor/a de violencia doméstica, con servicios legales o con la agencia de vivienda pública para presentar una reclamación.

Lidiando con Daños a la Propiedad

Si el/la abusador/a daña su propiedad de alquiler y su nombre está en el contrato, le hará responsable por los daños. Pero:

- Si el/la abusador/a ha dañado su propiedad, es posible que pueda obtener asistencia financiera para hacer reparaciones del Fondo de Compensación para Víctimas de Crimen de su estado. Los programas de compensación para víctimas del crimen proporcionan fondos para pagar los gastos que son resultado de un delito. Para más información, contacte a su programa local de violencia doméstica (o visite <http://www.nacvcb.org/>). Es posible que necesite proporcionar un informe policial o cooperar de otra manera con la policía para tener acceso a este dinero. Pero, si vive en vivienda pública, sepa que algunas unidades de vivienda pública desahucian a sus residentes si alguien llama a la policía para que vengan a su unidad.
- Si tiene seguro de alquiler, es posible que su póliza cubra los gastos del daño a la propiedad. Puede que sea necesario un informe policial para que su compañía de seguro repare los daños. Lea su acuerdo de la póliza para más información o llame a su compañía de seguros para hablar de sus opciones.
- Es posible que pueda obtener asistencia financiera de un programa local de violencia doméstica. Algunos programas tienen fondos de asistencia directa para hacer pequeñas reparaciones en su casa (por ejemplo, cambiar las cerraduras, arreglar una puerta o una ventana). Para más información sobre cómo se utilizan los fondos de asistencia directa en su comunidad, contacte a su programa local de violencia doméstica.

Cuando un/a inquilino/a se muda de un apartamento, la mayoría de los/las arrendadores/as revisan el apartamento para buscar daños. Si no hay daños ni le faltan cosas, debe recibir el dinero de su depósito dentro de 30 días. Recuerde, sin embargo, que es

necesario pagar el alquiler del último mes antes que le devuelvan su depósito.

La página 22 del Apéndice incluye una muestra de la primera página de un contrato de alquiler para darle una idea de cómo son estos contratos legales. El número de las páginas de los contratos de alquiler pueden variar dependiendo del número de cláusulas adicionales adjuntas al acuerdo básico. Si tiene preguntas sobre el documento, contacte a una organización de vivienda en su comunidad o a un/a abogado/a. Puede contestar sus preguntas y ayudar a explicarle el documento.

Derechos Generales de los/as Inquilinos/as

Las unidades de alquiler habitables necesitan proporcionar:

- Vivienda impermeabilizada (que proporciona protección del mal tiempo)
- Tubería que funciona
- Suficiente agua corriente caliente y fría
- Un sistema de calefacción que funciona
- Un sistema eléctrico que funciona
- Deben ser libres de insectos y roedores
- Un número suficiente de contenedores de basura
- Pisos, escaleras y verjas que están en buenas condiciones
- Luz natural en cada cuarto
- Ventanas que abren por lo menos hasta la mitad (o ventilación mecánica)
- Salidas de emergencia o de fuego que llevan a la calle o a un pasillo
- Cerraduras con manija y llave que funcionan para la entrada principal
- Aparatos de seguridad que funcionan en las ventanas
- Detectores de humo que funcionan

Los/las inquilinos/as tienen derecho a recibir aviso

por escrito con 24 horas de anticipación si el/la dueño/a quiere entrar en la propiedad, excepto en caso de emergencia. Cuando un/a inquilino/a ha proporcionado una petición escrita que le pide reparaciones a el/la dueño, el/la inquilino/a tiene el derecho de una respuesta pronta.

Los/las inquilinos/as tienen que recibir aviso **por escrito** con 30 días de anticipación cuando se va a subir el alquiler por menos de un 10% y un aviso por escrito con 60 días de anticipación si se va a subir el alquiler de más de 10%.

Es necesario devolverle a los/las inquilinos/as el depósito de seguridad dentro de 21 días desde que salen de la unidad. Tienen derecho a un recibo detallado si el/la dueño/a retiene cualquier parte del dinero.

Las Responsabilidades Generales de los/las Inquilinos/as

Los/las inquilinos/as tienen que:

- Pagar el alquiler a tiempo
- Mantener limpia y sanitaria la unidad
- Utilizar de manera correcta el gas, la electricidad y la tubería
- Arreglar o pagar las reparaciones de lo que ellos/as o sus invitados/as dañan
- No quitar nada de la estructura ni del edificio que no han puesto allí y no permitir que ninguna otra persona lo haga
- Utilizar el local y los cuartos según su propósito original
- No hacer actividades ilegales en el local
- Limitar el número de inquilinos/as de la casa al número permitido por ley

Antes de Firmar un Contrato de Alquiler

- No deposite dinero a menos que esté segura de que quiere el apartamento.

- Calcule los costos estimados de las utilidades (como la calefacción, el agua, la luz) al determinar si puede vivir allí.
- Revise el apartamento para asegurarse de que esté en condiciones aceptables. Tenga todos los acuerdos de hacer reparaciones por escrito.
- Evalúe cómo la administración responde a las emergencias “después del horario regular de empleo”.
- Hable con los/las vecinos/as potenciales sobre la competencia y la reputación de el/la dueño/a y/o la compañía de administración.
- Visite la vecindad por la noche y/o durante el fin de semana para ver cómo es la comunidad.
- Sepa que aunque legalmente tenga derecho a que se le devuelva el depósito, puede que sea difícil recobrarlo..

Cómo Lidar con los Desahucios por No Pagar el Alquiler

El desahucio tiene tres pasos:

Aviso de el/la Dueño/a:

Se requiere que el/la dueño/a le dé aviso por escrito antes de entablar una demanda en su contra. Puede que el aviso diga “Pague el alquiler o salga del apartamento dentro de tres días.” Si no hace cualquier de los dos dentro del período establecido, el/la dueño/a puede entablar una demanda de desahucio en su contra.

Qué hacer con este aviso:

Hable con un/a abogado/a si cree que no debe el alquiler que le piden. Si está de acuerdo en que le debe el dinero, puede cumplir con los términos del aviso al pagar el alquiler atrasado dentro del período establecido en el aviso. Asegúrese de pagar con cheque o giro postal. Esto le dará pruebas de que ha pagado el dinero.

Opciones de Casas

Formularios
Financieros

Opciones para
Préstamos

Opciones
para Casas

Comprar
una Casa

El Proceso de Solicitar
una Hipoteca

Escriba los meses por los cuales está pagando en el cheque/giro postal. Si tiene que pagar en efectivo, asegúrese de pedirle un recibo que diga específicamente que ha pagado por esos meses por completo. Asegúrese de guardar el recibo. Si no tiene suficiente dinero para pagar el alquiler, contacte a un programa local de violencia doméstica u otra organización comunitaria para aprender sobre los préstamos o subvenciones disponibles.

Aviso del Tribunal:

Si no paga el alquiler requerido, es posible recibir una petición de desahucio y una citación para presentarse en la corte. Si recibe estos documentos judiciales, significa que el/la dueño/a ha entablado una demanda de desahucio en su contra. Ser demandado/a por desahucio puede tener consecuencias mucho más allá del caso judicial. Incluso si eventualmente llega a un acuerdo, es posible que otros/as arrendadores/as puedan ver estos registros judiciales y que no quieran hacer un contrato con usted. O sea, puede que llegue a estar en la "lista negra" y que no pueda alquilar apartamentos en el futuro.

Qué hacer con este aviso:

Paso 1: Hable con un/a abogado/a tan pronto como sea posible para ver si tiene una defensa legal del alquiler que le exigen. Por ejemplo, si el/la dueño/a creó un ambiente peligroso, es posible que no haya cumplido con el requisito de "habitabilidad".

Paso 2: Empiece a pensar en cómo puede pagar el alquiler que debe. Quizás pueda pedirle a su arrendador/a que establezca un plan de pagos. Es posible que pueda solicitar una subvención de asistencia pública para evitar estar sin hogar. O es posible que pueda obtener ayuda de una organización privada de beneficencia, etc. Aun si no tiene abogado/a, preséntese en la audiencia. Si no, es probable que el/la juez/a ordene el desahucio y una citación para apoderarse de su unidad de



alquiler. Si no tiene abogado/a, contáctese con una organización sin fines de lucro como la Sociedad de Asistencia Legal (www.legal-aid.org). Se puede encontrar la información de contacto de organizaciones legales sin fines de lucro para cada estado en WomensLaw.org.

Aviso de el/la Sheriff:

Si el/la dueño/a gana la demanda de desahucio en su contra, puede recibir una declaración de apoderamiento de la unidad de alquiler y una **orden de desahucio** (citación). La orden indicará cuándo tiene que desocupar (mudarse de) el apartamento. Es probable que el/la sheriff, el/la alguacil u otro oficial de la policía haga cumplir la orden.

Qué hacer con este aviso:

Cumpla con este aviso y múdese con su familia y sus pertenencias tan pronto como sea posible. Si deja cosas en la unidad, es posible que tenga que pagar gastos de almacenaje para recobrarlas. O es posible que el/la dueño/a las considere abandonadas y que las tire a la basura. Si no recibió una citación/petición antes de recibir la orden de desalojo o si cree que es un desahucio injusto por cualquier otra razón, hable con un/a abogado/a inmediatamente. Es posible que el/la abogado/a pueda hacer que se cancele la orden porque no pudo defenderse en la corte. Pero, también es posible que tenga que probar que tenía una "defensa meritoria" para el caso judicial inicial. Incluso si no puede obtener a un/a abogado/a para ayudarlo, puede ir a la corte a solas para ver si puede presentar una petición para una

orden de mostrar causa (u otros papeles legales). Esto le pediría a el/la juez/a que cancele (o que retrase) la orden de desahucio y que le dé a usted más tiempo para pagar el alquiler que le debe.

Desahucios Ilegales

Un desahucio ilegal puede suceder cuando alguien que no tiene el derecho legal de desahuciarle le exige que salga o cuando su arrendador/a no sigue los procedimientos legales requeridos para un desahucio. Su arrendador/a sólo tiene derecho de sacarle de su casa bajo ciertas circunstancias. Además, habrá pasos muy específicos que hay que seguir para que sea un desahucio legal. Hable con un/a abogado/a si cree que es un desahucio injusto o ilegal. Por ejemplo, puede que sea un desahucio ilegal si su arrendador/a:

- Cambia las cerraduras mientras no está o le prohíbe que entre en su casa
- Hace que su vida sea tan incómoda que tiene que salir de su casa (por ejemplo, apaga la calefacción, el gas, el agua caliente, la electricidad, etc.); algo conocido como un “desahucio constructivo”
- La saca físicamente de la propiedad o hace que alguien que no tiene autorización legal lo haga

El desahucio ilegal puede ser una ofensa civil y también criminal. Es posible que la corte ordene que su arrendador/a le permita volver a su casa, le imponga multas, le otorgue compensación e incluso arreste a el/la arrendador/a.

Si su arrendador/a le ha desahuciado ilegalmente, puede llamar a la policía. Dependiendo de las leyes de su estado, puede que la policía le diga a el/la arrendador/a que le permita volver a la casa o, si no, que lo/a arresten. Si cree que su arrendador/a tiene planes para intentar desahuciarle ilegalmente o si la policía no intervendrá, hable con un/a abogado/a inmediatamente. Un/a abogado/a (o usted a solas) puede presentar una petición en la corte para pedirle a el/la juez/a que ordene que el/la arrendador/a le

permita volver a la casa. Si prefiere no ir al tribunal, puede que quiera informarle a su arrendador/a por escrito que sus acciones son ilegales. Insista en que su arrendador/a:

- Le permita volver a la propiedad inmediatamente
- Deje de tratar de desahuciarle ilegalmente
- Deje de acosarle
- Le devuelva sus pertenencias

Asegúrese de guardar copias de las cartas, los emails o los textos que le envía a su arrendador/a. También, guarde cualquier documento que reciba de su arrendador/a relacionado a los intentos ilegales de desahucio.

Si ha sido desahuciada, necesitará encontrar otro lugar dónde vivir. Contacte a su programa local de violencia doméstica para aprender sobre los recursos de vivienda en su comunidad o llame a la Línea de Crisis Nacional de Violencia Doméstica al 1-800-799-7233 si es víctima de violencia doméstica y necesita refugio.



Comprar una Casa

Formularios
Financieros

Opciones para
Préstamos

Opciones
para Casas

Comprar
una Casa

El Proceso de Solicitar
una Hipoteca

Para la mayoría de las personas, el proceso de comprar una casa requiere obtener un préstamo **hipotecario**. Una de las mejores maneras de empezar su búsqueda de consejos sobre hipotecas es hablar con su banquero/a. Los bancos dan una gran variedad de préstamos. La mayoría de los/las banqueros/as tienen los conocimientos y la experiencia para ayudarle a evaluar sus circunstancias e identificar los paquetes de hipoteca que sean mejores para usted.

Junto con los/las banqueros/as, hablar con un/a agente de hipotecas también es una manera excelente de obtener consejos. Los/as agentes de hipotecas a veces están conectados/as con agencias de préstamos u otros tipos de instituciones financieras. Pero, también es posible que los/las agentes de hipotecas participen en la compra y venta de hipotecas. En su trabajo, aprenden cuáles son los tipos de hipotecas que probablemente serán los más estables durante los años futuros.

Los/as profesionales de bienes raíces, como mínimo, tienen que dominar los fundamentos de las hipotecas. Esto les hace una buena fuente de consejos sobre hipotecas. Un/a agente de bienes raíces tiene motivos para ayudar a un/a cliente/a a obtener financiamiento de el/la acreedor/a apropiado. Recibe una comisión cuando su cliente/a compra una casa. Para ayudarle a un/a cliente/a obtener financiamiento, el/la agente tiene que evaluar la situación financiera de su cliente/a y recomendarle el tipo de acreedor/a apropiado.

Los/las profesionales financieros/as buenos/as pueden darle consejos sobre hipotecas que cubren casi cada aspecto del proceso. Pueden ayudarle a:

- entender los diferentes tipos de hipotecas

- obtener una hipoteca
- entender las referencias que tiene que entregar como parte del proceso de la solicitud
- calcular el tipo de pago mensual que puede manejar razonablemente

Buscar consejos sólidos sobre las hipotecas antes de comprar una casa le puede ayudar a evitar errores que pueden ser costosos a largo plazo.

Ser dueño/a de una casa es un sueño para muchos/as. Para realizar este sueño, haga preguntas difíciles, establezca metas y haga planificaciones cuidadosamente. Cuánto más sabe sobre ser dueña de una casa, más probable es que realice su meta.

Hágase estas preguntas:

- ¿Tiene ingresos estables y un trabajo estable?
- ¿Tiene planes para quedarse en la misma comunidad por un mínimo de entre 3 y 5 años?
- ¿Tiene un presupuesto? ¿Lo sigue?
- ¿Tiene buen crédito o un historial de crédito no tradicional (incluyendo pagos a los/las arrendadores/as, las utilidades, el cable, los seguros, etc.)?
- ¿Ha ahorrado lo que necesita para el pago inicial y los costos de cierre? ¿Ha investigado programas que ofrecen pagos iniciales y costos de cierre para sobrevivientes de violencia doméstica?
- ¿Ha tratado de pre-calificar para una hipoteca?
- ¿Puede saldar la mayoría de sus deudas actuales antes de comprar una casa?
- ¿Ha investigado programas de hipotecas para personas de ingresos bajos o moderados?
- ¿Ha tomado clases sobre el proceso de comprar una casa?

Según sus respuestas para estas preguntas, ¿puede

comprar una casa? La mayoría de los bancos requieren un pago inicial. Puede ser de entre un 3% y un 20% del valor de la hipoteca. Para muchos programas para personas que compran casas por primera vez, un pago inicial de entre un 3% y un 5% es típico.

La mayoría de las personas pueden pagar cómodamente una hipoteca de 2.5 veces la cantidad de sus ingresos anuales (antes de las deducciones). Si gana \$30,000 por año, puede que califique para una hipoteca de \$75,000. Todavía tiene que tener el pago inicial, los costos de cierre y de inspección, junto con buen crédito.

Aunque califique para una hipoteca grande con algunos acreedores, es posible que no pueda pagar los pagos mensuales y podría perder su casa. Revise sus finanzas y los gastos mensuales estimados con cuidado. No tome una hipoteca a menos que pueda pagar cómodamente los pagos mensuales.

Costos de Cierre

Los costos de cierre son costos que hay que pagar al finalizar los detalles de su hipoteca con una institución financiera.

Los gastos de cierre incluyen un estudio de título que probará que ninguna otra persona es propietaria de la casa. Una vez que se haga esto, tiene que comprar un seguro de título. También es posible que tenga que pagar por una inspección del terreno y de termitas y seguro de vivienda. Pídale a su banquero/a que le explique los costos de cierre antes de que firme

cualquier documento. Busque gastos escondidos y asegúrese de comparar varias compañías.

Los Tipos de Hipotecas

Una hipoteca es un tipo de préstamo garantizado. Normalmente los términos de un préstamo hipotecarios son diferentes de los de un préstamo bancario típico, en cuanto a la estructura y también la duración. En la mayoría de los casos de financiamiento, la propiedad que se compra con el financiamiento se considera la garantía de la deuda. Hay tres tipos principales de préstamos hipotecarios: de interés fijo, de interés variable y "sub-prime" (usureros). Cada préstamo se explica con más detalle a continuación.

Préstamo de Interés Fijo

Los dos plazos de préstamos más comunes hoy son las hipotecas de 15 años y de 30 años. Si alguien solicita una hipoteca de 15 años, se compromete a pagar toda la cantidad prestada y todos los intereses dentro de 15 años (180 pagos mensuales). Si alguien escoge una hipoteca de 30 años, se compromete a pagar toda la cantidad del préstamo y todos los intereses dentro de 30 años (360 pagos mensuales). Un préstamo de Interés Fijo tiene los mismos intereses durante todo el plazo del préstamo.

Seleccionar un plazo apropiado para sus necesidades específicas es una de las decisiones más importantes al escoger una hipoteca. Entonces, ¿cómo se decide entre una hipoteca de 15 años y una de 30 años? Mientras hay muchos factores qué considerar,

TABLA DE COMPARACIÓN PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Cantidad del Préstamo	Pago Inicial de 5%	Plazo (años)	Tasa de Interés (APR)	Pago Mensual	Total de los Intereses Pagados	Pago Total
\$100,000	\$5,000	30	3.802%	\$670	\$64,396	\$159,396
		15	3.104%	\$888	\$23,947	\$118,947
\$200,000	\$10,000	30	3.641%	\$1,255	\$122,555	\$312,555
		15	2.894%	\$1,689	\$44,439	\$234,439

la mayoría de las personas toman la decisión basándose en el pago mensual más cómodo. Cuanto más largo el plazo, menos será el pago mensual. La desventaja de esto es que durante el plazo del préstamo, se pagarán más intereses con un préstamo a plazo más largo que con uno a plazo más corto.

Adjustable Rate Mortgages (ARMs) Loan

Una hipoteca de interés variable, también conocida como ARM o hipoteca de interés “flotante”, es un tipo de hipoteca para la cual la tasa de interés no es fija por todo el plazo del préstamo. La tasa es fija por un período al principio, llamado el “período de tasa inicial”, pero después puede cambiar según los cambios en el índice de tasa de interés.

Una hipoteca de interés variable no es necesariamente algo malo, sólo algo con más riesgo. Si el índice cae, es posible que pague menos de lo que pagaría con una hipoteca de tasa fija. Pero, si el índice sube, puede pagar más. Una hipoteca de interés variable frecuentemente tiene un límite a los cargos. Por ejemplo, una hipoteca de interés variable puede tener un límite de un máximo de 2% por año. O puede tener un límite de 6% por todo el plazo del préstamo. Esto le protege mientras también es una transacción bastante segura para el/la acreedor/a.

Préstamo “Sub-Prime”

¿Qué sucede si no puede calificar para una hipoteca tradicional de interés fijo o si es difícil obtener crédito de una fuente normal? Si ese es el caso, un préstamo “sub-prime” puede ser una opción. Un préstamo “sub-prime” es un préstamo que típicamente se le da a la gente con mal crédito. La tasa de interés de un préstamo “sub-prime” probablemente será más alta que la de un préstamo de un banco. Muchas personas utilizarán un préstamo “sub-prime” cuando no pueden obtener crédito, para ayudarles a arreglar su puntaje de crédito.

Los acreedores de este tipo de préstamo típicamente financian el préstamo utilizando una tercera parte, entonces las reglas son un poco más flexibles.



Tenga cuidado al investigar este tipo de préstamo porque frecuentemente se considera de alto riesgo. También, asegúrese de leer la sección sobre los Préstamos Depredadores que se explica más tarde en este módulo, porque frecuentemente se encuentra este tipo de préstamo en el mercado “sub-prime”.

La tabla en la página anterior compara préstamos de 15 y 30 años para dos hipotecas diferentes. Demuestra cómo la duración del plazo afecta la tasa de interés, el pago mensual y la cantidad total del préstamo.

No importa qué tipo de préstamo solicita, asegúrese de investigar las hipotecas cuidadosamente. Algunos sitios web (como: <https://www.mortgageloan.com/>) compararán las hipotecas para usted, pero es una buena idea trabajar con un/a asesor/a de hipotecas (como un/a banquero/a, agente hipotecario o agente de bienes raíces) antes de solicitar una hipoteca en línea. El/la asesor/a de hipotecas puede hablarle de sus opciones y cualquier problema que pueda afectar su elegibilidad para una hipoteca.

Penalidades por Prepago

Las hipotecas y otros préstamos frecuentemente tienen **penalidades por prepago**. Una penalidad por prepago es una penalidad que alguien tiene que pagar si salda un préstamo antes de que se cumpla el plazo. Los bancos cobran penalidades por prepago para garantizar que reciben una cierta cantidad de dinero por hacer un préstamo.

Muchas instituciones de préstamos añaden una penalidad de prepago porque el refinanciamiento de préstamos se ha hecho relativamente común. Si una consumidora toma un préstamo, lo paga por un período de tiempo, y entonces lo refinancia para obtener una tasa de interés más baja, ahorra dinero. La institución que le dio el préstamo original, sin embargo, pierde el dinero que habría ganado de los pagos de intereses.

Los detalles específicos de una penalidad por prepago varían de acreedor/a en acreedor/a. Un tipo de penalidad por prepago es algo que se llama un "prepago suave". Este tipo de penalidad no aplica si la razón del préstamo original, como una casa, se vende. En este caso la penalidad sólo aplica si se refinancia el préstamo.

Este tipo de penalidad por prepago se considera un incentivo para clientes/as que no tienen ninguna intención de refinanciar, mientras todavía protege la institución original que les prestó el dinero. Asegúrese de preguntarles al principio si hay una penalidad por prepago. Si la hay, no tenga miedo de tratar de negociar con ellos/as para que la quiten.

Préstamos Depredadores

Los préstamos depredadores resultan de la práctica de utilizar tácticas injustas y abusivas al prestar dinero. Los/as acreedores/as deshonestos/as se aprovechan de las personas que piden préstamos pero que no saben mucho sobre las prácticas de préstamos. Lo hacen al convencerlas que accedan a términos que son injustos y causan daño financiero.

Las compañías que dan préstamos depredadores también buscan a deudores/as que están tan desesperados/as que accederán a casi cualquier cosa. Frecuentemente, el objetivo de estas compañías es captar a las personas con mal crédito. También buscan a individuos de bajos ingresos, a las mujeres, a la gente mayor y a las minorías. Pero, la gente de cualquier origen, nivel de ingresos y condición puede ser víctima de los préstamos depredadores.



Préstamos Depredadores y Préstamos Hipotecarios

Los préstamos depredadores son demasiado comunes entre las compañías hipotecarias deshonestas. Estas compañías ofrecen préstamos con tasas de interés muy altas y requieren que los/las clientes/as accedan a términos injustos y dañinos. Por ejemplo, es posible que una compañía hipotecaria depredadora incluya penalidades por prepago injustas o **pagos "globales"** en un acuerdo de préstamo. Frecuentemente estos términos se esconden dentro de un lenguaje muy técnico, que le hace muy difícil a el/la cliente/a entender completamente lo que firma.

Para no ser víctima de un préstamo depredador, evite trabajar con las compañías hipotecarias que anuncian que ofrecen préstamos con aprobación garantizada. También, tenga mucho cuidado con préstamos anunciados por teléfono o vendedores de puerta a puerta. Investigue por completo la compañía hipotecaria que piensa utilizar para aprender si ha sido denunciada por préstamos depredadores. También, lea todos los acuerdos con cuidado antes de firmarlos y asegúrese de que no haya espacios en blanco en sus documentos del préstamo. Para estar segura, hable con un/a abogado/a antes de firmar cualquier documento de un préstamo, especialmente los de una hipoteca.

El Proceso de Solicitar una Hipotec



Formularios
Financieros

Opciones para
Préstamos

Opciones
para Casas

Comprar
una Casa

El Proceso de Solicitar
una Hipoteca

¿Por qué es que se aprueban los préstamos para algunas personas sin problema mientras que otras tienen muchas dificultades? ¿Qué miran los/as acreedores/as cuando le evalúan? Se contestarán estas preguntas en esta sección.

La aprobación de su préstamo depende de cómo su historial financiero corresponde a los criterios del banco para dar préstamos. Aunque los criterios puedan ser diferentes de banco en banco, se utilizan los siguientes elementos para evaluar las solicitudes de préstamos.

Historial de Empleo

Dependiendo del tipo de préstamo, la mayoría de los bancos buscan dos años consecutivos en la misma industria. Esto muestra estabilidad en cuanto al empleo y que no va de un trabajo a otro. El historial del empleo ayuda a los bancos a evaluar su capacidad de ganar ingresos y de pagar un préstamo.

Historial de Crédito

Es necesario demostrar que se puede manejar el crédito responsablemente. Los bancos buscan un historial de pagos a tiempo. Demasiada deuda en las tarjetas de crédito o líneas de crédito con balances cerca de sus límites indican que es posible que no pueda pagar sus deudas. Salde cualquier deuda a corto plazo por lo menos seis meses antes de solicitar un nuevo préstamo. Una buena regla es que no se debe tener una deuda de más de un 30% del límite de la tarjeta de crédito (por ejemplo, si su límite es \$1,000 no se debe tener un balance de más de \$300).

Deudas Pendientes

¿Cuánto dinero puede pagar cómodamente? Sus ingresos determinan cuánto dinero puede pedir prestado. Sus pagos mensuales totales de

sus deudas (incluyendo las tarjetas de crédito, los préstamos de autos, los préstamos estudiantiles, hipotecas y/o la manutención de hijos/as) no deben exceder un 42% de sus ingresos mensuales.

Efectivo y Reservas de Bienes

Es posible que los bancos le pidan información sobre el efectivo que tiene disponible (cuenta corriente y de ahorros). Esto es particularmente importante si solicita un préstamo hipotecario, porque es posible que las compañías hipotecarias quieran que haya reservas de efectivo y bienes disponibles para poder pagar por lo menos dos pagos mensuales.

Antes de hablar con una compañía hipotecaria, es bueno aprovecharse de las numerosas calculadoras hipotecarias en línea. Estas calculadoras hipotecarias hacen posible determinar cuánto pagaría por un préstamo hipotecario y también cuáles serán sus pagos mensuales por hipotecas de varias cantidades.

Aunque la información proporcionada por éstas calculadoras no es tan correcta como la de una compañía hipotecaria, le puede dar una idea general de los números.

El Proceso de Pre-cualificación

La pre-cualificación para préstamos es un proceso que pre-aprueba a alguien que quiere comprar una casa mediante una hipoteca de una cantidad específica. La pre-cualificación puede ayudar a un/a comprador/a porque le da una idea más clara de cuánto dinero puede gastar al comprar una casa. También puede hacer que su oferta para una propiedad sea más atractiva para el/la vendedor/a si sabe que está pre-cualificada.

El Proceso de Solicitar una Hipotec

Formularios
Financieros

Opciones para
Préstamos

Opciones
para Casas

Comprar
una Casa

El Proceso de Solicitar
una Hipoteca

El proceso de pre-cualificación para préstamos es sencillo. Primero, el/la agente de préstamos le hace varias preguntas a el/la comprador/a, algunas de las cuales pueden requerir documentación.

Por ejemplo, el/la agente le pedirá que proporcione prueba de sus ingresos y sus deudas para determinar la proporción entre la deuda y los ingresos.

Para determinar esta proporción, el/la agente necesita saber cuáles son las deudas pendientes, los bienes, el crédito y el estatus de empleo de el/la comprador/a. Después de evaluar toda esta información, el/la agente puede darle a el/la comprador/a un estimado de cuánto puede gastar al comprar una casa.

Proceso de Aprobación de Préstamos

Aunque las cartas de pre-cualificación puedan tener mucho valor, no son una garantía de un préstamo.

El verdadero proceso de aprobar un préstamo hipotecario es largo y, a veces, tedioso, incluso si el/la comprador/a tiene ingresos y un historial de crédito excelentes.

Después de la pre-cualificación (y encontrar una casa que le gustaría comprar), el próximo paso es solicitar un préstamo hipotecario. La solicitud de una hipoteca es un tipo de solicitud de préstamo. Cuando alguien quiere comprar propiedad, solicita una hipoteca de una institución hipotecaria.

La solicitud le hace un número de preguntas importantes sobre la identidad de el/la persona que solicita el préstamo, su historial de empleo, sus ingresos, sus gastos mensuales y sus deudas. También le pide información sobre la casa que quiere comprar y la cantidad solicitada en la hipoteca.

La solicitud es sólo una parte del proceso de solicitar una hipoteca. Una gran parte de este proceso es

Maneje sus Finanzas para Realizar sus Metas-Módulo 4



revisar el crédito de el/la persona que solicita el préstamo. Esto se hace al pedir un informe de crédito de una agencia de crédito.

Revisar su Informe de Crédito

El propósito de revisarlo es determinar si el/la persona que solicita el préstamo ha pagado sus cuentas a tiempo.

No importa si un/a cliente parece excelente por la información en su solicitud de préstamo, si su historial de crédito es malo, es probable que sea rechazado/a. Hay algunas compañías hipotecarias que dan préstamos a personas con crédito imperfecto, pero los términos y condiciones de esos préstamos pueden ser peores que los que se les ofrecen a personas con buen crédito.

Antes de entregar una solicitud para una hipoteca, muchos expertos/as hipotecarios recomiendan que revise su informe de crédito para buscar errores. Si hay información incorrecta, puede contactar a la agencia de crédito para preguntarle sobre el proceso de cambiarla.

Para tener la mejor probabilidad de obtener un préstamo hipotecario, es importante hacer una buena impresión y tener la información correcta.

Vea el Módulo Tres para más información sobre los informes de crédito.

Revisar Otra Documentación

Además de revisar el crédito, otra parte importante de solicitar una hipoteca es la documentación que el/la persona que solicita el préstamo proporciona. Es dudoso que un banco o una compañía hipotecaria vaya a creer lo que dice sobre sus ingresos, sus gastos y su empleo sin prueba.

Es posible que el/la persona que solicita el préstamo necesite proporcionar declaraciones de impuestos, estados de cuenta de los bancos y pruebas de los ingresos. Es posible que se requieran estos tipos de documentos no sólo de el/la solicitante principal sino también de cualquier otra persona cuyo nombre va a estar incluido como solicitante o co-firmador/a de la solicitud de hipoteca.

Ser dueño/a de una casa es una buena manera de construir riqueza y proteger el futuro de su familia. Ofrece seguridad y estabilidad. La equidad en su casa puede ayudar a pagar los gastos de educación, financiar una pequeña empresa, comprar un carro o lidiar con emergencias inesperadas como una enfermedad o el desempleo.

Pero, como aprendió antes, algunos/as acreedores/as le prestarán dinero incluso si no tiene crédito bueno. Estos acreedores/as, llamados/as acreedores/as depredadores/as, ofrecen préstamos con tasas de interés, tarifas y términos de balance altos. Si no puede pagar el préstamo, es posible que vaya a perder su casa en un juicio hipotecario. Algunas sugerencias:

Obtenga ayuda antes de firmar. Si le preocupa ser víctima de un préstamo depredador, pídale a un/a consejero/a o abogado/a que revise los documentos del préstamo antes de firmarlos.

Lea la letra pequeña. Lea cuidadosamente para buscar pagos "globales", tasas de interés y tarifas altas y seguro por la vida del crédito.

Compare las ofertas. Haga comparaciones para obtener un préstamo con los mejores términos y tarifas. Si no entiende los términos del préstamo, pídale a un/a consejero de vivienda que revise los documentos para usted.

Evite las ventas de mucha presión. No le haga caso a las tácticas de ventas de mucha presión y no confíe en los anuncios que prometen "¿No tiene crédito? ¡No hay problema!"

Revise los costos totales. Un pago mensual bajo no siempre es una ganga. Mire el costo total del préstamo.

Tenga cuidado con lo que firma. Nunca firme un documento en blanco o cualquier documento que el/la acreedor/a promete llenar después.

Generalmente, el mejor consejo es leer y aprender en cuanto a sus finanzas, especialmente con las decisiones importantes de su vida, como los préstamos y su situación de vivienda.

Aunque este módulo proporciona un punto de partida excelente, no aborda cada tema relacionado a la administración financiera. Como ya se mencionó antes, contacte a su programa local de violencia doméstica para aprender sobre estos temas o llame a la Línea de Crisis Nacional de Violencia Doméstica al 1-800-799-7233.

Muestra de un Contrato de Alquiler:

Contrato de Alquiler

Este contrato de alquiler se hace entre:

_____ (Arrendador/a) y/e _____ (Inquilino/a)

Para la propiedad ubicada en:

_____ (Dirección)

_____ (Ciudad, Estado y Código Postal)

El contrato es de un año empezando el 1 de enero de 2016 y se renueva automáticamente por la cantidad de \$400.00 por mes y se vence el primero de cada mes.

_____ (Inquilino/a) es responsable de la Electricidad, el Gas y el Teléfono. El/la arrendador/a pagará la remoción de la nieve, la basura y el cuidado del jardín.

_____ (Inquilino/a) es responsable de asegurar la propiedad personal.

_____ (Inquilino/a) accede a utilizar el local sólo para propósitos residenciales y no para propósitos ilegales, inmorales ni peligrosos.

_____ (Inquilino/a) puede/no puede tener animales, por un depósito adicional de \$ _____.

(Inquilino/a)

(Fecha)

(Teléfono)

(Arrendador/a)

(Fecha)

(Teléfono)

(Arrendador/a)

(Fecha)

(Teléfono)