

Aplicando para un préstamo para comprar una casa o refinanciar su hipoteca en Oregon



*Lo que usted
debe saber
antes de firmar...*

División de Finanzas y Valores Corporativos de Oregon

Nuestra misión:

Fomentar la más amplia disponibilidad de servicios financieros, productos e información para los residentes de Oregon, provistos de una manera segura, confiable, equitativa y libre de fraude.

El contenido de este folleto tiene la intención de proveer información básica en cuanto a préstamos hipotecarios y no constituye consejo legal o profesional. Consulte con un abogado para discutir circunstancias particulares a su caso. La intención de este folleto no es la de reemplazar el beneficio de consejería crediticia o de clases y talleres para la compra de casas.

Antes busque y compare

Para muchos la compra de una casa será la inversión más grande que harán en su vida, por eso es aconsejable que usted busque un tipo de préstamo que se ajuste a sus posibilidades económicas e intereses. Si es la primera vez que compra una casa, asegúrese de hablar con su agente de préstamos acerca de los varios programas existentes para quienes compran una casa por primera vez en las diferentes áreas de Oregon.

Cuando compare tipos de préstamos, recuerde que las tasas de interés pueden cambiar constantemente y en muchos casos a diario.

Procure hacer una comparación de las tasas de interés en el más corto tiempo posible, esto le dará una mejor idea acerca de las diferencias entre instituciones de préstamos hipotecarios. En muchos casos usted puede obtener información básica acerca de los términos generales de los préstamos de diferentes compañías, sin tener que llenar un aplicación formal.



Usted debe saber que hoy en día no se necesita tener crédito establecido para comprar una casa. El no tener crédito establecido no debería significar que usted tenga que obtener un préstamo con una alta tasa de interés o costos de cierre más caros. La compañía hipotecaria le pedirá que usted provea información acerca de su renta, electricidad, teléfono y otros servicios para verificar y determinar cómo usted controla sus finanzas.

En las páginas posteriores usted podrá encontrar una breve explicación de algunos de los términos en inglés que se utilizaron en este folleto. Estos están marcados con un asterisco(*).

Es mejor no tener crédito establecido a tener una mala historia de crédito.

Es probable que encuentre un prestamista que esté dispuesto a darle un préstamo, aun cuando usted no tenga buen crédito ni el dinero suficiente para el pago inicial, o aunque sus ingresos no sean lo suficiente como para pagar una hipoteca muy grande. Si el banco o prestamista piensa que prestarle dinero es riesgoso, ya sea porque tiene mal crédito u otra razón, es muy probable que los términos de su trato no sean los mejores en el mercado. Usualmente las instituciones de préstamos hipotecarios compensan el riesgo imponiendo gastos de cierre mas altos o aplicando tasas de interés mas altas. Si los pagos mensuales de su hipoteca son muy elevados en comparación con sus ingresos y no está debidamente preparado para afrontar situaciones financieras fuera de su control, puede correr el riesgo de perder su casa. Es muy importante leer y entender las condiciones del trato antes de firmar cualquier documentación.

Aparte de la gran variedad de préstamos hipotecarios existentes, también hay préstamos para personas que carecen de documentación para residir legalmente en los Estados Unidos. Estos préstamos pueden aceptar documentación alternativa como el Número de Identificación Personal del Contribuyente, más conocido en inglés como ITIN (Individual Tax Identification Number). Este número es provisto por el Servicio de Impuestos Internos (IRS). Aunque esta sea una de las opciones para personas indocumentadas para poder comprar una propiedad, lo más importante es que los formularios utilizados para obtener el préstamo, sin importar el tipo de documentos que se requieran, deben contener información correcta y verídica. Cuando solicita un préstamo de cualquier acreedor, al firmar la petición o formularios para pedir dinero prestado, usted

garantiza que la información en la solicitud es verídica, correcta y que no está cometiendo fraude. Esto es particularmente importante en transacciones de bienes raíces. El cometer fraude en este tipo de transacciones constituye una ofensa federal que se puede penalizar con multas y en el peor de los casos, con encarcelamiento.

Es muy común que los préstamos hipotecarios sean transferidos o vendidos a otras compañías, éstas a su vez tienen el derecho de verificar la información utilizada para obtener el préstamo. La solicitud uniforme para préstamos hipotecarios está disponible en español. Usted puede pedir a su agente de préstamos que le proporcione con copias de la aplicación en español para que pueda familiarizarse con este documento y estar debidamente preparado/a a llenarla con la información correspondiente.

En el siguiente ejemplo usted podrá ver como afectan las tasas de interés en los pagos mensuales e intereses:

Monto del préstamo: \$200,000.00

Tasa de interés fija: **7.0%**

Pagable en 30 años

Pago mensual aproximado al principal e interés: **\$1,330.60** (sin contar impuestos y seguros)

Pago total sólo en intereses después de 30 años: **\$279,013.49**

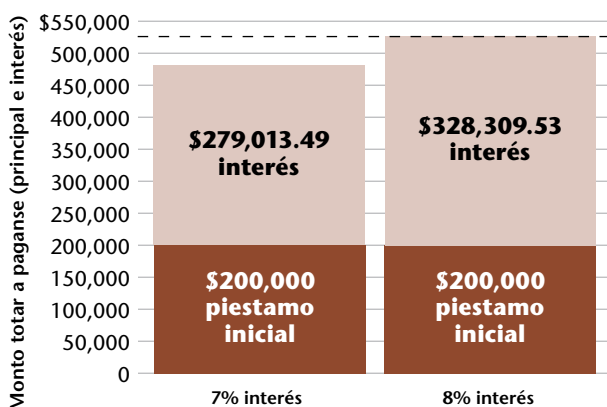
Monto de la hipoteca \$200,000.00

Tasa de interés fija: **8.0%**

Pagable en 30 años

Pago mensual al principal e interés: **\$1,467.53** (sin contar impuestos y seguros)

Pago total sólo en intereses después de 30 años: **\$328,309.53**



Como puede ver, la diferencia en los pagos mensuales es de \$136.92 al mes. Suponiendo que usted resida en esa casa por diez años, esa cantidad será de \$16,430.40 y la diferencia total en intereses después de 30 años, será de casi 50 mil dólares!

También es muy importante que usted pueda hacer sus pagos mensuales sin aprietos. Por ejemplo, si usted está pagando hoy \$750 al mes en renta y los pagos mensuales de la casa que quiere comprar serán de \$1,500, tenga en cuenta cuáles son los cambios en su presupuesto que deberá hacer para cubrir la diferencia de \$750 al mes.

Otro factor importante a considerarse, si el préstamo aprobado está basado en un ingreso combinado, como el de usted y el de su esposo/a por ejemplo. ¿Cómo se harán los pagos mensuales si se pierde uno de los ingresos, ya sea por la falta de empleo, por enfermedad, divorcio, etc.? ¿Se podrán hacer los pagos mensuales con sólo uno de los ingresos?

¿Que documentos debe darle su prestamista y que es lo que usted se debe fijar en ellos?

La ley requiere que su agente de préstamos le provea ciertos documentos que le darán una idea más clara acerca de su préstamo, así

como los gastos en los que usted incurrirá, ya sea para comprar su casa o refinanciar su hipoteca. Usted puede escoger y obtener un préstamo en persona, por teléfono o en la red del Internet. Una vez que haya llenado una aplicación formal con el agente de préstamos y no más tarde de *tres días hábiles*, usted debe recibir los siguientes documentos; un estimado/presupuesto de buena fe o “good faith estimate – (GFE)”*, un documento llamado “la verdad acerca de su préstamo” o “Truth-in-lending (TIL)”*, también un folleto titulado “Comprando su casa. Costos de cierre y otra información útil.” Si usted elige un préstamo con una tasa de interés variable, su prestamista debe darle información correspondiente acerca de este tipo de tasa de interés.

Veamos cuál es el propósito de cada documento:

Good faith estimate (GFE)* — Como su nombre lo indica, aunque este es sólo un estimado inicial de sus gastos de cierre, pago inicial, tasa de interés y otra información relacionada con su préstamo, le dará una idea cercana acerca de los gastos en los que incurrirá. Este documento explica en detalle los costos de su transacción. Guarde una copia para luego comparar con el documento final de gastos (HUD-1)* que le dará la compañía de título al momento de cerrar su transacción. Los puntos más importantes de este documento son:

- ▶ El monto de su préstamo con relación al valor o precio de la casa.
- ▶ La tasa de interés.

- ▶ El detalle de los costos. Estos incluyen cuánto le cobrará el prestamista para darle el préstamo, si hay pagos adicionales para rebajar su tasa de interés, pagos para evaluación de la propiedad, crédito, procesamiento, etc.
- ▶ Cuánto dinero necesitará para cerrar su trato. Esto incluye sus gastos de cierre, más el pago inicial o enganche que le pedirán cuando se haga la cita para firmar los documentos finales y cerrar su trato.
- ▶ La cantidad de sus pagos mensuales. Esta cantidad debe incluir, además del principal e interés (del dinero prestado), sus impuestos y seguros (PITI)*

Truth in lending (TIL)* — Este es otro documento muy importante que usted debe recibir dentro de tres días hábiles después de haber solicitado formalmente un préstamo. Este documento deberá incluir, aparte de otras cláusulas, lo siguiente:

- ▶ **Annual Percentage Rate (APR)*** — que demuestra en porcentaje el costo real de su transacción. Por ejemplo, si le dijeron que su tasa de interés será del 6.0% y el “APR” muestra un porcentaje más alto, significa que además de su tasa de interés, están incluidos los costos por obtener el préstamo. Con el “APR” usted podrá hacer una mejor comparación entre compañías hipotecarias.
- ▶ **El costo del crédito en dólares.** Esta cantidad demuestra cuanto costará el dinero prestado, a no ser que se hagan pagos adicionales al principal para poder pagar la hipoteca lo más pronto posible. Consulte con su agente de préstamos si usted puede hacer pagos por adelantado y cómo puede acelerar el pago de su hipoteca.
- ▶ **La cantidad del préstamo en dólares.**

- ▶ **La cantidad total a pagarse.** Esta cantidad incluye el total del préstamo y el interés al final del término establecido.
- ▶ **El número de pagos mensuales y sus cantidades.** Estos pagos se refieren al principal e interés solamente mientras perdura el préstamo, aun cuando la tasa de interés sea variable o ajustable.

Otras cláusulas o condiciones importantes en las que usted se debe fijar en este documento:

- ▶ **Pre-payment penalties*** — ¿Tendrá usted que pagar una “multa” si desea vender su casa o refinanciar su hipoteca existente antes del tiempo acordado con el prestamista?
- ▶ **¿Cuanto le costará?**
- ▶ **¿Es la tasa de interés fija o ajustable/variable?**
- ▶ **¿Qué tipo de seguros requiere el prestamista?** — Los más comunes son los de incendios, inundaciones el seguro y hipotecario (mortgage insurance)*.
- ▶ **¿Tendrá que pagar cargos adicionales por pagos atrasados?** — Usted debe saber cuánto le cobrarán por hacer pagos atrasados, ya sea en porcentaje del pago mensual o una cantidad fija. ¿Cuántos días tendrá usted para hacer que sus pagos se consideren puntuales?

¿Que tipos de seguro se requiere en los préstamos de casas?

Dependiendo del tipo o la cantidad del préstamo con relación al valor de la casa, su prestamista le requerirá ciertos tipos de seguros. Veamos cuáles son los más comunes:

- ▶ **Mortgage insurance (MI)*** — También conocido como seguro hipotecario. Usualmente este tipo de seguro es requerido cuando no se tiene por lo menos el 20 por ciento del pago inicial o enganche con relación al valor o al precio de la propiedad (por ejemplo, en un préstamo de \$100,000 el 20 por ciento sería \$20,000). Hay algunos programas hipotecarios que no requieren este seguro. Como muchas personas no disponen de esta cantidad para el pago inicial, el banco o prestamista requerirá que se incluya un seguro hipotecario en sus pagos mensuales. Este seguro cubre al banco, *no a usted*, en caso de que no haga sus pagos mensuales o por otra causa de incumplimiento del trato.
- ▶ **Hazard o fire insurance*** — Este seguro se requiere para proteger la casa contra incendios u otros riesgos a la estructura de la casa. Es algo similar como el seguro que se requiere cuando se financia un vehículo y la compañía financiera le exige que cubra el vehículo contra accidentes. Hable de los detalles de su cobertura y de su prima con su agente de seguros.

- ▶ **Flood insurance*** — Si se determina que su casa está en una área de inundaciones, el prestamista exigirá que su póliza de seguros incluya un seguro contra inundaciones. El costo usualmente se incluye en sus pagos mensuales.
- ▶ **Title insurance*** — Este pago, que se hace una sola vez usualmente al cerrar la transacción, es para verificar si la casa está libre de gravámenes y que se puede vender legalmente.
- ▶ **Credit o life insurance*** — Este tipo de seguro no es requerido ni necesario para obtener el préstamo. Si usted piensa que necesita de este tipo de seguro, no debería ser incluido en el monto del préstamo. Generalmente este seguro es para proteger a su familia o a usted en caso de que uno de los prestatarios fallezca o termine incapacitado/a. Si considera este tipo de seguro, asegúrese que esté al alcance de sus posibilidades y que la cobertura sea la apropiada.

La diferencia entre préstamos fraudulentos y préstamos no convencionales (sub-prime)*.

La mayoría de los prestamistas en Oregon se rigen por las leyes vigentes y tratan de mantener sus reputaciones como buenos prestamistas. Un cliente satisfecho

probablemente recomendará a sus amigos o familiares con el mismo prestamista o institución financiera.

Algunos prestamistas pueden hacer también préstamos no convencionales o “sub-prime”^{*} a clientes que, por ejemplo, tengan problemas de crédito o no ganan suficiente dinero. Es muy probable que este tipo de préstamos tengan una tasa de interés más alta o que los costos sean mas elevados aparte de ciertas condiciones con las que usted debe familiarizarse, porque se supone que un cliente con una historia de crédito malo representa un mayor riesgo para el prestamista.

También existen préstamos hipotecarios donde los pagos mensuales pueden ser estructurados de tal manera que aparentan ser muy convenientes. Estos préstamos comúnmente conocidos en inglés como “interest-only loans” o “payment-option loans” son préstamos no tradicionales en los que el prestatario hará pagos parciales por un tiempo relativamente corto. Es común que este período sea de tres o cinco años. Aunque este tipo de préstamos puede hacer posible el comprar una casa que de otra manera no estaría al alcance del comprador, usualmente contienen cláusulas que se deben entender claramente antes de elegirlos. Eventualmente los pagos mensuales serán calculados como una hipoteca normal. La diferencia puede ser substancial y de no estar preparado/a para absorber la diferencia en los pagos mensuales, se correrá el riesgo de perder la casa.

Préstamos fraudulentos

Lamentablemente también hay algunos prestamistas que se aprovechan de la gente

con poco conocimiento en finanzas o que tal vez estén confrontando situaciones dificultosas en sus finanzas. Recuerde que si la oferta parece ser muy buena para ser verdad, tal vez no la sea, o dicho de otra manera - “no todo lo que brilla es oro.”

A continuación, algunas de las tácticas que los prestamistas predadores o usureros utilizan para engañar a la gente:

- ▶ Piden que se dejen áreas o espacios en blanco en la aplicación para una hipoteca u otros documentos y que a la vez sean firmados y fechados por el cliente. Muchas veces presionan al cliente para que se den prisa en firmar sin darles la oportunidad de leer los documentos antes de firmarlos.
- ▶ Sugieren al cliente que está bien llenar una aplicación con información fraudulenta. Por ejemplo, usando un número de seguro social inválido o falso o documentación falsa. Se corre el serio riesgo de perder la casa y la inversión si se determina que la información es fraudulenta. De la misma manera piden o sugieren que la información acerca de los ingresos sea mayor que la verdadera.
- ▶ En otros casos los consumidores se quejan de que el prestamista les ofreció una tasa de interés baja, pero al momento de cerrar la transacción se dan cuenta que la tasa de interés no es la que se les ofreció inicialmente. Otro ejemplo es cuando el cliente piensa que tiene una tasa de interés fija pero mas tarde se da cuenta que la tasa es variable o ajustable.

- ▶ Otros clientes se quejan de que la cantidad con la que esperaban cerrar el trato es muy diferente a la cantidad que se les dio en el estimado o presupuesto inicial de los gastos o “good faith estimate”^{*} y no se les notificó adecuadamente de los cambios o no recibieron la documentación e información completa. También algunos clientes se quejan de que no se les explicaron los términos del trato claramente y están en inglés. Es importante recalcar que al firmar los documentos, usted está aceptando los términos del trato como se describe en la documentación sin importar que estos están escritos solo en inglés.
- ▶ Recomendamos que cuando se le comunique que su préstamo fue aprobado, solicite la carta oficial de aprobación o “commitment letter”^{*}. En este documento podrá ver los términos y condiciones de su préstamo, si la tasa de interés está o no “asegurada.”

Preguntas y respuestas

P. Si tengo problemas de crédito, ¿es verdad que alguien o alguna entidad puede arreglar o mejorar mi calificación crediticia en un corto periodo de tiempo? ¿Por qué debo asegurarme que la información utilizada para obtener el préstamo sea verídica y correcta?

R. La única forma de arreglar o mejorar una historia de crédito es con el tiempo y tomando las decisiones correctas. Por ejemplo, una bancarrota aparecerá en su historia de crédito hasta por diez años. Un cobro o colección, un juicio o fallo jurídico de una deuda o “judgment”^{*} aparecerá en su historia de crédito hasta por siete años. Cuanto más antiguo el problema de crédito, menos impacto tendrá en su calificación de crédito o “credit score”^{*} que el banco utiliza para darle el préstamo.

Por otra parte, el poner información fraudulenta en una aplicación constituye una ofensa federal que puede tener consecuencias como la pérdida de su casa, multas y/o encarcelamiento, dependiendo de la gravedad del caso. Por ejemplo, aunque no en todos los casos, aquellos prestatarios que proveyeron un número de seguro social inválido o que pertenece a otra persona para obtener el préstamo hipotecario, fueron afectados o perdieron su casa. El riesgo de perder la casa persiste, aun después de haber tomado posesión de la propiedad. Algunas personas afectadas con la pérdida de sus casas, mencionaron que se les aseguró que no hay ningún problema al usar información fraudulenta. Recuerde que al firmar la aplicación o cualquier otro documento, usted está certificando que la información que está dando es verídica y correcta y que usted entendió su contenido.

P. Si descubro que el préstamo que me están dando no es el que me prometieron, ¿puedo rechazarlo?

R. Si está *comprando* una casa para residir en ella y descubre que el préstamo no es el que esperaba, usted puede rechazarlo, pero debe hacerlo antes de firmar los documentos en la compañía de título. Una vez firmados los documentos, será demasiado tarde para rechazar el préstamo. Existe la probabilidad de que pierda su depósito de la aplicación y el depósito que hizo al hacer su oferta al vendedor de la casa. Lo aconsejable es que usted pida a la compañía de título encargada de cerrar la transacción, una copia del documento conocido como "HUD-1"* o "Declaración de los costos de cierre" por lo menos un día antes de ir a firmar la documentación. Pida a su agente de bienes raíces o a su prestamista que le ayude a obtener una copia de este documento cuanto antes. Es importante mantener la comunicación con su agente de préstamos mientras dura el proceso de la compra de su casa.

Si está *refinanciando* un préstamo hipotecario existente, usted tiene hasta tres días hábiles para rechazarlo después de haber firmado los documentos de cierre. Aunque se le dará la información acerca de sus derechos de rechazar el préstamo, es importante recordar que debe hacerlo dentro de esos tres días y debe ser por escrito.

P. ¿Qué pasa si envío mi queja a la División de Finanzas y Valores Corporativos – DFCS?

R. Muchas de las quejas que se reciben en esta agencia son el resultado de la falta de comunicación con el agente de préstamo o la compañía responsable del préstamo. Una vez que haya determinado que hay algún problema con su préstamo, antes de enviar su queja a DFCS, es importante que lo más pronto posible y preferiblemente por escrito se comunique con el representante responsable de la compañía de préstamo para tratar de solucionar su caso.

Si usted envía una queja a DFCS, un examinador revisará su caso para ver si hay violaciones de la Ley de Hipotecas de Oregon. El examinador también determinará si su caso o la compañía están bajo la jurisdicción de DFCS.

Para evaluar su caso enviaremos la queja a su compañía de préstamos, y pediremos que ésta nos envíe una respuesta y copias de los documentos de su transacción. Una vez que la compañía responda, nosotros le enviaremos a usted una copia de la respuesta para su revisión. Este proceso nos ayudará a identificar si hubo violación de la Ley de Hipotecas de Oregon. El tiempo que tome este proceso dependerá de las circunstancias del caso. Antes de enviar su queja a DFCS haga una copia para sus archivos. Si envía documentación con su queja, envíe copias de la documentación y mantenga los documentos originales.

DFCS no tiene autoridad para resolver casos en litigio, para ordenar que se le devuelva dinero o para rescindir su contrato con la compañía de préstamos, si necesita ayuda con estas situaciones es aconsejable que pida la asistencia de un abogado. Esta agencia no puede darle consejo legal o representarle como su abogado.

Si no llega a un acuerdo con la compañía de préstamo o sospecha fraude, es importante que usted envíe su queja a DFCS ya que nos ayudará a hacer cumplir la ley y a prevenir actividades fraudulentas. Usted puede enviar su queja por el Internet o por escrito, ambas opciones están disponibles en nuestra página de Internet visitando: www.dfcs.oregon.gov.

P. ¿Quién regula o controla a mi institución financiera o a mi agencia de préstamos?

R. Lo primero que se debe averiguar es si el agente de préstamos está registrado o la compañía hipotecaria tiene licencia para hacer préstamos en Oregon y también es importante saber si su institución está regida por una agencia federal o estatal.

A continuación le ofrecemos una lista de las entidades reguladoras del gobierno, donde usted puede obtener información acerca de la licencia o para presentar una queja:

Entidades con licencia estatal

Si su institución esta bajo la jurisdicción estatal de Oregon, usted puede contactar a la División de Finanzas y Valores Corporativos del Estado (Division of Finance & Corporate Securities) llamando al (503) 378-4140, si llama fuera de Salem, (866) 814-9710 y pida hablar con alguien que hable español.

Si tiene acceso a la red del Internet, usted puede obtener información acerca de las compañías de préstamos o para presentar una queja en la siguiente dirección: www.dfcs.oregon.gov, que también está disponible en español. También puede escribirnos a:

**Oregon Department of Consumer and
Business Services
Division of Finance and Corporate Securities
350 Winter Street NE, Room 410
P.O. Box 14480
Salem, OR 97309-0405**

Bancos comerciales

Si el nombre de su banco incluye las palabras "national" o "national association" o las letras "N.A" o "NT&SA", esta institución debe tener licencia con "Office of Comptroller of the Currency" (OCC). El teléfono es (800) 613-6743 (asistencia disponible en español.) En la red del Internet www.occ.treas.gov.

Asociaciones de ahorros y préstamos (savings & loan associations, savings banks)

Si el nombre de su institución incluye la palabra "Federal" o tiene las iniciales "F.S.B." o "F.A," la entidad reguladora es "Office of Thrift Supervision" (OTS). El número de teléfono es (800) 842-6929. En la red del Internet www.ots.treas.gov.

Cooperativas o uniones de crédito (credit unions)

Si el nombre de su institución incluye las palabras "Federal Credit Union o las iniciales "FCU" usted puede contactarse con la oficina regional al teléfono (602) 302-6000. Por el Internet; *www.ncua.gov*.

Otras agencias federales reguladoras son:

Federal Reserve Board (FRB)

Regula bancos estatales que son miembros del Sistema Federal de Reserva. El teléfono es el (202) 452-3693. Por la red del Internet; *www.federalreserve.gov*.

Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)

Regula bancos que están asegurados federalmente y que *no* son miembros del Sistema de Reserva Federal. El teléfono es el (877) 275-3342. Por la red del Internet; *www.fdic.gov*.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

Trata con asuntos de vivienda justa y otras regulaciones federales. El teléfono es el (800) 669-9777. Por la red del Internet; *www.hud.gov*.

Si tiene problemas con los pagos mensuales de su hipoteca o con el balance de su hipoteca y no puede resolverlos con la entidad a cargo de su hipoteca llame al (888) 297-8685.

Para reportar casos de discriminación en el acceso equitativo a vivienda, llame al (800) 877-0246.

Agencias reguladoras estatales

Appraiser Certification and Licensure Board

Regula a los tasadores de casas y actividades relacionadas con la evaluación que se usa para determinar el valor de las propiedades. Usted se puede contactar con esta agencia llamando al (503) 485-2555. Por la red del Internet; *www.oregonaclb.org*.

Building Codes Division

Problemas con casas manufacturadas. Llame al (503) 378-4133. Por al red del Internet; www.bcd.oregon.gov.

Construction Contractors Board

Regula actividades de los inspectores de casas. Para información llame al (503) 378-4621. Por al red del Internet; www.ccb.state.or.us.

Department of Justice/ Departamento de Justicia (DOJ)

Para reportar fraude financiero, llame al (877) 877-9392, o visite www.doj.state.or.us. Por correo electrónico; consumer.hotline@doj.state.or.us.

Insurance Division

Regula compañías que proveen con todo tipo de seguros, incluyendo seguros de vivienda, de vehículos y de vida. Para mas información llamar al (888) 877-4894. Por al red del Internet; www.oregoninsurance.org.

Real Estate Agency

Regula actividades de agencias y agentes de bienes raíces y actividades de plica o escrow*. Llame al (503) 378-4170. Por la red del Internet; www.rea.state.or.us.

Otros recursos de importancia

- ▶ Para reducir el número de ofertas de tarjetas de crédito y otras ofertas crediticias, llame al (888) 5-OPT-OUT (888) 567-8688.
- ▶ Para registrar su número telefónico con el registro nacional de "no llamar," llame al (888) 382-1222. Por al red del Internet; www.donotcall.gov.

GLOSARIO*

Breve explicación de términos

Good faith estimate (GFE) – Estimado de gastos de buena fe: Documento inicial que le indicará los términos del trato e incluye la tasa de interés, el monto total para cerrar el trato, detalle de los costos y los pagos mensuales basados en la cantidad del préstamo que usted esta solicitando. Usted debe recibir una copia dentro de los tres días hábiles después de haber completado una aplicación formal, ya sea por escrito, por teléfono o por la red del Internet. Guarde una copia y compare con el documento HUD-1 antes de cerrar el trato.

Truth in lending (TIL) – La verdad acerca de su préstamo: Otro documento importante que debe recibir dentro de los tres días después de haber completado un aplicación con el prestamista. Vea en las páginas anteriores las características de éste documento.

PITI (principal, interest, taxes, insurance) – Capital/principal, intereses, impuestos y seguros: Esta es la cantidad total de sus pagos mensuales. Si está comprando un condominio, los pagos a la asociación de dueños del complejo de vivienda podrían estar incluidos.

APR (annual porcentaje rate) – Porcentaje de la tasa anualizada: Este porcentaje refleja la tasa de interés ofrecida más sus gastos de cierre calculados en un porcentaje. Utilice este porcentaje para comparar precios y tasas de interés entre prestamistas.

Sub-prime loans – Préstamos no-conven- cionales o tradicionales: Estos tipos de préstamo usualmente están disponibles para consumidores que hayan tenido problemas de crédito. Pueden variar de una entidad a otra. Si decide obtener un préstamo de este tipo, usted debería comparar y escoger el mejor préstamo que se ajuste a su realidad económica.

Prepayment penalties – Multas por pagar el préstamo por adelantado: Algunos tipos de préstamo no le permitirán que pague su préstamo antes del tiempo acordado entre usted y el prestamista, usualmente de tres a cinco años. En otros casos usted deberá pagar una “multa” calculada por su prestamista. Pregunte si su préstamo incluye esta condición.

Mortgage insurance – Seguro hipotecario: Este seguro se requiere en algunos programas y tiene el propósito de proteger al prestamista o banco y no a usted en caso de que no pueda cumplir con los términos del trato y eventualmente pierda la casa. Usualmente se requiere del 20 por ciento de inversión inicial para no tener que pagar un seguro de hipoteca.

Hazard o fire insurance – Seguro contra incendios: Seguro requerido para cubrir la casa contra incendios y en algunos casos otros eventos naturales como terremoto, etc. Hable con un agente de seguros cuanto antes y una vez que tenga la información acerca de la propiedad que esta comprando, para negociar acerca de las opciones de cobertura y costos.

Flood Insurance – Seguro de inundaciones: Este seguro le permitirá recuperar sus pérdidas en caso de que su propiedad se inunde por causas naturales. Pregunte a su prestamista o agente de bienes raíces si se considera que su casa está en un área de inundaciones. Si requiere este seguro, tendrá que tener en cuenta que sus pagos mensuales serán más altos.

Title insurance – Seguro de título: Seguro que se obtiene con la compañía de título encargada de cerrar su transacción. Usualmente incluido en su gastos de cierre.

Credit o life insurance – Seguro de vida o crédito: Seguro que cubrirá el monto de la hipoteca en caso de que los prestatarios fallezcan o terminen incapacitados. Si el costo es módico, se sugiere que se hagan pagos mensuales en la póliza y no incluidos en el monto del préstamo. Evalúe sus opciones.

Commitment letter – Carta de aprobación oficial del préstamo: Su préstamo no está oficialmente aprobado si usted no recibe una copia de este documento. Pida una copia cuando se le anuncie que su préstamo fue aprobado.

Judgment – Juicio o fallo jurídico: Aparecerá en su historial de crédito si existe alguna deuda que no se pagó por mucho tiempo, por ejemplo. En muchos casos un fallo jurídico le hará dificultoso el obtener un préstamo hipotecario o se lo negará si este fallo no está resuelto satisfactoriamente.

Credit score – Calificación de crédito: Este es un número o “calificación” en el reporte de crédito que refleja cómo el consumidor maneja sus finanzas y le da al prestamista una pauta del nivel de riesgo para prestar el dinero.

HUD-1 Settlement of Charges – Declaración de gastos de cierre: Documento que se provee al comprador de una casa y que refleja las cantidades finales de la transacción. Es recomendable que se vea una copia de este documento antes de ir a la compañía de título a firmar los documentos finales.

Escrow – Cuenta a cargo de la compañía de título donde se deposita los fondos relacionados con su transacción. La cuenta se mantiene abierta mientras la compañía hipotecaria requiere el depósito de fondos para el pago anual de sus impuestos y seguros.



Oregon Department of
Consumer and Business Services

Division of Finance and Corporate Securities

350 Winter St. NE, Room 410

P.O. Box 14480

Salem, OR 97309-0405

Toll-free: (866) 814-9710

Web: *dfcs.oregon.gov*