Departamento de Supervisión
de Empresas de California

El camino a seguir para ser propietario de vivienda

Acerca del DBO

El Departamento de Supervisión de Empresas (Department of Business Oversight, DBO) regula las instituciones, productos y profesionales financieros autorizados por el estado con el fin de brindar un mercado de servicios financieros justo y seguro.

El DBO actúa en el estado haciendo cumplir las leyes de servicios financieros estatales y brindando recursos a los californianos para ayudarlos a tomar decisiones económicas bien fundamentadas.

Como parte de su misión, el DBO se esfuerza por ayudar a los consumidores a proteger sus finanzas personales contra el fraude.

Para obtener una lista de los tipos de proveedores e industrias que regula el DBO visite **www.dbo.ca.gov**.

Contenido

¿Está pensando comprar una vivienda?	1
Entender el financiamiento	2-3
Refinanciar su vivienda	4
Dificultades con las hipotecas	5
Estafas de alivio de deudas hipotecarias	6
Tenga cuidado con las estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias	7
Conozca sus derechos	8
Glosario de términos	9
Pedir sus informes de crédito gratis	10
Hoja de trabajo para los compradores de vivienda	11
Hoja de trabajo para seleccionar una hipoteca	12-13
10 consejos para los compradores de vivienda	14
Revise antes de firmar	15-16
Guía de recursos	17-18
Presentar una queja	19

Oficina de Servicios al Consumidor (Consumer Services Office)
La Oficina de Servicios al Consumidor del DBO brinda información y asistencia a los consumidores. Si necesita ayuda para verificar el estado de la licencia de una institución financiera, servicio o profesional, llame gratis al **1-866-275-2677** o visite **www.dbo.ca.gov/consumers**.

Oficina de Educación y Divulgación (Office of Education and Outreach)
La Oficina de Educación y Divulgación del DBO tiene como compromiso brindar a los consumidores información y recursos en una variedad de temas financieros. Estos programas capacitan a los californianos para que tomen decisiones inteligentes acerca de sus finanzas.

El propósito de este folleto es ayudar a los consumidores de California a entender el proceso de compra de una vivienda y algunas de las principales responsabilidades que tendrán como propietarios de vivienda.

Los consumidores informados y educados son menos propensos a ser víctimas de fraudes y estafas financieros.

El Programa de Extensión de Educación Hipotecaria (Mortgage Education Outreach Program) Este programa brinda información y recursos en relación con el proceso de compra de una vivienda y el ser propietario de una vivienda, la prevención de la ejecución hipotecaria y las estafas y fraudes hipotecarios.

Personas de la Tercera Edad contra el Fraude en la Inversión (Seniors Against Investment Fraud, SAIF)
Este programa advierte y educa a las personas de la tercera de edad acerca de las estafas y fraudes financieros.

Tropas de California contra las Estafas Predatorias (California Troops Against Predatory Scams, TAP$)
Este programa advierte y educa a los miembros del servicio militar de California y a sus familias sobre fraudes financieros, prestamos predatorios y cómo evitar ser estafados.

¿Está pensando comprar una vivienda?

Preguntas importantes

- ¿Está listo para comprar una casa?
- ¿Cuánto puede pagar de hipoteca?
- ¿Cuáles son mis opciones de préstamos?
- ¿Qué opción de hipoteca es la mejor para usted?
- ¿Qué recursos están disponibles para ayudarlo a prepararse?

Capacidad de pago

Para ayudarlo a determinar mejor cómo sus ingresos, deudas y gastos afectan lo que puede permitirse pagar, consulte la hoja de trabajo para compradores de vivienda del DBO en la **página 11**.

Pre-aprobación

Cuando vaya a adquirir un préstamo hipotecario, la pre-aprobación le ayudará a conocer cuánto le pueden prestar. Cuando se reúna con un agente de préstamos, lo más probable es que necesitará lo siguiente:

- Talones de pago
- Formularios W-2
- Declaraciones de impuestos (2-3 años)
- Bienes y deudas a largo plazo
- Estados de cuenta bancaria recientes
- Pruebas de otros ingresos

Acerca de la solicitud de un préstamo

Los pagos de hipoteca podrían incluir:

- Capital, interés, impuestos y seguro (PITI, por sus siglas en inglés)
- Cuotas de la asociación de propietarios de vivienda (HOA, por sus siglas en inglés)
- Seguro hipotecario mensual (cobertura contra incendios, inundaciones, terremotos, etc.)

Siempre pida copias de los documentos importantes:

- Informe de crédito
- Informe de avalúo
- Inspección de termitas/de la vivienda
- Documentos del préstamo
- Contrato de compraventa
- Informe de operación de cierre
- ¡Nunca firme documentos en blanco!

Entender el financiamiento

Tipos de hipotecas

Hay ventajas y desventajas asociadas con los préstamos hipotecarios; por lo tanto, es importante entender los diferentes tipos de préstamos, cómo funcionan y que ofrecen ANTES de tomar una decisión. Vea el glosario de términos en la **página 9**. Las hipotecas pueden tener plazos de 10 a 30 años. Haga su tarea e investigue las tasas de interés vigentes como ayuda para negociar la tasa más asequible para usted. Vea la hoja de trabajo para seleccionar una hipoteca en las **páginas 12 y 13**.

Tasas de préstamos hipotecarios

Los tipos más comunes de préstamos hipotecarios son:

- Préstamos con tasas de interés fijas que permanecen igual por el plazo del préstamo.
- Préstamos con tasas de interés ajustables que pueden aumentar o disminuir durante el plazo del préstamo, eso le puede cambiar significativamente sus pagos mensuales.

Recursos:

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)) brinda apoyo a través de la red nacional de Agencias de Asesoría de Vivienda (Housing Counseling Agencies, HCA) y asesores. Ellos están capacitados y autorizados para proveer herramientas a los propietarios de vivienda e inquilinos para que puedan hacer elecciones responsables para tratar sus necesidades de vivienda tomando en cuenta sus situaciones financieras.

- Asesores de vivienda de HUD
  1-800-569-4287 / www.hud.gov
- Agencia de Financiamiento de Vivienda de California (California Housing Finance Agency, CalHFA)
  www.calhfa.ca.gov
  Número gratuito 1-877-9CalHFA (877-922-5432)

Verifique la licencia de los proveedores de sus servicios financieros

El DBO autoriza y regula a una variedad de proveedores de servicios financieros relacionados con las hipotecas, tales como tramitadores de préstamos hipotecarios para viviendas, prestamistas de hipotecas para viviendas, agentes de cuentas de depósito en garantía y administradores de préstamos hipotecarios.

Siempre verifique la licencia de cualquier proveedor de servicios financieros **antes** de hacer negocios con él. **Vea las páginas 15 y 16**, “Revise antes de firmar”.

- Para verificar la licencia de estos proveedores de servicios, comuníquese con el DBO al **1-866-275-2677** o en **www.dbo.ca.gov**.

Administradores de préstamos hipotecarios

El administrador de préstamos hipotecarios maneja su cuenta de préstamo hipotecario, incluyendo los cobros y la aplicación de sus pagos mensuales y el manejo de su cuenta de depósito en garantía, si tiene una. El administrador de préstamos hipotecarios es a quien usted contacta si tiene preguntas acerca de su cuenta de préstamo hipotecario.

¿Tiene alguna queja?

Si tiene alguna queja sobre cualquier proveedor de servicios financieros con licencia del DBO, comuníquese con el DBO al **1-866-275-2677** o en **www.dbo.ca.gov**.
También vea la sección “Presentar una queja” en la **página 19**.

Refinanciar su vivienda

Refinanciamiento

Cuando refinancia, salda su hipoteca existente y crea una nueva. Su vivienda es generalmente su activo financiero más valioso, así que tenga cuidado cuando elija a un prestamista o agente hipotecario y los términos específicos de la hipoteca.

Recuerde que, junto con los beneficios potenciales, el refinanciamiento también tiene sus costos. Vea la hoja de trabajo para seleccionar una hipoteca en las **páginas 12 y 13**.

¿Por qué considerar el refinanciamiento de su vivienda?

- Reducir su tasa de interés
- Ajustar el plazo de su hipoteca
- Cambiar de una hipoteca con interés variable a una con interés fijo.

Recurso:

Utilizar su hogar como garantía para un préstamo es arriesgado **www.fdic.gov.**

Hipotecas revertidas

Antes de que decida obtener una hipoteca revertida o inversa, debe considerar cuidadosamente sus circunstancias personales para que pueda tomar una decisión inteligente sobre el activo más valioso que podría poseer — su vivienda. Los factores a considerar incluyen: si la hipoteca invertida es un préstamo con o sin aval de recursos; si el préstamo tendrá una tasa de interés fija o ajustable; los posibles impuestos o comisiones; o el valor de mercado actual o proyectado de su vivienda.

Para obtener más información sobre las hipotecas invertidas, vea el folleto “Hipotecas revertidas — ¿Alguna es apropiada para usted?” en el sitio web de CalBRE en **www.bre.ca.gov**.

Dificultades con las hipotecas

Si tiene problemas para pagar su hipoteca o ha recibido un aviso de ejecución hipotecaria, póngase en contacto con el administrador de su préstamo hipotecario de inmediato. Podría negociar un nuevo plan de pagos.

Cómo recuperarse de una ejecución hipotecaria
Reconstruya su crédito y salde sus deudas, especialmente las tarjetas de crédito ya que el interés se puede acumular. Además, mantenga un buen historial crediticio de 5 a 7 años. Es importante que hable con un asesor financiero que le pueda ayudar a crear un presupuesto y ajustar sus hábitos de gasto.

Recursos para prevenir la ejecución hipotecaria: El Programa de Modificación de Home Affordable (Home Affordable Modification Program, HAMP) fue creado para brindar modificaciones de hipoteca a propietarios elegibles que están luchando para conservar su vivienda.
888-995-HOPE (4673)
www.makinghomeaffordable.gov

Keep Your Home California ofrece ayuda a los propietarios de vivienda de California que han sufrido dificultades financieras, ayudándolos a conservar sus viviendas, seguir haciendo pagos de hipoteca asequibles y evitar la ejecución hipotecaria.
888-954-KEEP (5337)
http://keepyourhomecalifornia.org

Estafas de alivio de deudas hipotecarias

Modificación de hipoteca

Obtenga toda la información antes de contratar a alguien para que le ayude con sus problemas hipotecarios.

- Antes de contratar a alguien que le ayude a modificar su préstamo, comuníquese con la Oficina de Bienes Raíces (Bureau of Real Estate) al **1-877-373-4LIC o en www.bre.ca.gov**.
- Para presentar una queja contra un asesor de modificación de préstamo hipotecario, comuníquese con la Oficina del Procurador General (Attorney General Office) al **1-800-952-5225 o en www.oag.ca.gov**.

Estafas de rescate/alivio de deudas hipotecarias

- Se autodenominan “asesores hipotecarios”, “servicios de ejecución hipotecaria”, “servicios de rescate hipotecario” o un nombre similar.
- Cobran honorarios antes de darle el servicio.
- Le piden que transfiera el título o escritura de su propiedad a una persona o empresa.

Otras estafas:

- La auditoría forense
- Planes de alquiler con opción de compra
- Estrategias de ofertas gancho (Bait-and-Switch)
- Asesoría falsa o ayuda fantasma

Recursos

Programa de modificación de hipoteca del gobierno:
Keep Your Home California
http://keepyourhomecalifornia.org

Recursos para prevenir la ejecución hipotecaria:
Corporación Federal de Seguros de Depósitos (Federal Deposit Insurance Corporation)
www.FDIC.gov/foreclosureprevention

Tenga cuidado con las estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias

¡La ayuda verdadera es gratis!

Las estafas relacionadas con el rescate de ejecución hipotecaria y modificación de hipoteca son un problema creciente que podría costarle miles de dólares – o incluso su vivienda. Los estafadores a menudo hacen promesas que no pueden cumplir, como garantizarle que van a "salvar" su casa o reducir su hipoteca, normalmente por una tarifa y con frecuencia pretendiendo que tienen contacto directo con el administrador de su hipoteca.

Si piensa que ha sido víctima de una estafa, presente una queja hoy. Vea cómo presentar una queja en la página 19.

Consejos para evitar las estafas:

Los propietarios de viendo que están teniendo problemas para hacer sus pagos de hipoteca deben tener presentes los siguientes consejos:

- Puede hacer su solicitud en el programa Making Home Affordable (MHA) por su propia cuenta o con ayuda gratis de una agencia de asesoría de vivienda autorizada por el HUD. Para obtener más información y ayuda con su solicitud o para reportar un posible fraude, comuníquese a la línea directa para propietarios de vivienda de HOPE al 888-995-HOPE (4673.) Para encontrar una agencia de asesoría de vivienda autorizada por el HUD cercana a usted, acceda a la base de datos de asesoría para evitar la ejecución hipotecaria en **www.hud.gov/counseling**.
- Sólo el administrador de su hipoteca tiene el poder discrecional para otorgar una modificación de hipoteca. Ningún tercero puede garantizar o pre aprobar su solicitud de modificación de hipoteca.
- Tenga cuidado de toda persona que busca cobrarle por adelantado por servicios de modificación de hipoteca. En la mayoría de los casos, el cobro de honorarios por adelantado para pagar una modificación de hipoteca es ilegal.
- Pagar a un tercero para que le ayude con su solicitud no aumenta sus probabilidades de recibir una modificación de hipoteca. Tenga cuidado con las personas o empresas que le piden un pago y que presumen de su tasa de éxito, o que dicen ser expertos en el Programa de Modificación de Home Affordable (HAMP) de MHA.
- Si alguna persona o empresa afirma que está afiliada con HAMP o muestra un sello o logotipo representando al gobierno de EE.UU. en su correspondencia o en la Web, usted puede verificar su afirmación llamando a la línea directa para propietarios de vivienda de HOPE al 888-995-HOPE (4673).
- Tenga cuidado con las personas o empresas que ofrecen garantías de devolución de dinero.
- Tenga cuidado con las personas o empresas que le aconsejan como propietario de vivienda que deje de hacer los pagos de su hipoteca o que rompa contacto con el administrador de su hipoteca.
- No firme el título de propiedad cediéndolo a una persona u organización a menos que esté tratando directamente con su compañía hipotecaria para que le perdone su deuda.

Más recursos:

- La Comisión Federal de Comercio ***(Federal Trade Commission, FTC)*** es la agencia de protección al consumidor del país. Si una empresa no cumple con sus promesas o trata de quitarle su dinero con trampas, a la FTC le interesa saberlo. Presente una queja ante la FTC hoy en **www.ftc.gov**.
- La **Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB)** protege a los consumidores haciendo cumplir las leyes financieras federales. Presente su queja en línea **www.consumerfinance.gov**.

Conozca sus derechos

Leyes de protección al consumidor:
La Ley de Préstamos Hipotecarios Residenciales de California (California Residential Mortgage Lending Act, CMRLA) asegura que los poseedores de licencias del DBO estén ética, financiera y profesionalmente calificados para servir a los consumidores. Para obtener más información visite: Departamento de Supervisión de Empresas de California (DBO) **www.dbo.ca.gov**.

La Carta de Derechos de los Propietarios de Vivienda de California (California Homeowner Bill of Rights, HBOR)
se asegura que los prestamistas y administradores de hipotecas traten a los clientes justamente, especialmente los que están enfrentando una ejecución hipotecaria. Para obtener más información visite el sitio web de la Oficina del Procurador General (Office of the Attorney General) en **www.oag.ca.gov/hbor**.

La Ley de Veracidad en el Préstamo (Truth in Lending Act, TILA) protege a los consumidores en contra de cobros y prácticas incorrectas e injustas, y exige que los prestamistas entreguen a los consumidores información de los costos de un préstamo para que puedan hacer comparaciones a la hora de obtener varios tipos de préstamos. Para obtener más información visite:
Oficina de la Contraloría de la Moneda
(Office of the Comptroller of the Currency, OCC)
www.occ.gov.

La Ley de Divulgación de Préstamos Hipotecarios (Home Mortgage Disclosure Act, HMDA) brinda a los consumidores datos de préstamos que pueden usar como ayuda para determinar si las instituciones financieras están sirviendo las necesidades de vivienda de sus comunidades e identificar posibles patrones de préstamos discriminatorios.
Para obtener más información visite:
Oficina para la Protección Financiera del Consumidor
(Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)
www.consumerfinance.gov.

Avalúo: Una determinación del valor de una vivienda.

Comisiones de apertura de préstamo: Comisiones que se pagan al prestamista o agente por manejar la documentación para tramitar el préstamo. Estos son cargos financieros que se pagan por adelantado al cierre del préstamo y están incluidos en el cálculo de su APR.

Déposito en garantía: La retención de dinero o documentos por un tercero neutral antes del cierre del préstamo. También puede ser una cuenta que tiene el prestamista (o administrador) en la que el propietario de vivienda abona dinero para los impuestos y el seguro.

Garantía de tasa (lock-in): Un acuerdo por escrito donde se garantiza al comprador de vivienda una tasa de interés específica en un préstamo hipotecario siempre y cuando este se cierre en un determinado período de tiempo, por ejemplo de 60 a 90 días.

Hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM): La tasa de interés puede aumentar o disminuir durante el plazo del préstamo.

Línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC): Línea de crédito renovable que usa su vivienda como colateral.

Multa por pago adelantado: Comisiones que debe pagar si salda el préstamo tempranamente. Trate de evitar cualquier multa por pago adelantado que dure más de 3 años o sea por más del 1 al 2% del importe del préstamo.

Pago global: Un pago grande que hace al terminar de pagar el préstamo. Esto sucede cuando el prestatario tiene un pago mensual bajo que cubre sólo el interés y una pequeña parte del capital, dejando casi todo el importe del préstamo adeudado por hacer en un solo pago al final. Si no puede hacer este pago, podría perder su vivienda.

Préstamos de la FHA: Los préstamos de la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA) permiten a los compradores que reúnen los requisitos obtener un préstamo para una vivienda con la ayuda del gobierno.

Préstamos de VA: Los préstamos de la Administración de Asuntos de Veteranos (Veterans Administration, VA) están garantizados por el gobierno para los veteranos, personal en el servicio activo y cónyuges sobrevivientes que reúnen los requisitos.

Prima de margen de rendimiento (YSP): Pago que se hace al agente por vender un préstamo de intéres más alto del que se hubiera cobrado para ese prestatario. Se le debe divulgar al prestatario al momento del préstamo y es generalmente aceptable si no hay otros honorarios para el agente y es como se le va a pagar sus servicios.

Puntos: Comisiones que se le pagan al prestamista para obtener el préstamo. Un punto es igual a 1% del importe del préstamo. Los puntos se deben pagar al mismo tiempo que el préstamo.

Relación deuda-ingreso: El importe de deuda que tiene comparado con el ingreso.

Seguro hipotecario privado (PMI): Seguro que protege al prestamista en contra de una pérdida si el prestatario deja de pagar el préstamo. Generalmente se requiere en préstamos en donde el enganche es menos del 20 por ciento del precio de venta o, en el refinanciamiento, donde el importe financiado es más del 80 por ciento del valor del avalúo.

Tasa de interés: El costo de pedir dinero prestado expresado como una tasa porcentual.

Tasa de porcentaje anual (APR): Costo del crédito, que incluye el interés y todos los demás costos de financiamiento del préstamo. Si la APR es mayor que 0.75 a 1 punto porcentual que el interés que le indicaron, entonces se están añadiendo cuotas significativas al préstamo.

Tasa fija: La tasa de interés permanece igual durante todo el plazo del préstamo.

Pedir sus informes de crédito gratis

Su calificación de crédito es importante

La calificación del crédito es un sistema que los acreedores usan como ayuda para determinar si le darán un crédito. También se usa como ayuda para decidir los términos del crédito que le ofrecerán o la tasa que usted pagará por el crédito. Los modelos de calificación normalmente toman en cuenta el siguiente tipo de información en su informe de crédito como ayuda para calcular su calificación de crédito:

- ¿Ha pagado sus cuentas a tiempo?
- ¿Cuántas cuentas de crédito tiene?
- ¿Está al límite de su crédito?
- ¿Cuánto tiempo ha tenido crédito?
- ¿Ha solicitado algún crédito nuevo recientemente?

Para mejor su calificación de crédito, concéntrese en pagar su cuentas a tiempo, liquidando cualquier saldo pendiente y manteniéndose alejado de deudas nuevas.

Para saber más, lea las publicaciones Cómo las calificaciones afectan el costo del crédito (en inglés, How Credit Scores Affect the Price of Credit) y Para lograr un mejor informe de crédito en **www.consumer.ftc.gov.**

La ley federal requiere a las tres principales compañías nacionales de informes de crédito de los consumidores – Equifax, Experian y TransUnion – que le den un informe de crédito gratis cada 12 meses si usted lo solicita.

- Revise cuidadosamente los informes de crédito
- Busque cuentas que no reconoce (especialmente cuentas nuevas), cargos sospechosos o cualquier dirección en donde no haya vivido.
- Reporte cualquier discrepancia de inmediato. Llame a las tres agencias de crédito a su número gratuito:

Equifax	1-800-525-6285
Experian	1-888-397-3742
TransUnion	1-800-680-7289

O, vaya a www.annualcreditreport.com o llame al número gratuito 1-877-322-8228 para hacer una solicitud por año y obtener los tres informes al mismo tiempo, sin cargo. Actualmente, estos informes se proveen en inglés.

Una advertencia sobre los sitios web "impostores"

Sólo un sitio está autorizado para responder a las solicitudes del informe de crédito anual gratis al que usted tiene derecho por ley — annualcreditreport.com. Otros sitios que afirman que ofrecen "informes de crédito gratis", "calificaciones de crédito gratis" o "monitoreo de crédito gratis" no son parte del programa de informes de crédito anuales gratis requerido por ley. En algunos casos, los productos "gratis" vienen con condiciones. Por ejemplo, algunos sitios lo hacen inscribirse para supuestamente recibir un servicio "gratis" que se convierte en uno que usted tiene que pagar después del período de prueba. Si no cancela durante el período de prueba, podría estar involuntariamente dando su consentimiento para que la empresa comience a cargar las cuotas a su tarjeta de crédito.

Algunos sitios "impostores" usan términos como "informe gratis" en sus nombres; otros tienen una URL con la dirección annualcreditreport.com escrita mal a propósito con la esperanza de que usted teclee mal el nombre del sitio oficial. Algunos de estos sitios "impostores" lo dirigen a otros sitios que le tratan de vender algo o recopilar su información personal.

Nota: Los ladrones de identidades también se roban la información personal de los menores. Los padres y aquellos con un poder notarial financiero deben solicitar y revisar los informes de crédito anualmente para todas las personas vulnerables bajo su cuidado.

Hoja de trabajo para los compradores de vivienda

Con la información siguiente, puede calcular sus ingresos y gastos mensuales.
Para obtener una hoja de trabajo de determinación de presupuesto más detallada vea **www.dbo.ca.gov/consumers/brochures.**
Puede comparar sus ingresos y gastos mensuales y determinar cuánto puede invertir en los gastos de la compra de una vivienda tales como su préstamo, impuestos a la propiedad, seguro y mantenimiento.

Ingresos (lo que lleva a casa después de impuestos y otras deducciones)	Importe mensual
Sueldo del prestatario	$
Sueldo del coprestatario	$
Otros ingresos	$
TOTAL DE INGRESOS	$
Gastos	
Alimentos y casa (comidas, despensa, gastos varios de casa)	$
Crédito y bancos (comisiones, préstamos, tarjetas de crédito)	$
Pago de automóvil	$
Seguro de automóvil	$
Otros gastos de transporte (gasolina, mantenimiento, estacionamiento, transporte público)	$
Ahorros y pensión	$
Gastos médicos	$
Seguro de salud	$
Gastos de educación (matrícula, colegiatura, libros, suministros, préstamos)	$
Gastos de los dependientes (cuidado infantil, manutención de menores, otros)	$
Servicios públicos	$
Ropa	$
Personal (salón/barbero, tintorería, membresía de gimnasio)	$
Entretenimiento	$
Gastos varios (regalos, vacaciones, donaciones)	$
Otros gastos	$
TOTAL DE GASTOS+	$
TOTAL DE INGRESOS MENSUALES+	$
RESTE LOS INGRESOS MENSUALES -	$
NUEVO TOTAL =	$

Hoja de trabajo para seleccionar una hipoteca

- Contacte a varios prestamistas
- Compare al comprar

	Prestamista 1	Prestamista 2
Nombre del prestamista		
Nombre del contacto		
Fecha del contacto		
Importe de la hipoteca		

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE EL PRÉSTAMO	Hipoteca 1	Hipoteca 2	Hipoteca 1	Hipoteca 2
¿Qué tipo de préstamo es?				
Tasa fija				
Tasa variable (ajustable) / Hipoteca de tasa ajustable (ARM)				
Préstamos de interés solamente (préstamo no convencional)				
Convencional				
FHA, VA				
¿Otro? _____				
Pago inicial mínimo				
Plazo del préstamo (duración del préstamo - 15 años, 30 años, otra)				
Tasa de interés del contrato				
Tasa de porcentaje anual (APR)				
Puntos (denominados puntos de descuentos en ocasiones)				
Pago mensual estimado				
¿Esto incluye un depósito en garantía para impuestos y seguro?				
De ser así, ¿de cuánto es el depósito en garantía?				
¿El préstamo tiene PMI (seguro hipotecario privado)?				
¿Cuánto por mes y por cuánto tiempo?				
COSTOS- Cada prestamista tiene sus propios términos, esta es una lista de los costos típicos				
Comisión de apertura y evaluación de la solicitud				
Honorarios del agente (quizás indicados como puntos, comisiones de apertura o tasa de interés adicional)				
Cargo de solicitud o procesamiento de préstamo				
Comisión del prestamista o comisión de financiamiento				
Costo de avalúo				
Informe de crédito				
Honorarios del abogado				
Costos de registro				
Preparación de documentos				
Prima de margen de rendimiento (YSP) - Se paga al agente				
Otros costos:				
1)				
2)				
OTROS COSTOS DE CIERRE O COSTOS ADMINISTRATIVOS				
Búsqueda de título				
Examen/resguardo provisional del seguro de título				
Seguro de título				
Pagos estimados abonados por adelantado para los pagos de interés, seguro por riesgos y depósito en garantía				
Impuestos locales y estatales, timbres fiscales y impuestos a la transferencia				

Determinación de peligro de inundaciones				
Pago adelantado del PMI				
Mediciones				
Inspecciones de casa/inspección de plagas				
TOTAL ESTIMADO DE COSTOS Y COSTO DE CIERRE				

	Prestamista 1		Prestamista 2	
OTRAS PREGUNTAS Y CONSIDERACIONES SOBRE EL PRÉSTAMO	Hipoteca 1	Hipoteca 2	Hipoteca 1	Hipoteca 2
¿Se puede condonar algunas de las comisiones o costos?				
Multas por pagos por adelantado				
¿Hay alguna multa por el pago por adelantado?				
De ser así, ¿cuánto es?				
¿Qué duración tiene?				
¿Se permiten pagos extras a capital?				
Préstamos con pago global				
¿Es un préstamo con pago global?				
De ser así, ¿de cuánto es el pago?				
¿Cuándo se vence?				
Tasa aseguradas (garantía de tasa)				
¿Existe un acuerdo de garantía de tasa por escrito?				
¿Hay algún costo por la garantía de tasa?				
¿Cuándo se garantiza la tasa, durante la solicitud, la aprobación o en otro momento?				
¿Qué duración tiene?				
Si la tasa baja durante el cierre, ¿puedo asegurar la tasa a una tasa menor?				
Préstamos con tasa variable o ajustable				
¿Cuál es la tasa inicial?				
¿Cuál es máximo que podría alcanzar el próximo año?				
¿Cuáles son los límites de las tasas y pagos cada año y durante la vida del préstamo?				
¿Cuál es la frecuencia del cambio de tasa y de los cambios en el pago mensual?				
¿Qué índice usará el prestamista?				
¿Qué margen añadirá el prestamista al índice?				
Seguro de vida/discapacidad para deudores				
¿El importe mensual que le indicaron incluye un cargo por seguro para deudores?				
De ser así, ¿el prestamista lo requiere como condición del préstamo?				
¿Cuánto cuesta?				
¿A cuánto bajará su pago mensual sin el seguro?				
Si el prestamista no lo requiere y aún así usted desea tenerlo, ¿Qué tasas puede obtener de otras compañías de seguros?				
Cláusula de arbitraje				
¿Hay una cláusula de arbitraje?				
De ser así, ¿tiene algún costo para usted?				

Qué debe de saber antes de comprar una vivienda

1. Antes de que comience a buscar una vivienda, obtenga una precalificación para el préstamo. Un prestamista le puede dar una idea del importe de la hipoteca que puede obtener si reúne los requisitos.

2. Si tiene un crédito marginal o deficiente, podría reunir los requisitos para recibir un préstamo dependiendo del tiempo transcurrido y las razones del mal crédito.

3. Necesitará un pago inicial o enganche. Los requisitos para los pagos iniciales varían dependiendo del tipo de préstamo. Existen varios programas de ayuda para hacer el pago inicial. Consulte con un prestamista acerca de los programas disponibles en su localidad.

4. Podría necesitar fondos para los costos de cierre. Los costos de cierre son comisiones por los servicios relacionados con el cierre de su hipoteca. Estos incluyen:

- Costos de la expedición de la póliza del título o del depósito en garantía
- Costos de seguro hipotecario
- Seguro contra incendios y de vivienda
- Costos de registro del condado
- Comisiones de apertura del préstamo

Consulte a su prestamista para obtener un estimado de estos costos así como información sobre los programas de impuestos que le pueden ayudar a financiar los costos de cierre.

5. Algunos préstamos tienen “puntos” que son una comisión de apertura de préstamo equivalente al 1% del importe del préstamo. Junto con la tasa de interés, estos determinan cuánto gana el prestamista por darle su préstamo. Algunos prestamistas cobran una tasa de interés más alta para compensar no cobrar los puntos. Es importante que compare prestamistas para asegurarse de que los puntos de su préstamo estén a un nivel competitivo.

6. ¿Debe elegir una hipoteca con una tasa de interés fija o una tasa ajustable? La respuesta a esta pregunta depende de si las tasas hipotecarias están en un punto alto o bajo cuando compra, y de cuánto planea quedarse en su vivienda. Si las tasas son altas, la tasa ajustable podría ser atractiva ya que las caídas de tasa posteriores podrían reducir sus pagos mensuales. Además, los prestamistas podrían ofrecerle una tasa baja durante los primeros cinco años de una hipoteca ajustable para hacerla atractiva para usted. Si las tasas de interés son bajas, usted podría aceptar una tasa fija para protegerse de la posibilidad de un aumento en las tasas de interés.

7. Tenga en cuenta los dos tipos principales de categorías de préstamos:

- Préstamos convencionales. Estos están disponibles con tasas de interés fijas y ajustables. Algunos préstamos podrían requerir un seguro hipotecario.
- Préstamos gubernamentales. Estos incluyen los préstamos hipotecarios de tasa fija o ajustable de la Administración Federal de Vivienda (FHA) y los préstamos hipotecarios de tasa fija de la Administración de Asuntos de Veteranos (VA).

8. Si es un comprador de vivienda con ingresos bajos o moderados, hay programas especiales diseñados para usted. Estos préstamos están disponibles a través de prestamistas privados, así como de agencias de vivienda locales y estales tal como la Agencia de Financiamiento de Vivienda de California (CalHFA). La mayoría de los prestamistas especializados en préstamos hipotecarios para viviendas conocen estos tipos de programas de préstamos.

9. ¿Por qué tendría que pagar un seguro hipotecario? El seguro hipotecario protege al prestamista de pérdidas potenciales si usted deja hacer los pagos de su préstamo hipotecario. Generalmente, los préstamos convencionales que requieren pagos iniciales más altos no requieren un seguro hipotecario. Los préstamos hipotecarios del FHA siempre requieren un seguro hipotecario.

10. Muchas organizaciones ofrecen asesoría en préstamos hipotecarios a los compradores de vivienda potenciales. Estas organizaciones ofrecen clases a compradores de viviendas donde se tratan los pasos para la adquisición de una vivienda. Ahí abordan la selección de una vivienda, los servicios de los agentes de bienes raíces, prestamistas, programas de préstamos, responsabilidades de los propietarios de vivienda, el ahorro para el pago inicial y otra información importante. Muchos de los programas requieren que los propietarios de vivienda asistan a este tipo de clases como requisito. Para obtener más información, póngase en contacto con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) en **www.hud.gov**.

Antes de firmar un contrato o hipoteca, pida a la persona que le ofrece productos o servicios que llene este formulario, lo firme y se lo devuelva. Verifique que tanto la persona como la empresa tengan licencia y autorización para vender/ofrecer el tipo específico de producto, comunicándose con la agencia de concesión de licencias apropiada (consulte la página siguiente para ver la información de contacto de las agencias). Conserve el formulario lleno para sus registros.

Información del vendedor/agente y la empresa (escriba claramente en letra de molde)

Nombre del vendedor/agente _____

Nombre de la empresa/negocio _____

Dirección de la empresa/negocio _____

Teléfono(s) _____

Correo electrónico _____

Ofrezco los siguientes productos o servicios (marque todas las opciones pertinentes)

❑ **Planificación financiera:** ❑ Servicios de planificación financiera ❑ Asesoría en inversiones

❑ **Servicios financieros:** ❑ Hipotecas ❑ Refinanciamiento ❑ Modificación de hipotecas ❑ Hipotecas inversas ❑ Segundas hipotecas ❑ Depósito en garantía/título

❑ **Bienes raíces:** ❑ Corredor/agente ❑ Otro_____

❑ **Avalúo:** ❑ Servicios de avalúo de viviendas

❑ **Seguro:** ❑ Seguro hipotecario ❑ Seguro de título ❑ Seguro de propiedades ❑ Seguro contra terremotos ❑ Seguro contra inundaciones ❑ Seguro de vida ❑ Otro_____

❑ **Servicios legales:** ❑ Revisión de documentos ❑ Revisión de contratos ❑ Planificación de bienes raíces ❑ Otro_____

❑ **Contabilidad:** ❑ Servicios de contabilidad ❑ Preparación de impuestos ❑ Otro_____

❑ **Servicios de contratista:** ❑ Reparación de viviendas ❑ Remodelación ❑ Otro_____

Actualmente tengo una licencia otorgada por

❑ Departamento de Supervisión de Empresas de California N.° de licencia:_____

❑ Oficina de Bienes Raíces de California N.° de licencia:_____

❑ Oficina de Valuadores de Bienes Raíces de California N.° de licencia:_____

❑ Departamento de Seguros de California N.° de licencia:_____

❑ Barra de de Abogados de California N.° de Barra Estatal:_____

❑ Junta de Contabilidad de California N.° de licencia de CPA:_____

❑ Directiva Estatal de Licencias para Contratistas de California N.° de licencia:_____

❑ Otro_____ N.° de licencia:_____

Certifico que hago estas declaraciones honestamente con el fin de hacer negocios con usted.

Firma:_____Fecha:_____

Revise antes de firmar

Antes de firmar un contrato o hipoteca
pida a la persona que le ofrece productos o servicios que llene este formulario, lo firme y se lo devuelva.

Verifique
que el vendedor/asesor y su empresa tengan licencia y autorización para vender/ofrecer el tipo específico de producto. Recuerde conservar este formulario lleno para sus registros.

Póngase en contacto
con la agencia apropiada de concesión de licencias en California (o llame al Departamento de Supervisión de Empresas de California para que lo remita a otras agencias).

Agencia	Responsabilidades	Información de contacto
Departamento de Supervisión de Empresas de California [California Department of Business Oversight, DBO]	Certifica y regula a los individuos y las empresas que llevan a cabo varias actividades financieras, incluidos los asesores de inversión, los agentes, los depósitos en garantía/ títulos, prestamistas hipotecarios, administradores de préstamos hipotecarios y prestamistas de día de pago.	Número gratuito 1-866-275-2677 TTY 1-800-735-2922 **www.dbo.ca.gov**
Oficina de Bienes Raíces de California [California Bureau of Real Estate, CalBRE]	Certifica y regula a los corredores y vendedores de bienes raíces y las actividades de los prestamistas de hipotecas y corredores.	Número gratuito 1-877-373-4542 **www.bre.ca.gov**
Oficina de Valuadores de Bienes Raíces [Bureau of Real Estate Appraisers]	Certifica y regula a la industria de avalúos de bienes raíces.	Verificación de licencias y quejas 916-552-9000 **www.orea.ca.gov**
Departamento de Seguros de California [California Department of Insurance, CDI]	Certifica y regula a los agentes, corredores y empresas de seguros	Número gratuito 1-800-927-HELP 1-800-927-4357 **www.insurance.ca.gov**
Barra de Abogados de California [State Bar of California]	Brinda información para ayudar a los consumidores a encontrar un abogado, recibe quejas y ofrece ayuda con el reembolso por la mala conducta de un abogado.	Verificación de licencias y quejas Número gratuito 1-800-843-9053 **www.calbar.ca.gov**
Junta de Contabilidad de California [California Board of Accountancy]	Certifica y regula a los contadores públicos certificados y las empresas de contabilidad.	Sacramento 916-263-3680 **www.dca.ca.gov/cba**
Directiva Estatal de Licencias para Contratistas [Contractors State License Board of California, CSLB]	Certifica y regula 43 clasificaciones de contratistas y especialidades de mejora del hogar.	Número gratuito 1-800-321-2752 **www.cslb.ca.gov**

Agencia	Responsabilidades	Información de contacto
CA Franchise Tax Board (FTB)	Administra dos de los principales programas de impuestos de California: impuesto al ingreso personal e impuesto sobre las sociedades.	Asistencia general Número gratuito 1-800-852-5711 **www.ftb.ca.gov**
Departamento de Asuntos del Consumidor de California [California Department of Consumer Affairs, DCA]	Certifica y regula a más de 100 profesiones que incluyen contadores, profesionales de bienes raíces y contratistas.	Número gratuito 1-800-952-5210 **www.dca.ca.gov**
Departamento de Asuntos de Veteranos de California [California Department of Veterans Affairs, CalVet]	Proporciona beneficios y servicios a los veteranos de California, incluyendo sus dependientes y sucesores, desde el alojamiento en hogares estatales para veteranos hasta ayuda para comprar una casa.	Número gratuito 1-800-952-5626 **www.calvet.ca.gov**
Departamento de Justicia de California - Oficina del Procurador General [California Department of Justice - Office of the Attorney General]	Protege a los californianos de actividades fraudulentas, injustas e ilegales que victimizan a los consumidores o amenazan la seguridad pública. Procesa las quejas de los consumidores relacionadas con el fraude y el robo de identidad.	Unidad de consulta pública Número gratuito 1-800-952-5225 TTY 1-800-735-2929 **www.oag.ca.gov**
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. [Housing and Urban Development, HUD]	El HUD es la agencia federal responsable de las políticas y programas que tratan las necesidades de vivienda de Estados Unidos, mejoran y desarrollan las comunidades del país y hacen cumplir las leyes de vivienda justa. El HUD ofrece ayuda a personas sin hogar, inquilinos, compradores y propietarios de vivienda.	Washington D.C. 202-708-1112 Asesores de vivienda de HUD (sistema de voz interactivo) 1-800-569-4287 **www.hud.gov** **Twitter @HUDGov**
Departamento Federal de Asuntos de los Veteranos [U.S. Department of Veterans Affairs]	Brinda beneficios y servicios a los veteranos de EE.UU., incluyendo a sus dependientes y sobrevivientes. Los beneficios incluyen préstamos hipotecarios.	Beneficios de VA Número gratuito 1-800-827-1000 **www.va.gov**
Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)	Asegura a los depositantes por al menos $250,000. Regula los riesgos a los fondos de garantía de depósitos.	Número gratuito 1-877-275-3342 1-877-ASK-FDIC **www.fdic.gov**
Fundación para la Preservación de la Vivienda [Homeownership Preservation Foundation, HPF]	Opera la línea directa nacional 24/7 con ayuda personalizada bilingüe para ayudar a propietarios de vivienda en riesgo a evitar la ejecución de hipoteca. HPF es miembro de la alianza HOPE NOW de administradores de hipotecas, participantes y asesores del mercado hipotecario	Línea directa nacional sin costo 24/7 1-888-995-HOPE 1-888-995-4673 **http://hopenow.com**

Agencia	Responsabilidades	Información de contacto
Información sobre Préstamos Hipotecarios para los Consumidores de California [CA Consumer Home Mortgage Information]	Brinda información útil a los consumidores que están considerando comprar una vivienda o ya tienen una vivienda, o tienen una hipoteca y tienen problemas para hacer sus pagos.	**www.yourhome.ca.gov**
Keep Your Home California Program (KYHCA)	Ayuda a los propietarios de vivienda en problemas con asuntos reúnen los requisitos. Trabaja para evitar las ejecuciones de hipoteca. Brinda ayuda con asistencia hipotecaria para desempleados, rehabilitación de hipotecas, reducción del capital y asistencia para la transición.	Número gratuito 1-888-954-KEEP 1-888-954-5337 **http://keepyourhomecalifornia.org** **Twitter @keepyourhomeca**
Oficina del Contralor de la Moneda [Comptroller of the Currency, OCC]	La misión principal de la OCC es constituir, regular y supervisar todos los bancos nacionales y asociaciones de ahorro federales. También supervisan las sucursales federales y las agencias de bancos extranjeros.	Número gratuito 1-800-613-6743 o número de TDD 1-713-658-0340 **www.occ.gov** **www.HelpWithMyBank.gov**
Oficina para la Protección Financiera del Consumidor [Consumer Financial Protection Bureau, CFPB]	Protege a los consumidores haciendo cumplir las leyes financieras federales de protección de los consumidores. Aceptan quejas de los consumidores, promuevan la educación financiera y tienen recursos en línea para comparar los costos de los servicios financieros, incluyendo una calculadora de préstamos para los compradores de vivienda.	Número gratuito 1-855-411-2372 **www.consumerfinance.gov**
Programa Making Home Affordable (MHA)	Un programa federal para ayudar a los propietarios de vivienda con el alivio de deudas hipotecarias y a evitar la ejecución de hipoteca. El Programa de Modificación de Home Affordable (HAMP) ayuda a los propietarios de vivienda a reducir los pagos mensuales de sus hipotecas, haciéndolos más asequibles y sostenibles.	Número gratuito 1-888-995-4673 **www.makinghomeaffordable.gov** **Twitter @MHA4You**
Servicio de Impuestos Internos de Estados Unidos [Internal Revenue Service, IRS]	El IRS es responsable de recaudar los impuestos federales. Brinda información sobre los fraudes relacionados con los impuestos y las declaraciones de impuestos federales fraudulentas.	Número gratuito 1-800-829-1040 Línea directa para reportar fraudes fiscales Número gratuito 1-800-829-0433 **www.irs.gov**
Sistema de Reserva Federal [Federal Reserve System]	Investiga las quejas relacionadas con las leyes federales de protección al consumidor, tales como la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Act), la Ley de Equidad en la Información sobre el Crédito (Fair Credit Reporting Act) y la Ley en Veracidad en el Préstamo (Truth in Lending Act).	Ayuda para el consumidor de la reserva federal Número gratuito 1-888-851-1920 TTY 1-877-766-8533 **www.FederalReserveConsumerHelp.gov**
U.S. Federal Trade Commission (FTC)	La FTC protege a los consumidores previniendo el fraude, el engaño y las prácticas comerciales injustas en el mercado. Brinda protección a los consumidores en los préstamos, tarjetas de crédito, robo de identidad y telemercadeo.	Número gratuito 1-877-FTC-HELP 1-877-382-4357 **www.ftc.gov** **Twitter @FTC**

Presentar una queja

¿Cree que ha sido víctima de un fraude financiero? ¿Cree que ha sido víctima de una estafa?

Ayúdenos a proteger a los californianos de las transacciones de consumidores fraudulentas.

Cómo presentar una queja ante el DBO:

- Llámenos sin costo al **1-866-275-2677** para que le enviemos un formulario de queja por correo.
- Descargue el formulario de queja desde nuestro sitio web. Para recibir respuesta más rápidamente, le recomendados que llene el formato en línea en **www.dbo.ca.gov**
- Resuma su queja y proporcione toda la información relevante que pueda ayudarnos a entender y resolver su queja.
- Proporcione copias de todos los documentos que respalden su queja (no envíe los originales, su número de seguro social u otra información delicada).

Envíe el formato de queja lleno y firmado a:

California Department of Business Oversight
Consumer Services Office
1515 K Street, Suite 200
Sacramento, CA 95814

Notas

Notas

DEPARTMENT *of*
BUSINESS OVERSIGHT

El DBO desea agradecer a las numerosas agencias estatales y federales y a otras organizaciones por sus contribuciones a la información tratada en el folleto de Camino a seguir para ser propietario de vivienda.

Departamento de Supervisión de Empresas de California

DEPARTMENT *of* BUSINESS OVERSIGHT

Número gratuito	1-866-275-2677
TTY	1-800-735-2922
En línea	www.dbo.ca.gov

Síganos en Twitter *@CaliforniaDBO*

Lea el blog de educación financiera *http://caflm.blogs.ca.gov*

Comuníquese con nosotros para contratar oradores para sus eventos. Para pedir más copias de este folleto u otros materiales de educación hipotecaria, llame a nuestro número teléfonico sin costo o escriba a *publications@dbo.ca.gov.*

OSP 15 138037