

ORIENTACIÓN PARA COMPRADORES DE CASA



DESARROLLO
RURAL

CREANDO NUEVAS OPORTUNIDADES PARA NEW JERSEY Y AMÉRICA RURAL

**Información Recopilada por
Barry Gruber
Rural Housing Specialist
Mount Laurel, NJ 08054**

**Traducido por
Deborah H. Maldonado
Community Development Manager
Toms River, NJ 08755**

Versión disponible también en Inglés

Diciembre 2002

Tabla de Contenidos

Introducción.....	2
Planificando para ser Dueño de una Propiedad.....	3
Las Responsabilidades de ser Dueño de una Propiedad.....	6
¿Está Preparado para Comprar una Casa?.....	8
El Presupuesto.....	10
El Ingreso.....	11
Los Gastos.....	18
Sugerencias.....	20
Pre-calificaciones.....	22
Solicitando el Préstamo.....	24
Historial de Crédito.....	26
Cuáles son los Gastos de Cierre	29
Seleccionando la Comunidad.....	31
Seleccionando la Casa.....	34
Construcción.....	34
Casa Existente.....	35
Certificaciones.....	37
Compañías Domésticas de Inspección.....	38
Qué Buscar en una Casa Existente.....	39
Negociando el Contrato.....	41
Cuánto Va a Ser el Pago Mensual del Préstamo.....	42
Cerrando el Préstamo.....	45
Usted y su Hogar.....	48
Centro de Servicio Centralizado.....	52
Cuidando su Nueva Casa	54
Glosario.....	58

Apéndice A – Documentos y Certificaciones

Apéndice B - Información Miscelánea

Departamento de Agricultura/ Desarrollo Rural Programa Educativo para la Compra de Casas

INTRODUCCIÓN

Comprar una casa es probablemente una de las mayores inversiones que usted va a tener. La oficina de Desarrollo Rural quiere felicitarlo por tomar este paso importante de educarse en la compra de casas. El propósito de este curso es ayudarlo a evitar cometer un error costoso que le puede afectar su crédito por años venideros. Las ventajas y desventajas de comprar una casa van a ser discutidas en detalles. Después de completar este curso, se espera que usted haga una buena decisión si las responsabilidades de comprar una casa son para usted, o si debe continuar alquilando hasta que esté preparado para ser dueño de una casa.

Planificando para ser Dueño de una Propiedad

Antes de prepararse para el proceso de comprar una casa, usted tiene que decidir si usted y su familia están listos para comprar. Usted tiene que contestar varias preguntas honestamente para determinar si ser dueño de una propiedad es adecuado para usted. En la próxima sección, se le va a proveer información acerca de las ventajas y desventajas de ser dueño de casa, cuáles van a ser algunas de sus responsabilidades, y una comparación entre alquilar y hacerse dueño de una propiedad.

Ventajas de ser Dueño de Propiedad

1. El orgullo de ser dueño de propiedad: Su casa es su castillo. Usted puede decorarla como desee sin el consentimiento de su propietario. Le permite establecerse y ser parte de su comunidad, y tener una voz en la política local para hacer la diferencia en el área donde vive.
2. Oportunidad de inversión: Con el tiempo, las casas generalmente aumentan de valor. En esencia, cuando usted hace los pagos mensuales del préstamo (a tiempo), usted está reduciendo el balance principal que debe de la casa, ganando equidad. Esto es casi como un plan de ahorros establecido. Equidad es la diferencia entre el valor de la casa y la cantida que usted debe en el préstamo. Por lo tanto, si la casa fuera a aumentar en valor, mientras que al mismo tiempo usted reduce la cantida de préstamo, su inversión es ganando en valor. Si usted mantiene su casa en buenas condiciones, casi siempre puede venderla por más de lo que usted la compró.
3. Estabilizar los costos de vivienda: Mientras que los costos de alquiler típicamente aumentan de un período de arrendamiento a otro, los pagos del préstamo (principal e interés) generalmente permanecen constante. Sin embargo, si usted tiene un préstamo que recibe subsidio, la mensualidad de los pagos va a variar de acuerdo a su ingreso, pero nunca va a exceder la tasa de interés en su hipoteca.
4. Beneficios de impuestos: Muchos dueños de propiedad reciben una ayuda de impuestos que no está disponible a alquilinos. Por ejemplo, el interés que usted paga en el préstamo de la casa, como los impuestos de la casa, pueden ser deducidos, reduciendo así los impuestos que usted debe.

Como puede ver, ser dueño de una propiedad puede ofrecer varias ventajas; sin embargo, hacerse de una hipoteca no es para todo el mundo. En adición a estas ventajas, poseer una hipoteca va a brindar responsabilidades adicionales y costos a largo plazo.

Desventajas de ser Dueño de Propiedad

1. Aumento en los gastos de vivienda: Típicamente, el dueño de una propiedad va a estar pagando más que un alquilino porque en adición a el pago del préstamo, pueden haber otros gastos adicionales como a continuación:

- Utilidades
- Mantenimiento
- Posible Cuota de Asociación
- Decoración

2. Disminuye su movilidad: Un alquilino puede cambiar residencia con más facilidad. Sin embargo, ser dueño de propiedad va a restringir el moverse. Por ejemplo, si usted compró la casa recientemente, y ha tenido una reducción del principal mínima, usted puede perder dinero si vende la propiedad pronto. Recuerde que hay gastos relacionados con la venta de la casa, como comisiones del Agente de bienes raíces, y si usted no ha acumulado suficiente equidad, usted va a perder dinero. Mientras está en el proceso de compra, debe planear y mantener la propiedad por varios años antes de intentar venderla. Su movilidad va a estar restringida en relación a la cantidad de reparaciones y mantenimiento que va a necesitar su casa. Recuerde, mientras más grande y vieja sea la propiedad, más tiempo tiene que dedicarle en reparaciones y mantenimiento. Aún el trabajo del patio va a consumirle tiempo.

3. Reparaciones y mantenimiento: Usted va a tener que determinar si usted puede mantener y hacer reparaciones que inevitablemente van a crecer con el tiempo. (Especialmente cuando ocurren durante tiempo de hacer regalos o vacaciones ya planeadas de antemano). Cuando usted está alquilando, las reparaciones o mantenimiento se resuelven con una llamada al propietario. Ésto puede ser un factor determinando el tamaño, la edad, y la condición de las casas que son de su gusto. Puede también ayudar a determinar que tan grande usted quiere el terreno y que tan retirado de la carretera usted quiere estar. Recuerde que comprar una propiedad es como comprar un automóvil. Reparaciones y mantenimiento van a ser mínimos en un automóvil más nuevo. Sin embargo, cuando compra un carro más viejo, pueden haber artículos escondidos que necesiten reparaciones.

4. Posibilidad de perder la propiedad: Cuando los clientes no cumplen con los pagos, el banco puede vender la propiedad. El fallo mayor es cuando el cliente no hace los pagos como acordado.

Comparación entre alquilar y ser dueño de propiedad

ALQUILAR	DUEÑO DE PROPIEDAD
Pagos mensuales más bajos	Pagos mensuales más altos
Mensualidad sujeta a aumento	Pagos típicamente constantes
Ninguna inversión	Inversión con ventajas de impuestos
Mobilidad es alta	Mobilidad es baja
Bajos costos de mantenimiento	Altos costos de mantenimiento
Ninguna sensación de ser dueño	Alta sensación de ser dueño
Ningún riesgo de perder la casa	Riesgo de perder la casa
Posibilidad de desalojo	Posibilidad de desalojo

Las Responsabilidades de ser Dueño de Propiedad

Antes de comprar una casa, usted necesita estar informado y estar de acuerdo en tomar unas responsabilidades nuevas. Estas responsabilidades van a ayudar a proteger su inversión y a conocer nuevas obligaciones financieras. Cuando usted firma los documentos del préstamo, usted no tan sólo va a estar envuelto en un préstamo a largo plazo, pero también va a estar de acuerdo con muchas condiciones relacionadas con el pago del préstamo y mantenimiento de la propiedad.

Pagar el préstamo: Se requiere que usted haga los pagos mensuales completos y a su debido tiempo. Aunque haya un período de gracia, eso no quiere decir que el día de pagar se ha extendido. El período de gracia es solamente para eventos incontrolables que pueden ocurrir entre el día que usted envía el pago y el día que el pago tiene que hacerse. Recuerde que su pago se espera cuando es debido. Si usted no hace sus pagos mensuales como acordado, usted puede:

- perder su casa;
- perder cualquier dinero que usted haya usado para su casa;
- perder su rango de crédito y la habilidad de ser aprobado para crédito en el futuro.

Mantener suficiente seguro y mantener los impuestos al día: Ambos el seguro y los impuestos de la propiedad van a estar incluidos en el pago mensual del préstamo. Ésto es lo que se llama plica (escrow). Va a ser la responsabilidad del banco de pagar ésto cuando es debido. Sin embargo, si su pago alguna vez está tarde, y no hay fondos suficientes para pagar el seguro y los impuestos, el banco va a proteger su interés y va a avanzar fondos de su cuenta para asegurarse que ellos se pagan. Como esta acción lo va a atrasar en su préstamo hipotecario, es su responsabilidad de pagar su casa, incluyendo el seguro y los impuestos cuando son debidos. Como usted probablemente sabe, ambas primas, la del seguro y la de los impuestos, tienden a aumentar anualmente. Por esta razón, el banco va a hacer un análisis del plica cada año y va a ajustar su pago. Ésto probablemente aumente su pago mensual de la hipoteca.

Mantener la propiedad: Como dueño de propiedad, usted está de acuerdo en mantener la propiedad en buenas condiciones. Su casa es su mayor inversión y usted es responsable de el mantenimiento, reparaciones y manutención rutinaria. Un presupuesto puede ayudarle con esta tarea.

¿Está Preparado para Comprar una Casa?

¿Tiene usted un trabajo estable y/o historial de ingreso?

Desarrollo Rural, como en el caso de otros bancos, necesita asegurarse que su ingreso es estable y seguro. Ésto no quiere decir que usted haya mantenido el mismo trabajo por un período de tiempo. De hecho, algunas veces moverse de trabajo es favorable si resulta en más paga y mejores oportunidades para progresar. Al mismo tiempo, si alguien tiene órdenes de la corte para sustento de niños, pero no tiene documentación para mostrar que lo recibe regularmente, entonces no se puede considerar como ingreso seguro. Ésto es también cierto cuando una persona recibe sustento para un niño que pronto va a cumplir una edad en que no va a recibir más el beneficio. Por lo tanto, no se puede incluir como ingreso. Otras áreas que pueden causar preocupación son períodos de desempleo sin explicación, estar empleado con un período de probatoria y ser activo en las fuerzas armadas.

Si usted puede contestar “sí” a las preguntas anteriores y puede proveer toda la documentación necesaria, el banco puede ser más favorable con su solicitud.

Si usted contestó “no” o no está muy seguro, usted puede demorarse en solicitar el préstamo.

¿Tiene usted un historial de crédito favorable?

Antes de que el banco se comprometa a un término de largo plazo con el solicitante, ellos van a querer ver un documento que pruebe que usted tiene la habilidad y la buena voluntad para pagar sus deudas cuando son debidas. Un resumen de el reporte de crédito se va a conseguir para todos los solicitantes cuando ellos solicitan inicialmente a la oficina de Desarrollo Rural. Ésto nos va a dar una idea de donde está usted y si usted aparenta cumplir con nuestras normas. Más luego en este curso vamos a explicar este problema con más detalles. Es buena idea llamar a una de las mayores agencias de reportes de crédito y adquirir un reporte para usted. Ellas pueden encontrarse en las páginas amarillas, y pueden ser libre de costo. Muchas personas no tienen crédito establecido en los reportes. Usted todavía puede establecer un historial de crédito documentando sus pagos mensuales de alquiler, y los pagos a las compañías de utilidades. Sin embargo, información explícita va a ser requerida.

Si usted puede decir que usted tiene un buen historial de crédito verificado por una compañía de reporte de crédito o a través de compañías de utilidades o pagos de alquiler, ya usted tiene un paso más cerca de hacerse dueño de casa.

Sin embargo, si usted no puede proveer documentación que usted tiene un buen historial de crédito, éste no es el mejor momento de solicitar un préstamo hipotecario. Su prioridad debe ser en arreglar su crédito o establecer un historial de crédito satisfactorio.

¿Tiene usted suficiente dinero para pagar los gastos de cierre?

Cuando usted solicita un préstamo hipotecario, usted va a recibir un estimado de los gastos de cierre. Ésto es solamente un estimado. Estos costos pueden absorberse de diferentes orígenes. Por ejemplo, usted puede tener el dinero o usted puede recibirlo de alguien. Pueden haber concesiones de que el vendedor de la propiedad contribuya con los gastos de cierre. Algunas municipalidades y condados tienen programas de donaciones para compradores de casas por primera vez. En cualquier caso, documentación va a ser requerida para mostrarle al banco que usted puede cerrar el préstamo si éste se aprueba.

Si usted tiene suficiente capital para cerrar el préstamo, entonces usted está en buena posición de solicitar el préstamo. Si usted no tiene los recursos para cerrar el préstamo, entonces es buena idea comenzar un plan de ahorro.

¿Puede usted proveer los pagos mensuales del préstamo de la casa que usted quiere?

Generalmente, la cantidad de los pagos mensuales del préstamo, el seguro y los impuestos de la casa para un solicitante de ingreso bien bajo es limitado a un 29% de su ingreso grueso mensual. (Para un solicitante de ingreso bajo, el límite es 33%). Adicionalmente, sus deudas mensuales no pueden exceder 41% de su ingreso grueso. Si se mantiene bajo estos requisitos, usted puede tener unas mensualidades cómodas que usted puede pagar. Se va discutir más luego en este libro cómo se determina el pago, basado en la cantidad del préstamo.

El Presupuesto

Una vez usted ha decidido que usted es un buen candidato para ser dueño de propiedad, el próximo paso es determinar cuánto usted puede pagar.

Presupuesto es uno de los aspectos más fáciles del manejo financiero, pero sólo algunas personas toman el tiempo y se esfuerzan en mantener un presupuesto personal. Empresas mayores tienen un presupuesto que ellos siguen, así que, ¿porqué no usted? En el proceso de comprar una casa, hay tres razones mayores porqué el presupuesto es crítico.

Un presupuesto real puede:

1. Ayudarle a determinar la cantidad de préstamo que usted puede pagar.
2. Ayudarle a determinar si usted puede pagar los gastos extras relacionados con ser dueño de propiedad.
3. Ayudarle a planear a ahorrar dinero para un pronto, gastos de cierre, o para el futuro.

Pasos para completar un presupuesto:

Identifique todos las fuentes de ingreso.

Identifique y no pierda de vista sus gastos.

Complete el presupuesto por escrito.

El Ingreso

A. Ingreso anual. Es la cantidad gruesa, antes de deducciones, de su salario, tiempo extra, comisiones, cuotas, propinas, bonos, y otras compensaciones por servicios personales para todos los adultos miembros de la familia. Si una pensión por el costo de vida o un aumento de sueldo se estima que va a ser efectivo antes de que el préstamo se apruebe, el cierre o el día efectivo de el documento de asistencia de pago, éste va a ser incluido como ingreso. Para ingreso anual cuenta sólo los primeros \$480 recibidos por un adulto que es estudiante a tiempo completo que no es el encargado de la familia o su esposa(o).

(1) El ingreso neto de una finca, empresa o profesión. Las siguientes estipulaciones aplican:

- (i) Gastos por expansión de finca o empresa, mejoras de capital, o pagos del principal en deudas del capital no pueden utilizarse como deducciones determinando ingreso. Una deducción se permite en la forma que describen las regulaciones del Servicio de Rentas Internas (IRS) sólo por interés pagado en amortización de deuda capital.
- (ii) Pérdidas en fincas y en negocios no de fincas se consideran como "0" en la determinación de ingreso anual.
- (iii) Una deducción, basada en la depreciación, es permitida en la forma que describen las regulaciones de IRS para el agotamiento, desgaste, y obsolencia de la propiedad depreciable usada en la operación de comercio, finca, o negocio por un miembro de la familia. La deducción debe ser basada en un inventario detallado que muestre la cantidad de depreciación.
- (iv) Cualquier retiro de dinero en efectivo o del capital de la operación de la finca, negocio o profesión va a ser incluido en el ingreso, excepto si el retiro es para reembolso de dinero en efectivo o de capital invertido en la operación por un miembro de la familia.
- (v) Una deducción es permitida por gastos verificados del negocio, como alojamiento, comidas, y combustible, para viajes de negocio hechos por un empleado que recibe salario; como conductores de camiones de largas distancias, quienes tienen que satisfacer estos gastos sin reembolso.
- (vi) Para operaciones desde la casa, como cuidado de niños, venta de productos, y la producción de artesanía; los gastos relacionados con la vivienda que está siendo financiada como el interés de la hipoteca, impuestos de la casa, y el seguro, los cuales pueden reclamarse como deducciones de gastos del negocio para propósitos de impuestos, no se van a deducir de ingreso anual.

(2) Intereses, dividendos, y otro ingreso neto de cualquier otro tipo de propiedad personal o real, incluyendo:

- (i) La acción recibida por un adulto miembro de la familia de un ingreso distribuido por un fondo de un sindicato.
- (ii) Cualquier retiro de dinero en efectivo o capital de una inversión, excepto si el retiro es reembolso por dinero en efectivo o capital invertido por un miembro de la familia.
- (iii) Donde la familia tiene capital neto en exceso de \$5,000; el mayor entre el ingreso actual derivado de todos los capitales netos de la familia, o un por ciento del valor del capital basado en el valor corriente, según determinado por la Agencia.

(3) La cantidad completa de pagos periódicos recibidos de Seguro Social (incluyendo Seguro Social recibido por adultos en nombre de menores, o por menores para su propio sustento), anualidades, pólizas de seguro, fondos de retiro, pensiones, beneficios de incapacidad o debido a muerte, y otros tipos similares de beneficios periódicos. Sin embargo, cantidades periódicas de beneficios del seguro social y de ingreso suplementario que han sido pospuestos y son recibidos en un momento o cantidades mensuales en perspectiva no se cuentan.

(4) Pagos a cambio de salarios, como desempleo, compensación por incapacidad, compensación de trabajadores, y paga de remesa.

(5) Asistencia pública excepto como indicado en la Parte II (15) de este documento.

(6) Pensiones periódicas, como:

- (i) Asistencia de divorcio y sustento de niños documentado en el divorcio o en el documento de separación, a menos que el solicitante certifique que no recibe los pagos, y el solicitante muestre documentación a la Agencia que esfuerzos razonables se han hecho para coleccionar los pagos a través de una entidad oficial responsable por obligar los mismos; o
- (ii) Regalos monetarios repetidos o contribuciones por una organización o persona quien no es miembro de la familia.

(7) Toda paga regular, paga especial (excepto para personas expuestas a fuego), y pensiones de un miembro de las fuerzas armadas que es el solicitante o esposa(o), aunque ese miembro de la familia viva o no en la misma casa.

FUENTES DE INGRESO EXCLUÍDOS DE INGRESO ANUAL

Las siguientes fuentes de ingreso no son consideradas nunca cuando se está calculando ingreso anual.

- (1) El ingreso del empleo de una persona menor de 18 años de edad, excepto si esa persona es parte del préstamo o su esposa(o).
- (2) El ingreso por ayudas y el ingreso directo recibido por niños de crianza o adultos de crianza.
- (3) Los pagos recibidos por el cuidado de niños de crianza o adultos de crianza (generalmente individuos con incapacidades, sin ninguna relación con el solicitante, que no son capaces de vivir solos).
- (4) Ingresos esporádicos, temporeros o sin recurrencia (incluyendo regalos).
- (5) Pensiones de una ocasión que recibe una familia como por ejemplo, herencias, ganancias de capital, pagos de seguro incluidos bajo salud, accidente, riesgo o pólizas de compensación de trabajadores, y pagos por pérdida personal o de propiedad.
- (6) Las cantidades que son donadas específicamente para o por el reembolso de gastos médicos.
- (7) Ganancias en exceso de \$480 por cada estudiante a tiempo completo que tiene 18 años de edad, o mayor, excepto las personas que son solicitantes o sus esposas(o).
- (8) Los pagos por reparaciones pagados por el gobierno extranjero a causa del Holocausto. Si algún solicitante o un préstamo de la Agencia era inelegible porque el ingreso del solicitante excedía el límite de bajo ingreso debido a los beneficios por ser perseguido por los Nazi, el Oficial que aprueba el préstamo debe notificar al solicitante para que él solicite nuevamente para el préstamo.
- (9) Cualquier crédito gano por impuestos.
- (10) Pagos de asistencia por adopción en exceso de \$480 por niño adoptado.
- (11) Pagos periódicos pospuestos de ingreso suplementario y beneficios de Seguro Social que se reciben en un momento.
- (12) La cantidad de asistencia financiera estudiantil recibida por los miembros de la familia.
- (13) Las cantidades recibidas por la familia en la forma de reembolso o rebaja bajo la ley local o estatal por impuestos que se pagaron de la propiedad.
- (14) Las cantidades pagadas por una agencia estatal a una familia por un miembro de la familia incapacitado en el desarrollo, viviendo en la casa para compensar con los gastos de servicios y equipo necesario para mantener el miembro de la familia en la casa.

(15) Cualquier otro ingreso el cuál exenta el estatuto federal, no puede considerarse como ingreso o usarse para determinar elegibilidad para un préstamo con la Agencia, asistencia de pago, o negar o reducir asistencia financiera federal o beneficios en el cuál el recipiente está autorizado a recibir. La asistencia financiera adicional que es considerada ingreso exento bajo el estatuto federal incluyen:

(i) La paga por el daño inminente a una persona de servicio o esposa(o) lejos de la casa que está expuesta al fuego. Las cantidades de paga por el daño inminente para el personal militar estacionado en la Zona de Combate están excluidas de ingreso anual efectivo el 2 de agosto de 1990. Cualquier paga militar recibida por personas sirviendo en la Zona de Combate el 17 de enero de 1991, o después, está excluido de ingreso anual. La Zona de Combate, como definida por la Orden Ejecutiva Presidencial 12744 con la fecha del 21 de enero de 1991, consiste de el Golfo Perso, el Mar Rojo, el Golfo de Oman, la porción del Mar Arabe que está 10 grados norte en la latitud norte y 68 grados oeste en la longitud este, el Golfo de Aden, las áreas totales de terreno de Iraq, Kuwait, Arabia Saudita, Oman, Bahrain, Qatar, y United Arab Emirates. Inmediatamente que un miembro de la familia notifique, o basado en cualquier fuente de información, que un miembro de la familia estaba sirviendo en la Zona de Combate, el Oficial que aprueba el préstamo debe redeterminar el ingreso de la familia retroactivo el 17 de enero de 1991, y ajustar la asistencia de pago de acuerdo a esta información.

(ii) Pago a voluntarios bajo el Acto de Servicio Doméstico Voluntario del 1973, incluyendo, pero no limitado a:

(a) Programas Voluntarios de Antepobreza Nacional, el cuál incluye Voluntarios en Servicio a América (VISTA), Cuerpos de Paz, Programas de Servicio de Aprendizaje, y Programas Voluntarios Especiales.

(b) Programas Voluntarios Nacional de Americanos Mayores para personas de 60 años de edad o más, el cuál incluye Programas Voluntarios de Personas Mayores Retiradas, Program de Cuido de Abuelos, Programa de Servicios a la Comunidad de Americanos Mayores, y Programas Voluntarios Nacional para ayudar negocios pequeños y promover servicio voluntario a personas con experiencia en negocios, Servicio del Cuerpo de Ejecutivos Retirados (SCORE), y Cuerpo de Ejecutivos Activos (ACE).

(iii) Pagos recibidos después de el 1 de enero de 1989, por el fondo del Agente Anaranjado o cualquier otro fondo establecido en relación con el litigio, M.D.L. No. 381 (E.D.N.Y.)

(iv) Pagos recibidos bajo el "Reclamo de Nativos de Alaska" o "Reclamo de Indios de Maine".

(v) Ingreso derivado por ciertos terrenos submarginales de Estados Unidos que están detenidos en custodia por ciertas tribus de Indios Americanos.

(vi) Pagos o pensiones hechas bajo el Departamento de Salud y Servicios Humanos en el programa de asistencia de energía del hogar para familias de bajo ingreso.

(vii) Pagos recibidos por el Acto de la Sociedad de Entrenamiento de Trabajo.

(viii) Ingreso derivado por la disposición de fondos de los Indios de el Grand River Band de Ottawa.

- (ix) Los primeros \$2,000 de las cuentas de capital recibidas de fondos entregados por la Comisión de Reclamos Indios o por la Corte de Reclamos, o por fondos detenidos en custodia para las tribus de Indios Americanos por el Secretario de Interior.
- (x) Pagos recibidos para programas que reciben fondos bajo el Título V del Acta de Americanos Mayores del 1965.
- (xi) El valor de lo asignado bajo el Acta del Programa de Cupones del 1977, a un miembro de familia que es elegible.
- (xii) Cualquier otro ingreso que es exento bajo estatuto Federal.

B. Ingreso para pagar el préstamo es el ingreso anual de todas las fuentes de ingreso que esperan recibir aquellos miembros de la familia que van a ser responsables de este préstamo.

Las fuentes de ingreso a continuación nunca se consideran cuando se calcula el ingreso para pagar el préstamo:

- (1) El ingreso del empleo de personas menores de 18 años de edad, excepto si esa persona es parte del préstamo o su esposa (o).
- (2) El ingreso por ayudas y el ingreso directo recibido por niños de crianza o adultos de crianza.
- (3) Ingresos esporádicos, temporeros o sin recurrencia (incluyendo regalos).
- (4) Pensiones de una ocasión que recibe una familia como por ejemplo, herencias, ganancias de capital, pago de seguro incluidos bajo salud, accidente, riesgo o pólizas de compensación de trabajadores, y pagos por pérdida personal o de propiedad.
- (5) Las cantidades que son donadas específicamente para o por el reembolso de gastos médicos.

C. Ingreso ajustado se utiliza para determinar elegibilidad y la cantidad de subsidio que la familia califica. Ingreso ajustado es el ingreso anual descrito anteriormente menos una de las siguientes deducciones si la familia califica.

(1) Por cada miembro de la familia, excepto si es el encargado de la familia o su esposa(o), que es menor de 18 años de edad, 18 años de edad o mayor y es incapacitado, o es estudiante a tiempo completo, la cantidad determinada por la sección 501(b)(5) del Acto de Vivienda del 1949, como amendado.

(2) Una deducción de gastos razonables por el cuidado de niños menores de 12 años de edad o que:

- (i) permite a un miembro de la familia ir a trabajar o mejorar la educación,
- (ii) no son reembolsados o pagos por otra fuente, y
- (iii) en el caso de gastos para permitir al miembro de la familia ir a trabajar, que no exceda la cantidad de ingreso recibido por este miembro de familia.

(3) Los gastos relacionados por el cuidado de miembros de la familia con incapacidades que:

- (i) permite a un miembro de la familia ir a trabajar,
- (ii) no son reembolsados por un seguro o por otra fuente, y
- (iii) están en exceso de un tres por ciento del ingreso anual de la familia.

(4) Para familia de envejecientes, una deducción en la cantidad determinada por la sección 501(b)(5) del Acto de Vivienda del 1949, como amendado.

(5) Para familia de envejecientes solamente, una deducción por los gastos médicos de la familia que no son reembolsados por un seguro o por otra fuente, y que en combinación con otros gastos relaciones con el cuidado de los miembros de la familia con incapacidades descrito en el párrafo (c)(3) de esta sección, están en exceso de un tres por ciento del ingreso anual de la familia.

Ingreso, para el propósito de Desarrollo Rural, es proyectado por los próximos 12 meses a menos que se reciba evidencia que cambios o información histórica no sostiene el ingreso proyectado corriente. Por ejemplo, si el solicitante normalmente ha trabajado tiempo extra en los meses de invierno y el ingreso se verificó en el verano, historial de tiempo extra va a ser utilizado. Ésto es también el caso de alguien que es empleado por temporadas. Si esa persona gana por decir \$6000 trabajando en su empleo de verano, esa cantidad se va a utilizar, a menos que se provea documentación que sostenga otra cantidad.

LOS GASTOS

1. Gastos fijos - Éstos son los gastos que son relativamente constantes en su presupuesto. Algunos de estos gastos como el alquiler, préstamo de la hipoteca, cuidado de niños, préstamos a plazos, o pago del automóvil van a permanecer igual mes tras mes. Otros, como el teléfono, utilidades o tarjetas de crédito pueden variar mensualmente. Cuando esté completando su presupuesto, para gastos que no permanecen constantes, va a tener que utilizar un gasto mensual promedio.
2. Gastos flexibles – Éstos son los gastos en donde la cantidad va a variar mes tras mes. Lo importante es recordar que estos gastos están directamente bajo su control. Si el solicitante no demuestra habilidad para pagar el préstamo para una cantidad en particular, ésta es la única área donde se pueden hacer ajustes. Ejemplos de estos gastos son comestibles, comidas afueras, caridades, artículos personales, vacaciones, recreación, matrícula, regalos, gasolina, ropa, cuotas de organizaciones, y cuidado de niños. Un buen presupuesto va a tener ahorros como gasto flexible.
3. Gastos periódicos – Éstos son gastos que usted va a incurrir solamente una o dos veces al año. Ellos pueden incluir seguro del automóvil, seguro de vida, mantenimiento de la propiedad, impuestos, y posiblemente mantenimiento del automóvil. Por eso es necesario incluir ahorros en los gastos flexibles, para permitir pagos de gastos periódicos y a la vez minimizar el pago drástico que estos gastos pueden causar.

¿Cómo una casa va a afectar mi presupuesto?

Gastos proyectados van a incluir artículos que su propietario anterior quizás había pagado. Ellos van a incluir cosas como mantenimiento del interior y el exterior, compra de enseres como lavadora y secadora (va a pagar con dinero en efectivo o a crédito, y si es a crédito, ¿cómo va a afectar su habilidad de pagar el préstamo?), y decoración (por ejemplo cortinas, pintura o empapelado de las paredes, etc.). Recuerde que usted tiene sólo una “X” cantidad de ingreso mensual y costos adicionales incurridos por la compra de la casa, que a menos que usted esté actualmente ahorrando mensualmente, usted tiene que decidir si usted está dispuesto a ajustar su nivel de vida revisando qué gastos flexibles usted puede cambiar. Ésta es una decisión que solamente usted puede tomar. La otra alternativa es aumentar su ingreso familiar hasta el punto donde los costos adicionales de poseer una casa se puedan cumplir.

Sugerencias Útiles para el Presupuesto

Expertos en la planificación financiera han hecho numerosos estudios a través del tiempo y ellos han desarrollado los siguientes estimados para algunos gastos. Mucha gente no tienen una idea de cuantos gastos ellos tienen. Si usted es uno de ellos, la siguiente lista le servirá de punto de partida para el desarrollo de su presupuesto:

<u>Categoría</u>	<u>% del Ingreso Neto Total</u>
Alimento	12-14%
Ropa	5%
Vivienda	20-25%
Mantenimiento y Utilidades del Hogar	11%
Deudas Mensuales	< 20%
Transportación	16%
Educación y Cuido de Niños	4-5%
Cuidado de Salud	5%
Ahorros	10-15%
Recreación	4-6%

PRESUPUESTO DEL HOGAR

GASTOS FIJOS

	AHORA	CON CASA
Alquiler/Hipoteca	_____	_____
Gas/Aceite/Electricidad	_____	_____
Agua/Desagüe	_____	_____
Teléfono (básico)	_____	_____
Teléfono (celular)	_____	_____
Recogido de Basura	_____	_____
Cable	_____	_____
Pago de Automóvil	_____	_____
Sustento/Asistencia de Divorcio	_____	_____
Seguro Médico	_____	_____
Préstamos Mensuales	_____	_____
Cuido de niños	_____	_____
Pagos de Tarjetas de Crédito	_____	_____
Otros	_____	_____
TOTAL (A)	_____	_____

GASTOS FLEXIBLES

Ahorros	_____	_____
Comestibles	_____	_____
Almuerzo(trabajo/escuela)	_____	_____
Salir a Comer	_____	_____
Entretenimiento	_____	_____
Pasatiempos	_____	_____
Lavandería/Limpieza Seca	_____	_____
Ropa	_____	_____
Gasolina	_____	_____
Periódicos/Revistas	_____	_____
Pager	_____	_____
Bebidas Alcohólicas/Cigarrillos	_____	_____
Lotería/Bingo/Casino	_____	_____
Transportación Compartida	_____	_____
Niñera	_____	_____
Iglesia/Caridades	_____	_____
Matricula/Libros	_____	_____
Salón de Belleza/Barbería	_____	_____
Doctor/Dentista	_____	_____
Cuidado de Animales/Alimento/Veterinario	_____	_____
Estacionamiento/Peaje	_____	_____
Transportación Pública	_____	_____
Otros	_____	_____
TOTAL (B)	_____	_____

GASTOS PERIÓDICOS (Costo Anual /12= Costo Mensual)

	AHORA	CON CASA
Seguro de Automóvil	_____	_____
Seguro de Vida	_____	_____
Mantenimiento Automóvil	_____	_____
Licencia Automóvil/Otras Cuotas	_____	_____
Mantenimiento de Casa	_____	_____
Vacaciones	_____	_____
Días de Fiestas/Cumpleaños	_____	_____
Otros	_____	_____
TOTAL (C)	_____	_____
<u>GASTOS</u>		
Fijos(A)	_____	_____
Flexibles(B)	_____	_____
Periodico(C)	_____	_____
TOTAL(E)	_____	_____

INGRESO MENSUAL NETO

Fuente de Ingreso 1	_____	_____
Fuente de Ingreso 2	_____	_____
Fuente de Ingreso 3	_____	_____
TOTAL(D)	_____	_____
Reste Gastos del Ingreso		
INGRESO (D)		_____
(menos) GASTOS(E)		_____
DIFERENCIA+/-		_____

Si usted incluyó todos sus gastos, incluyendo ahorros, la diferencia debe ser \$0.00

Si el resultado es un número positivo, ponga esa diferencia contra sus deudas, o en ahorros.

Si el resultado es un número negativo, tiene que disminuir sus gastos porque usted no puede gastar más de lo que usted gana.

Pre-Calificaciones

Normalmente, cuando el banco pre-califica a alguien para un préstamo, la información utilizada no ha sido confirmada. Ésta es la razón por la cuál una pre-calificación nunca debe entenderse como que el préstamo está pre-aprobado. Pre-calificar a un solicitante sólo demuestra que aparenta calificar basada en la información que sometió. También le va a dar una idea de la cantidad de préstamo que usted puede pagar, si califica para un préstamo en conjunción con otro banco, o si usted tiene que liquidar algunas de sus inversiones para calificar para los programas de Desarrollo Rural.

La página siguiente puede ser utilizada para pre-calificarlo a usted para este programa.

INFORMACIÓN DE
PRE-CALIFICACIÓN

**Información del Encargado de
Familia**

Nombre _____ Edad _____
Teléfono Hogar _____ Teléfono Trabajo _____
Ingreso de Mensual _____ Anual _____
Salario _____

Ingreso no de Salario

Cupones de Alimentos _____ AFDC _____ SS/SSI _____

Cuido de Crianza _____ Asistencia Pública _____
Sustento de Niños/Asistencia de Divorcio _____ Otros _____

¿Va a firmar el préstamo? _____ ¿Estudiante a tiempo completo? _____

**Miembros de la
Familia**

Otros Adultos	Edad	Ingreso	_____	_____
_____	_____	Ingreso	_____	_____
_____	_____	Ingreso	_____	_____
_____	_____	Ingreso	_____	_____

¿Estudiante a tiempo completo? _____

Niños

_____	Edad _____

**Inversio-
nes:**

Cuenta de Cheques: _____
Cuenta de Ahorros: _____
Acciones, Bonos, CD's _____

Deudas:

	Mensual	Deuda total
Automóvil	_____	_____
Automóvil	_____	_____
Préstamo mensual	_____	_____
Préstamo mensual	_____	_____
Tarjeta de Crédito	_____	_____
Tarjeta de Crédito	_____	_____

Costo de Cuido de Niños/mes _____
Seguro de la Propiedad (estimado) _____
Impuesto de la Propiedad (estimado) _____

¿Tiene otros préstamos o recibió donaciones de Desarrollo Rural? _____

Solicitando el Préstamo

En el apéndice, se encuentran algunos términos que pueden ser requeridos cuando usted solicita servicios a Desarrollo Rural. Como discutido anteriormente, la información no se tiene que verificar cuando se está pre-calificando. Sin embargo, cuando la solicitud formal se somete, toda la información requiere verificación.

Debido a ciertos atrasos en las oficinas locales procesando la solicitud, Desarrollo Rural no requiere el contrato de venta para procesar su solicitud. Las solicitudes son procesadas de acuerdo al día en que se reciben. Una vez que la solicitud puede ser procesada, se le notificará al solicitante para que éste provea información más reciente a la oficina.

La Agencia provee prioridad en el procesamiento a solicitantes que tienen necesidades serias especiales para asistencia inmediata y para préstamos que son de beneficio a la Agencia. Solicitantes con prioridades mayores deben ser procesados antes de los que tienen prioridades menores. Solicitantes que no califican para ninguna prioridad pueden ser procesados solamente cuando no quedan más solicitudes con prioridades. Dentro de cada categoría de prioridades, las solicitudes tienen que ser procesadas en el orden en que se recibieron. Los tipos de prioridades se describen a continuación:

- Primera Prioridad: Préstamos secundarios para corregir peligros de seguridad y salud.

Los clientes de la Agencia que solicitan préstamos secundarios para corregir peligros de seguridad y salud van a ser seleccionados primero.

- Segunda Prioridad: Préstamos de interés para la Agencia.

Los solicitantes interesados en obtener préstamos para propósitos que son de interés para la Agencia, pero que no están directamente relacionados en remover peligros en la propiedad, van a recibir segunda prioridad para procesarse. Éste va a incluir préstamos relacionados en la venta de Propiedad en Inventario (REO) y préstamos relacionados en transferir y asumir una propiedad en donde el dueño ya tiene un préstamo bajo nuestro programa.

- Tercera Prioridad: Adversidades.

Los solicitantes que están enfrentando adversidades relacionadas con la vivienda van a recibir tercera prioridad para procesarse. Circunstancias adversas incluyen estar viviendo en vivienda deficiente por más de 6 meses. Vivienda deficiente se describe como una propiedad que carece de plomería, calefacción adecuada, y está estructuralmente errónea, tiene condiciones de muchedumbre que va a ser corregida con los fondos del préstamo, o es inhabitable, insegura, o posee alguna amenaza de salud o ambiental a los ocupantes o a otros. Otras circunstancias adversas incluyen dueños de casa que estén a punto de perder la propiedad por circunstancias fuera de su control, y otras circunstancias determinadas por el Director Estatal.

- Cuarta Prioridad: Préstamos que brindan recursos adicionales.

Para poder utilizar los recursos limitados de la Agencia más efectivamente, los solicitantes que van a obtener parte de sus fondos a través de otra agencia, o que van a contribuir en el proyecto de Ayuda Propia de la Agencia, van a recibir cuarta prioridad.

- Quinta Prioridad: Todas las demás solicitudes.

Como mínimo, la oficina local va a requerir la solicitud (completamente llena), y la autorización firmada (RD 3550-1)(una forma separada para cada adulto miembro de la familia). Información adicional que puede requerirse incluye los siguientes documentos:

1. Recientes talonarios de cobro
2. Dos años previos de impuestos de ingreso
3. Si está empleado por su cuenta, un resumen de pérdidas y ganancias de lo que va de año y una hoja de balance
4. Carta del Seguro Social de beneficios recibidos, AFDC, etc.
5. Prueba de sustento de niños
6. Dos meses recientes de su cuenta de banco
7. Carta de regalo para los gastos de cierre
8. Estados de cuenta de tarjetas de crédito o utilidades
9. Verificaciones del Propietario (historial de dos años)

Evaluación del historial de crédito

Desarrollo Rural va a ordenar dos reportes diferentes de crédito para usted. El primero es un resumen y es utilizado solamente para ver qué tipo de crédito bueno o malo usted tiene. Este reporte es libre de costo, pero la decisión para aprobar o negar la solicitud no se puede hacer usando este reporte. Es un instrumento útil para saber qué crédito hay en su nombre antes de incurrir en gastos adicionales. Es buena idea ordenar una copia de su reporte de crédito antes de solicitar un préstamo. A continuación hay instrucciones en cómo conseguir un reporte de crédito gratis (es limitado a un reporte por persona por año):

Llame al 1-800-888-4213; Marque opción #2 y diga su nombre y dirección, número de Seguro Social, número de teléfono, y fecha de nacimiento. El reporte se envía por correo dentro de 3-5 días laborables.

Una vez que su solicitud se puede procesar, un reporte de crédito residencial se va a ordenar luego que usted paga el cargo. Éste es el reporte que va a determinar su mérito de crédito y la decisión se va a tomar a base de éste. Recuerde que el historial de su crédito pasado es un buen indicador en cómo usted va a manejar futuros pagos de préstamos. Las páginas siguientes contienen una lista de indicadores de crédito no aceptables.

Indicadores de Crédito no Aceptables

- No historial de crédito. (Nota: La falta de historial de crédito reflejado en el reporte puede ser mitigado si el solicitante puede proveer evidencia de su intención de pagar deudas a través de una verificación por una tercera persona, copias de cheques cancelados, u otra documentación de deudas mensuales como alquiler, utilidades, teléfono, deudas de doctores, etc.)
- Incidentes de más de dos pagos de deudas más de 30 días tarde en los pasados 12 meses.
- El que haya perdido la casa por no pagar (ejecución hipotecaria) en los últimos 36 meses.
- Un gravamen (lien) de impuestos por el Servicio de Rentas Internas (IRS) o cualquier otro gravamen de impuestos sin arreglos satisfactorios para pagar.
- Dos o más pagos de alquiler 30 días o más tarde en los últimos 2 años. Si el solicitante no ha experimentado otro problema de crédito en los pasados 2 años, sólo 1 año de historial de alquiler va a ser evaluado. Este requisito puede eliminarse si el préstamo va a reducir significativamente los costos de albergue y contribuye a mejorar la habilidad de pagar.
- Cuentas en colección con un registro de pagos irregulares sin arreglos satisfactorios de pagar, o cuentas en colección que se pagaron completamente en los pasados 6 meses, a menos que el solicitante hubiera estado pagando regularmente.
- Deudas canceladas por otra agencia en los pasados 36 meses, a menos que la deuda se haya pagado por completo por lo menos hace 12 meses.
- Deudas de la Agencia que se concluyeron en los últimos 36 meses, o se están considerando o ya están concluidas.
- Delincente en una deuda federal.
- Una obligación en corte o una sentencia creada por no pagar que está corrientemente vigente o ha estado presente por los últimos 12 meses, excepto:

Una bancarrota en la cuál:

1. las deudas fueron exoneradas más de 36 meses antes de su solicitud; o
2. donde el solicitante completó la bancarrota reconstruyendo el plan exitosamente y ha demostrado la buena intención de cumplir con sus obligaciones por los últimos 12 meses antes del día de la solicitud.

- Una sentencia satisfecha más de 12 meses antes de la solicitud.
- Un solicitante con una sentencia obtenida por la Corte Federal de los Estados Unidos, fuera de la Corte de Impuestos de los Estados Unidos, no es elegible para los préstamos bajo la Sección 502. Este requisito no tiene excepción.

Cuáles son los Gastos de Cierre

Antes de aprobar un préstamo, el banco debe tener documentación que usted tiene suficiente dinero para cerrar el préstamo. Cuando usted compra una casa, usted va a pagar más que el precio de la casa. A continuación encontrará algunos gastos que usted tiene que considerar:

- **Pago del Pronto** - Aunque no se requiere un pronto ya que Desarrollo Rural puede financiar un 100% del valor de la propiedad, usted puede encontrar que es necesario dar algo de pronto. Ésto puede ser porque sus inversiones tienen que liquidarse para que usted sea elegible o quizás usted tenga que reducir la cantidad del préstamo para calificar.
- **Cuota para el Reporte de Crédito** - Antes de que Desarrollo Rural tome una decisión en la solicitud, se le va a pedir que usted someta una cuota para nosotros poder ordenar un reporte de crédito residencial.
- **Establecer una Cuenta de Plica (Escrow)** - Ésta es la cuenta que se establece para pagar el seguro y los impuestos de la propiedad. Desarrollo Rural requiere que el balance de esta cuenta nunca sea menor de dos meses. Añadido al pago de su casa va a estar 1/12 de su seguro anual y los impuestos. Antes del cierre, la oficina que está procesando su solicitud va a preparar un documento del plica. Ésto va a demostrar cuánto usted necesita para establecer esta cuenta.
- **Gastos de Cierre** - Aunque es imposible decir exactamente cuánto se necesita para el cierre, se le va a enviar un estimado de los gastos de cierre después que su solicitud se reciba. Ésto es sólo un estimado, pero debe darle una idea de estos costos. Algunos de los tipos más comunes de gastos de cierre que usted probablemente vea son:
 - *Cuotas para registrar* – para registrar los documentos de compra y hacer cambios para el estado de cuenta de los impuestos.
 - *Impuestos compartidos* – ésto divide justamente los impuestos de la propiedad entre el vendedor y el comprador hasta el día del cierre.
 - *Exámen (investigación) del título* – ésto es requerido por el banco y provee verificación de que no hay reclamación legal contra la propiedad y para asegurar que el vendedor es el dueño legal de la propiedad.

- *Seguro de título del banco* – éste es el seguro que provee protección de la inversión del banco en la propiedad si algún problema aparece después del cierre.
- *Cuota de preparación de documentos* – éste se paga para cubrir por los costos asociados con la preparación de documentos de la hipoteca o cualquier otro documento necesario para el cierre.
- *Seguro de la propiedad* – además de establecer la cuenta del plica, usted va a tener que proveer evidencia que usted pagó el seguro por un año completo.
- *Levantamiento topográfico (exámen) de la propiedad* – un exámen de la propiedad es requisito para el cierre y la persona que lo prepara tiene que ser pago por este servicio.
- *Servicio de inspección* – si usted decide utilizar uno de estos servicios, ellos deben pagarse.
- *Cuota de tasación* – Desarrollo Rural tiene un contrato con un tasador certificado. Este costo es pago por el solicitante al momento del cierre. Si el préstamo no cierra, el solicitante no tiene que pagar por la tasación.
- *Cuota de servicio de impuestos* – ésto es una cuota que se paga una sola vez a el contratista que se encarga de los impuestos de la casa.
- *Cuota de cierre* – se paga a la compañía de título o al abogado por el uso de su oficina para cerrar el préstamo.

Seleccionando la Comunidad

Ahora usted debe tener una idea de cuánto usted puede gastar. Sea que usted está comprando una casa existente o va a construir una casa, usted tiene que escoger una localización. Recuerde que seleccionar la localización es probablemente una de las decisiones más importantes que usted puede hacer. No es que va a poder cambiarla más luego si no le “sirve”. Usted va a estar estancado con ella hasta que acumule suficiente equidad que la pueda vender sin perder nada. A continuación hay algunos elementos que usted debe considerar antes de comprometerse a una área en particular:

1. ¿Tiene el área que usted escogió casas localizadas dentro de los límites que están en línea con su precio?
2. *Los impuestos de la propiedad* varían de pueblo en pueblo haciendo una correlación en su habilidad de pagar el préstamo. La tarifa de impuestos es información pública como lo son los impuestos de la propiedad en un terreno en particular. Su Agente de bienes raíces puede proveerle esta información. Recuerde sin embargo, que si está comprando el terreno sólo, los impuestos van a calcularse en el terreno sólo, y cuando la casa esté terminada, los impuestos van a aumentar.
3. *Preocupación Ambiental*: Usted tiene que determinar si la casa está en una área segura ambientalmente. Maneje alrededor del vecindario y explore el área. Busque las fuentes peligrosas de desperdicios como, basureros, o lugares industriales, etc. ¿Tiene el área agua pública y/o desagüe público, o tiene sistemas privados? ¿Está en una área de inundación? (Desarrollo Rural requiere que si está en una área de inundación, que el primer piso debe estar más alto que la elevación de 100 años en el nivel de inundación). ¿Tiene tanque de aceite enterrado? El dueño actual o el Agente de bienes raíces puede ayudarle aquí. Usted tiene que estar al tanto qué residencias en zonas inundables van a requerir seguro contra inundaciones, que en realidad puede afectar su habilidad para pagar el préstamo.
4. *Proximidad a Facilidades y Servicios*: Cuando usted se relocaliza a una nueva área, usted va a tener diferentes distancias que usted tiene que viajar para nuevas facilidades y servicios. Por ejemplo, ¿va a estar viajando distancias mayores a su lugar de empleo? Otras cosas a considerar pueden ser dónde están localizadas las escuelas y si hay guaguas, servicios de cuidado de niños, facilidades médicas, tiendas, protección contra fuego, y policía. Usted tiene que determinar si su estilo de vida va a requerir que algunos de estos servicios esté cerca de usted.

5. *Transportación:* ¿Es necesario que usted esté cerca de algún tipo de transportación pública? Si es así, usted tiene que saber el horario con anticipación. Tener acceso a un automóvil que usted pueda depender le va a dar alguna flexibilidad aquí.
6. *Carácter:* ¿Tiene el vecindario el carácter que le da las cualidades en las que usted se siente a gusto? Los tres elementos en el carácter de un vecindario pueden describirse como sigue:
- *Apariencia Física:* Cuando esté buscando una casa, compare los diferentes vecindarios. Debe estar mirando a la apariencia y condición de las casas a su alrededor, calles, patios y aceras. Una apariencia limpia y cuidadosa, probablemente indica que la gente que vive aquí se sienten orgullosos de sus casas y sus vecindarios. Una apariencia negligente puede indicar lo opuesto. Esta apariencia afecta los valores de la propiedad en un vecindario.
 - *Perspectiva Económica:* Ésto es muy importante. Una declinación en la tendencia económica va a afectar la venta de su casa. Mire si hay casas abandonadas, la tasa de crimen, y el número de meses que toma el vender una casa. Todo ésto indica problemas.
 - *Ambiente Social:* Debe tomar en consideración qué tipo de vida satisface a su familia. Algunos vecindarios ofrecen mucha interacción social mientras que otros son más aislados y ofrecen mucha privacidad. Una buena fuente de información sería explorar el vecindario nuevamente o preguntar a los vecinos.
7. *Utilidades/Preocupación de Energía:* Averigüe si la propiedad tiene agua pública y desagüe público, o si tiene agua y desagüe privado. Aunque los dos casos son aceptables, pregunte si han habido problemas en el pasado. ¿Se va a limpiar el tanque antes del cierre? Si actualmente está utilizando sistema privado, ¿van a estar los servicios públicos disponibles en el futuro?. Si es así, es bien probable que la conexión sea obligatoria y el costo puede ser substancial.

En general, comprar una casa es como cualquier otra cosa requiriendo una cantidad substancial de dinero. Haga su asignación, busque el mejor negocio y nunca se sienta que tiene que escoger la primera casa que se le presente.

Dónde buscar la Casa

Antes de que una persona escoja una casa, primeramente tiene que encontrar una. Hay varias áreas que usted puede encontrar casas para la venta. Probablemente la manera más usada de buscar una casa es a través de un Agente de bienes raíces. Ellos tienen acceso al Servicio de Listado Múltiple (MLS). Si usted le da una área, un precio, y cualquier otro factor limitante, ellos pueden encontrar casas listadas para la venta a través de la computadora que cumpla sus necesidades. Desarrollo Rural puede tener propiedades en inventario que se pueden financiar. Este método lo va a limitar al área en donde la casa está localizada y a el estilo, pero no estaría de más ver lo que hay disponible. Hay también numerosas publicaciones que tienen información de casas para la venta, y algunos periódicos que pueden ayudarle. En adición, hay algunas ocasiones en que los dueños de casa intentan vender sin la ayuda de un Agente de bienes raíces. La innovación más reciente de encontrar casas es utilizando la computadora si tiene acceso.

Encontrar la casa adecuada va a requerir un balance entre sus deseos y la realidad de lo que hay en el área que usted está buscando. Otras selecciones van a tener que hacerse durante el proceso de seleccionar la casa.

Seleccionando la Casa

La casa puede ser construída o puede ser existente. Si es construcción, puede construirse en el terreno por el contratista, o puede ser una casa manufacturada en una fábrica que luego se envía al terreno. Usted puede escoger una casa como un condominio o una casa duplex. No importa el tipo de casa que mejor se ajuste a sus necesidades, hay ventajas y desventajas en todas. Recuerde la selección debe ser hecha por usted. Adelante hay una lista de algunas de las ventajas y desventajas para cada tipo de casa que usted debe considerar:

A. Construcción

1. *Ventajas*

- Los costos de mantenimiento son típicamente bajos para casas nuevas porque todos los sistemas de operación (como plomería y el sistema de calefacción) son nuevos y no deben requerir reemplazo o reparación.
- Diseños modernos - Casas nuevas ofrecen el beneficio de más tecnología moderna en la construcción. Los últimos diseños en casas y métodos de construcción son utilizados.
- Eficiencia de Energía - Casas nuevas son construídas utilizando lo último en calefacción, ventanas insuladas e insulación.
- Garantía a Dueños de Casas - El estado de New Jersey, Departamento de Asuntos de la Comunidad, requiere que todas las casas nuevas tengan una garantía. Ésto puede garantizar algunos artículos hasta 15 años. Esta garantía sólo cubre artículos relacionados con la estructura y puede ser transferida a otro comprador. Algunos artículos como la estufa y el calentador de agua van a estar cubiertos por el fabricante.
- Más Alternativas – Usted quizás tenga la oportunidad de escoger los colores de la alfombra, estilo de accesorios, etc. ya que la casa va a estar bajo construcción.

2. *Desventajas*

- Localización - Si usted escoge tener una casa construída, entonces usted ha limitado las áreas que pueden estar disponibles. Terrenos elegibles son difíciles de conseguir. Ésto puede significar que la distancia para el trabajo puede ser más larga.
- Costo - El costo por una casa nueva es casi siempre más que una casa existente conteniendo accesorios similares.
- Cuotas - Muchas subdivisiones nuevas tienen una “asociación” que toma muchas responsabilidades, como remover la basura, mantener terrenos, etc. Ésto va a añadir a los costos de la casa en la forma de cuotas mensuales. Ésto también va a afectar su habilidad de pagar el préstamo.
- Apariencia - Aunque todo es nuevo, incluyendo el jardín, es tan nuevo que va a lucir vacío comparado con otras subdivisiones establecidas o casas existentes. Créalo o no, árboles y grama añaden valor y apariencia a la propiedad.
- Tiempo envuelto - No sólo tiene usted que encontrar un terreno, pero también un contratista y estar en contrato con él por varios meses. Recuerde que el contrato que el gobierno va a requerir, va a ser entre usted y el contratista. Desarrollo Rural no es parte de el contrato. La idea de tener una casa construída va a añadir más presión al proceso.

B. Casas Existentes

1. *Ventajas*

- Son generalmente más baratas comparadas con casas nuevas de estilo y diseño similares.
- Va a haber más selección de casas en el área que satisfaga sus necesidades. Por lo tanto, quizás tenga usted menos distancia hasta su trabajo y a otras facilidades que usted sienta que son importantes.
- Jardín - Como es una casa existente y ha estado allí hace un tiempo, el jardín debe estar más establecido y por lo tanto más atractivo.

2. Desventajas

- El mantenimiento para casas existentes va a ser casi siempre mayor. Aunque usted puede adquirir una certificación para un artículo en particular, ésto no es una garantía que el artículo va a trabajar al día siguiente. Si Desarrollo Rural requiere una renovación mayor, ésta tiene que corregirse antes del cierre. Por eso es que va a ser necesario mantener un presupuesto.
- Inspecciones - Como se mencionó anteriormente, la casa nueva está cubierta por una garantía. Sin embargo, comprar una casa existente no está cubierta por ninguna garantía. Su mejor protección es una inspección hecha por una compañía doméstica de inspección. Usando una de estas compañías, un inspector va a evaluar la casa y le va a proveer una lista de lo que encontró. Ésto no va a reemplazar las certificaciones requeridas por el banco. El servicio de inspección de la casa es estrictamente para la tranquilidad del comprador.
- Certificaciones por el otro lado, son para la tranquilidad del banco. Ésto puede variar de banco a banco, pero la persona que hace la inspección tiene que ser calificada para eso.
- Garantías - En la mayoría de las ocasiones, las casas existentes son vendidas sin garantía. Si la casa no es muy vieja, puede ser que la garantía se transfiera al nuevo dueño. A veces puede haber una garantía ofrecida por el Agente de bienes raíces para ayudar en la venta.
- Eficiencia de Energía - A pesar de que Desarrollo Rural va a requerir una certificación termal, la posibilidad de que una casa vieja cumpla con los requisitos de Desarrollo Rural es bien remota. Quizás haya que brindarla a los códigos vigentes; sin embargo, si no hay insulación en las paredes, puede ser que la casa no califique.

Certificaciones requeridas por el banco

Desarrollo Rural va a requerir certificaciones específicas para todas las casas que va a financiar. Estas certificaciones son sólo para el uso del Gobierno y no para asegurar al cliente que la casa está garantizada en alguna forma. Los requisitos de las certificaciones varían de un banco a otro banco, pero a continuación están aquellas requeridas por Desarrollo Rural con un ejemplo de la información que debe incluir:

1. **Certificación de Electricidad** - Esta inspección revela que el sistema cumple con los códigos establecidos por la jurisdicción; que todos los alambrados están apropiadamente instalados y están en buenas condiciones y que el servicio es adecuado para la carga de electricidad que transporta.
2. **Certificación de Calefacción** - Esta inspección revela que el sistema de calefacción está funcionando apropiadamente, que es consistente con el código establecido por la jurisdicción, y es capaz de proveer calefacción adecuada a todos los cuartos habitables de la casa.
3. **Certificación de Plomería** - Esta inspección revela que el sistema de plomería está funcionando apropiadamente y es consistente con los códigos establecidos por la jurisdicción. El suministro de agua debe ser capaz de suplir un flujo de 5 galones por minuto en una hora.
4. **Certificación de Agua** - (Si es agua privada solamente) Una muestra tiene que ser procesada en el laboratorio y pasar todos los requisitos establecidos por el Departamento de Salud.
5. **Certificación del Techo** - La información debe contener que el techo está estructuralmente sólido y no gotea. Un estimado del tiempo que le queda de funcionamiento tiene que ser incluido.
6. **Certificación de Plagas** - Una prueba de insectos que destruyen madera es necesaria. Si se detectan insectos, un tratamiento contra ellos va a ser necesario. Si se detecta daño estructural, éste tiene que ser corregido.
7. **Certificación Termal** - Información tiene que proveerse estableciendo el valor de insulación que se encontró. Desarrollo Rural requiere que el valor sea de R-30 para el techo y R-19 en las paredes y en el piso.
8. **Certificación de Pozo Séptico** - Bombear el tanque y una prueba de tinte deben ser las pruebas mínimas que se hagan.

Las certificaciones mencionadas anteriormente deben ser completadas y firmadas por individuos con licencias (como plomero, electricista, etc.).

Compañías Domésticas de Inspección

Recuerde, las certificaciones mencionadas previamente son para el uso del gobierno sólo, pero deben ser pagadas por el comprador o el vendedor. Como comprador, usted debe considerar con qué usted se siente cómodo. Aunque no es requerido, hay un sinnúmero de compañías domésticas de inspección, que se pueden encontrar en la guía telefónica y que completan inspecciones para compradores. Si la compañía tiene un ingeniero o arquitecto con licencia, que está dispuesto a firmar el reporte, y el reporte tiene la información requerida, Desarrollo Rural puede aceptar el reporte en vez de las certificaciones individuales. Si usted decide usar una de las compañías domésticas de inspección, no espere hasta el último momento para encontrar una. Muchas veces el contrato de venta puede darle un número limitado de días para tener una hecha. Por lo tanto, si usted sabe con anterioridad qué compañía usted va a estar usando, la inspección puede hacerse más rápido. A continuación va a encontrar algunas cosas que usted debe considerar cuando entreviste a los inspectores:

- ¿Es el inspector un miembro certificado de la Sociedad Americana de Inspectores de Casas? (ASHI)
- ¿Cuánto tiempo ha estado el inspector en este negocio como un Inspector Profesional de Casas?
- ¿Tiene el inspector experiencia en inspecciones residenciales?
- Tenga cuidado si la compañía hace las reparaciones que ellos mismos recomiendan.
- ¿Cuánto tiempo toma la inspección (generalmente 2-3 horas) y con cuánto tiempo de anticipación ellos tienen que saber?
- ¿Cuánto cuesta?
- ¿Qué usted recibe por su dinero? (reporte por escrito, recomendaciones, etc.)
- ¿Le permite el inspector estar presente?
- ¿Participa el inspector en cursos de educación continua en inspecciones?

Como mínimo, el reporte de inspección debe incluir lo siguiente:

1. Cimiento (Fundación)
2. Techo
3. Sistemas eléctrico y de plomería
4. Sistemas de aire acondicionado y calefacción
5. Puertas y ventanas
6. Estructura de la casa e insulación
7. Ventilación
8. Agua privada (si aplica)
9. Pozo séptico (si aplica)

¿Qué, como comprador puedo buscar?

Como comprador informado, usted tiene que tener conocimiento de las cosas que usted va a estar mirando, que no sólo afectan el valor de la casa, si no que también van a afectar su presupuesto futuro. Recuerde que las certificaciones que Desarrollo Rural requiere sirven para proteger al gobierno solamente. Después que usted compre la casa, va a ser su responsabilidad de reparar o reemplazar cualquier artículo roto o con defectos. Por lo tanto, cuando le estén enseñando la casa, los artículos siguientes deben considerarse y se debe preguntar si usted puede hacer el gasto de reemplazar o reparar los artículos como aplica:

- **Techo:** Mire al techo. ¿Se están doblando las hojas del techo? ¿Hay alguna de las hojas desaparecidas? Inspeccione el ático y busque si hay alguna marca de agua en la viga o en el subtecho. ¿Se ha remendado el techo anteriormente? ¿Tiene goteras con chorreras, y el agua se está desviando de la base de la casa?
- **Cimiento (fundación):** Busque grietas. Se dice que si la punta de un lápiz puede entrar en una grieta, puede ser que haya problemas estructurales.
- **Pintura a base de plomo:** Propiedades construídas antes del 1978, pueden contener contaminación de plomo en la pintura. Esta substancia se ha encontrado que es tóxica, especialmente para niños pequeños. Hay algunas leyes específicamente que gobiernan la transferencia (o alquiler) de propiedades conteniendo el peligro de contaminación de plomo.
- **Tanques de aceite enterrados en el terreno:** Hay preocupaciones de los bancos financiando propiedades con tanques de aceite enterrados en el terreno.
- **Problemas de agua:** ¿Hay signos de agua en el sótano? La humedad no sólo causa putrefacción, pero también atrae plagas.
- **Plomería:** Mire todos los tubos de agua visibles. ¿Hay alguna evidencia de goteras o hay depósitos creados alrededor de las conecciones? Mire debajo de los fregaderos y lavamanos, de el inodoro y del calentador de agua.
- **Evidencia de plagas o de otros insectos:** El daño de plagas puede presentarse en diferentes formas. Pueden ser túneles hechos de la madera que ya se comieron o pequeños agujeros en la madera. Por otro lado, las abejas carpinteras van a crear un agujero en donde la punta de un lápiz puede entrar. Hormigas carpinteras también pueden causar problemas. Sus daños van a verse como agujeros, pero más pequeños que los de las abejas.

- **Ventanas/telas metálicas y puertas:** Mire todas las ventanas y puertas. Todas las ventanas deben tener la tela metálica sin daño alguno. Si las ventanas son insuladas, asegúrese que no hay neblina entre ellas porque puede indicar que el sello se rompió y la calidad de la insulación se pierde. Si la casa tiene ventanas de tormentas, asegúrese que todas tienen telas metálicas, que están en buenas condiciones, y que funcionan apropiadamente.
- **¿Está el subpiso en buena condición?:** Mire todas las áreas en donde la plomería pasa por el piso. Éstas son las áreas más expuestas a daños. Busque por madera podrida, piso falso o manchas de agua.

Negociando el Contrato

Después de usted haber visto varias casas, entonces debe tener una mejor idea de qué sería un precio justo. Haga una oferta que usted se sienta cómodo, pero una también que sea realista. Un Agente de bienes raíces honesto debe ayudarle en ésto. Recuerde que su oferta no tiene que ser igual al precio que están pidiendo. El precio de la casa no es lo único sujeto a negociaciones. A continuación encontrará una lista de otros artículos que se encuentran comúnmente en un contrato, que se llaman contingencias. Éstas son otras condiciones que deben ocurrir antes de que el comprador y el vendedor completen la venta.

- La habilidad de que el comprador consiga un tipo específico, cantidad y tasa de financiamiento.
- La habilidad de que el comprador complete la venta de su casa actual antes de cierta fecha.
- El acuerdo del vendedor de hacer ciertas reparaciones hasta una cantidad predeterminada.
- Los artículos personales que van a quedarse o no en la propiedad como enseres, cortinas de las ventanas o abanicos de techo.
- La habilidad de que el comprador pueda terminar su contrato de alquiler.

Básicamente, cualquier cosa que el comprador y el vendedor estén de acuerdo, puede incorporarse en el contrato de venta, incluyendo si el vendedor va a pagar por alguno o todos los gastos de cierre. Sin embargo, tiene que acordarse que una vez todos firman el contrato de venta, se convierte en un contrato legal.

¿Cuánto Va a Ser el Pago Mensual del Préstamo?

La mayoría de los clientes que reciben préstamos a través de Desarrollo Rural van a recibir subsidio a través de lo que llamamos asistencia de pago. La cantidad de asistencia de pago ofrecida es la diferencia entre la cantidad en la promesa de pago y la cantidad que el solicitante debe pagar basado en su ingreso. Los clientes que reciben asistencia de pago deben pagar el mayor de:

- El pago fijo calculado como un porcentaje del ingreso ajustado, menos los costos de impuestos y el seguro de la casa; o
- El pago del préstamo amortizado a la Tasa de Interés Equivalente(EIR).

Estableciendo El Pago Fijo

El pago fijo es el porcentaje mínimo del ingreso ajustado que el cliente debe pagar por el principal, interés, impuestos y seguro(PITI).

- Los clientes de ingreso bien bajo deben pagar un mínimo de 22 por ciento.
- Los clientes de ingreso bajo con ingresos ajustados bajo 65 por ciento del ingreso ajustado mediano deben pagar un mínimo de 24 por ciento.
- Los clientes de ingreso bajo con ingresos ajustados entre 65 y 80 por ciento del ingreso ajustado mediano aplicable deben pagar un mínimo de 26 por ciento.

Ejemplo de los Cálculos de Asistencia de Pago

Una familia con un ingreso ajustado de \$19,000, desean recibir un préstamo en la cantidad de \$60,000.

La siguiente información financiera se necesita para calcular la asistencia de pago.

Término del Préstamo: 33 años Tasa de Interés: 7%

Ingreso Ajustado Mediano: \$30,000

\$19,000 Ingreso ajustado

63% Porcentaje del Ingreso Ajustado Mediano ($\$19,000 / \$30,000$)

\$90 Mensualidad de impuestos y seguro

(1) Calcular el pago en la Promesa de Pago

\$389 Pago sin subsidio (cantidad amortizada \$60,000 @ 7% por 33 años)

(2) Calcular el Pago para Principal e Interés PI*

24% Porcentaje del pago fijo para un cliente @ 63% del ingreso mediano

\$380 Pago fijo por Principal, Interés, Impuestos y Seguro

(PITI*)($\$19,000 / 12 \text{ meses} \times 0.24$)

\$290 Pago fijo por Principal e Interés(PI*) ($\$380 - \90 por Impuestos y Seguro)

Calculando el Pago con la Tasa de Interés Equivalente (EIR)

La Tasa de Interés Equivalente (EIR) se determina comparando el ingreso ajustado del cliente con el ingreso ajustado mediano en el área donde la propiedad está localizada. El pago de EIR es calculado amortizando el préstamo, utilizando la cantidad del préstamo del cliente, el término del préstamo, y el EIR por el cuál el cliente califica.

Clientes que reciben préstamos en conexión con otro banco no están sujetos al pago fijo, y van a pagar la Tasa de Interés Equivalente.

(3) Calcular el Pago de EIR*

4% EIR* para un cliente a 63% de la mediana

\$273 Pago de EIR (cantidad amortizada \$60,000 @ 4% por 33 años)

Tasa de Interés Equivalente

Utilize la tasa de interés equivalente para el ingreso ajustado del cliente.

Ingreso Ajustado Mediano	Tasa de Interés Equivalente*
0%-50%	1.0%
50.01%-55%	2.0%
55.01%-60%	3.0%
60.01%-65%	4.0%
65.01%-70%	5.0%
70.01%-75%	6.0%
75.01%-80%	6.5%
80.01%-90%	7.5%
90.01-100%	8.5%
100.01%-110%	9.0%
110.01%-greater	9.5%

*EIR no puede exceder la tasa de interés en la promesa de pago.

(4) Calcular la Asistencia de Pago Mensual

\$389	Pago en la promesa de pago
<u>-\$290</u>	Pago requerido es el mayor entre el (2) o el (3)
\$ 99	Asistencia de Pago Mensual

- * PI = Principal e Interés.
- PITI = Principal, Interés, Impuestos, y Seguro
- EIR = Tasa de Interés Equivalente

Cerrando el Préstamo

Cuando el préstamo es aprobado, usted va a tener que firmar el documento Convenio Hipotecario (Compromiso de Préstamo Hipotecario). Este documento le va a indicar la cantidad del préstamo, la tasa de interés, el término, y cualquier otra cuota que se le debe a Desarrollo Rural, como también condiciones o requisitos que deben cumplirse antes del cierre. También se requiere que el “Guía de Orientación al Solicitante” se revise con usted, se firme con la fecha y las iniciales en varias áreas. No se puede cerrar el préstamo hasta que esto se haga. Ambos documentos deben revisarse en detalle y cualquier pregunta debe ser dirigida antes del cierre. Usted va a tener que escoger un abogado o una compañía de título para que haga el cierre. Usted tiene el derecho de escoger el abogado o compañía de título por su cuenta. Sin embargo, su Agente de bienes raíces puede ayudarle en esto. Sea un abogado o una compañía de título, sus responsabilidades envuelven la coordinación de numerosas funciones relacionadas con la colección de documentos y el desembolso de los fondos requeridos para llevar a cabo los términos del contrato. El banco va a instruir al agente del cierre de los documentos que tienen que ser firmados y el desembolso de fondos, etc. Esté consciente que los agentes de título no pueden proveer consejos legales. Otros artículos que usted tiene que ordenar en avanzado, antes del cierre, son los siguientes:

1. Asegúrese que el levantamiento topográfico (exámen) de la propiedad se ha ordenado y que está de acuerdo con las fronteras de la propiedad que usted está comprando. El exámen va a revelar si hay alguna invasión en su propiedad o si usted está invadiendo otra propiedad. Usted quizás pueda ahorrar dinero si encuentra quien preparó el exámen de la propiedad para los vendedores y tener la misma compañía poner al día el exámen.
2. Obtener Seguro. Éste debe tener la misma fecha efectiva que el día del cierre. Busque alrededor y consiga algunos estimados, ya que ésta es una área bien competitiva.
3. De todos modos, no descarte la compañía de seguro de su automóvil. Ellos pueden ofrecer un descuento si la persona tiene otro seguro. Tiene que tener recibo de que está pago por un año completo en el momento del cierre. Si su casa está localizada en una área de inundación, va a ser mandatorio que usted tenga otro seguro contra inundaciones también en efecto.
4. Tiene que notificar a su propietario, a la oficina del correo, a las compañías de utilidades, a su banco, y posiblemente a la escuela que usted se va a mudar en un día específico. La oficina local del correo tiene folletos gratis para ayudar a personas que se están mudando.

5. Determine cómo usted va a mover sus pertenencias. ¿Va a utilizar una compañía profesional de mudanza, o se va a mover por su cuenta con la ayuda de amigos? Si es la segunda, ahora es un buen momento de empezar a reunir cajas.
6. El día del cierre, su Agente de bienes raíces ha establecido una inspección con usted para ver la casa. Va a ser buena idea tener ésto en el contrato de la casa como parte de las contingencias. Ésto le va a permitir a usted ver la propiedad y asegurarse de que los artículos que se negociaron se han cumplido. Si permaneciera alguna deficiencia, cualquier intento de corregirla debe hacerse antes del cierre. En muchos casos, el banco no permite que el cierre se complete.

El día del cierre es el día en que la transacción de la venta se va a completar. El banco va a proveer los fondos del préstamo, el título de la propiedad se va transferir a usted, los vendedores reciben el dinero, y usted recibe las llaves. Durante este proceso, se le va a pedir a usted que firme varios documentos. Mientras más familiarizado esté, más cómodo se sentirá el día del cierre.

A continuación encontrará un lista con una breve explicación de los documentos más comunes que usted va a ver en el cierre.

1. Promesa de Pago (Pagaré) - Éste es su promesa por escrita para pagar el préstamo a un interés establecido y por un período determinado de tiempo.
2. Acuerdo de Asunción – Éste es igual a la promesa de pago, pero es utilizado para préstamos asumidos solamente. Generalmente, si alguien asume un préstamo de un cliente, ellos también van a firmar la Promesa de Pago que va a cubrir los fondos adicionales que se necesiten.
3. La Hipoteca – Éste es el documento que garantiza la propiedad que usted está comprando con el préstamo. Éste contiene varios pactos que pueden incluir artículos de cómo mantener la propiedad en buenas condiciones, ocupar la propiedad, etc.

4. Escritura – Éste es el instrumento que transfiere la propiedad del vendedor al comprador. Como en el caso de la Hipoteca, éste se registra en la oficina local de archivos del condado. Usted tiene que decidir en qué forma usted va a adquirir título de la propiedad. Hay cuatro formas de retener título:
 - **Dueño Exclusivo** – usted es el único dueño.
 - **Poseción Indivisa** – éste está disponible sólo para cónyuges. Cuando uno de los dos fallece, la propiedad pasa al esposo(a) sobreviviente automáticamente. Sólo acreedores de ambos la esposa y el esposo pueden adquirir un gravamen contra la propiedad a través de una sentencia.
 - **Poseción Compartida** – disponible para personas que no son cónyuges. Cuando uno de los dueños fallece, el dueño que sobrevive automáticamente recibe la parte de la propiedad que compartía con el difunto.
 - **Poseción en Común** – la propiedad es compartida por los dueños, pero si uno de los dueños fallece, la parte de la propiedad que pertenecía al difunto pasa a los herederos en vez de a los dueños sobrevivientes.
5. 1er Cupón de Pago – Este documento se envía al momento del cierre, en caso de que usted no reciba el talonario para hacer su primer pago a tiempo. A pesar de que no se espera que esto suceda, se le está brindando uno de cualquier manera. Recuerde, usted va a ser ahora dueño de su propiedad, y va a ser su responsabilidad pagar a tiempo aunque no haya recibido el talonario de pagar con anticipación. La oficina local le puede ayudar con esta situación.
6. Acuerdo de Asistencia de Pago – Éste es el documento que va a reducir su pago de acuerdo a lo que usted califique. Como se asume que su ingreso aumente anualmente, este documento se revisa anualmente. Es su responsabilidad de que toda la documentación necesaria se envíe al Centro de Servicio Centralizado antes de la fecha de expiración.
7. Página de Traspaso – A veces se refiere a HUD-1, tiene una lista de todos los gastos asociados con la transacción. Va demostrar si el vendedor o el comprador pagaron por el artículo. Se requieren las firmas de ambos el vendedor y el comprador, y debe asegurarse de que usted recibe una copia.

Antes del cierre, su agente le va a notificar a usted cuánto dinero necesita. Tiene que asegurarse que usted tiene el dinero disponible y pregunte en qué forma debe pagarse (por ejemplo, cheque certificado, cheque de cajero, etc.)

Usted y su Hogar

Ahora que usted es dueño de su propiedad, tiene que tomar las precauciones debidas para proteger su inversión. Recuerde que el pago de la hipoteca es debido en un día específico cada mes. Este capítulo le va a proveer algunas ideas de cómo ajustarse financieramente para manejar sus responsabilidades nuevas.

Manejando sus Responsabilidades Financieras

Es natural querer decorar su casa nueva o amueblar los cuartos adicionales que usted tiene. Debe acordarse que sus calificaciones para pagar el préstamo estaban basadas en sus deudas existentes. Si usted hace nuevas compras en las que tiene que coger dinero prestado, usted quizás tenga dificultad haciendo los pagos de la casa. El pago nuevo de la casa lo más seguro sea más alto que su pago de alquiler anterior. En adición, sus deudas de utilidades van a tender a aumentar. Es bien importante que se asegure primeramente que usted puede pagar sus deudas nuevas de la casa antes de obtener alguna deuda adicional.

- Éste es un buen momento para referirse al presupuesto que usted preparó cuando estaba buscando la casa. Asegúrese que está viviendo dentro de los límites de este presupuesto.
- Mire la nota con la fecha del primer pago. Si usted no ha recibido los talonarios de pago, tiene que hacer arreglos para que el pago de la casa se acredite apropiadamente. Quizás haya un período de gracia antes que le añadan una cuota de atrasos, pero no considere éste como el día del pago. El período de gracia es solamente para permitir demoras en el correo. Llame al banco para la cantidad del pago y la dirección postal si usted no tiene esta información.
- Esté consciente en qué momento del mes sus otras deudas tienen que ser pagas, y planee sus gastos como tal. Compare estas fechas con sus días de paga. Usted tiene que considerar estas fechas en su presupuesto mensual.
- Usted quizás quiera ponerse en contacto con las compañías de electricidad y del gas y pedir que lo añadan en el plan de presupuesto mensual. Ésto va a permitirle pagar la misma cantidad cada mes, ayudándolo así con su presupuesto.

- Planee en avanzado para deudas grandes periódicas como el seguro del automóvil e impuestos personales de propiedades. Debe ahorrar una cantidad mensual para estas deudas.
- Ahorre de \$50-\$100 mensualmente para reparaciones y mantenimiento de su casa. Usted quizás quiera tener este dinero en una cuenta separada.
- Ahora que usted es dueño de casa, muchas compañías de crédito lo van a contactar ofreciéndole nuevas tarjetas de crédito y préstamos. Evite coger nuevas deudas por varios meses hasta que usted se haya ajustado a los gastos relacionados con su nueva casa.

Evite Ejecución Hipotecaria (Desalojo)

Ejecución hipotecaria (desalojo) es el término legal que utiliza el banco para adquirir título de la propiedad cuando usted no hace los pagos mensuales del préstamo. Cuando desalojo ocurre, el banco se convierte en el dueño de su hogar. Usted tiene que moverse a otro tipo de vivienda. Bajo estas circunstancias, usted va a encontrar que es más barato hacer los pagos de la casa en vez de pagar alquiler.

Usted ha invertido mucho tiempo y dinero en obtener la casa. Es una de las mayores inversiones financieras que usted va a hacer. Sin embargo, usted tiene que hacer los pagos de la casa a tiempo o se arriesga de perder la casa y el dinero que ha invertido, a través del desalojo.

De acuerdo a los documentos del préstamo, su pago hipotecario es debido en un día específico cada mes. Haciendo esta obligación una prioridad, usted puede evitar costosas cuotas de atraso y mantener un buen historial de crédito.

Sin embargo, los clientes más puntuales a veces fallan en cumplir con cada pago en la fecha debida, y es posible que haya una buena razón para el fracaso, como reducción de sueldo o enfermedad en la familia. Si usted está teniendo problemas haciendo los pagos mensuales del préstamo, tiene que actuar de **inmediato**. Si usted lo hace, usted puede evitar perder la casa a través del desalojo.

Si su préstamo se desaloja, usted se arriesga a ser perseguido por el banco por una **sentencia deficiente**. Una sentencia deficiente es una obligación, aprobada y registrada por la corte, que establece el hecho de que aún después de que el desalojo haya ocurrido, usted debe dinero adicional en su préstamo hipotecario anterior. La existencia de la sentencia deficiente se considera como una “marca perversa” en el historial de crédito de una persona y puede afectar la habilidad de calificar para crédito y/o asegurar otro préstamo en el futuro.

Qué Usted Puede y Debe Hacer para Salvar su Casa

Si usted se ha atrasado en los pagos del préstamo, hay varias alternativas y programas disponibles para ayudarle a salvar su casa. Recuerde, contacto temprano con el servidor es crítico en obtener asistencia para continuar con su préstamo.

- **Llame o escriba a su banco:** Explique que usted sabe que sus pagos están atrasados y usted no está seguro si puede ponerlos al día. El banco quizás pueda hacer algunos arreglos especiales por un pequeño período de tiempo.
- **Llame a la agencia de consejería de vivienda o a una agencia sin fines de lucro de consejería de crédito:** Usted puede obtener información acerca de la localización de estas agencias a través de su banco o a través de la autoridad de vivienda o de la oficina de vivienda de su estado, condado o ciudad. Pregunte por una cita para discutir su problema con un consultor de vivienda. Para localizar un consultor certificado de HUD, llame al (800) 569-4287.
- **Reestablezca el préstamo:** Pague todos los atrasos para poner el préstamo al día. Trate de obtener dinero de sus familiares, planes de ahorros, la venta de un automóvil o cualquier otra inversión que usted tenga.
- **Establezca un plan de pago:** Ambos el cliente y el banco están de acuerdo con un plan que provee pagos establecidos para brindar la cuenta al día. Mientras más rápido se ponga al día el préstamo, mayor es la probabilidad de que el banco acepte el plan.
- **Establecer un acuerdo de moratoria:** El banco está de acuerdo en suspender los pagos por un período limitado de tiempo.

Qué deben recordar para evitar ejecución hipotecaria (desalojo)

- Tome los pasos necesarios para salvar su casa.
- Llame o escriba a su banco.
- Llame a la agencia de consejería de vivienda y haga una cita.
- Coopere con cualquier fuente de ayuda que usted llame.

El pago de su casa es la deuda más importante. Si hace los pagos a tiempo, ésto le ayudará a establecer un rango bueno de crédito, el cuál es necesario cuando usted quiere obtener un préstamo u otro crédito en el futuro.

Centro de Servicio Centralizado (CSC)

Después del cierre del préstamo, éste va a ser oficialmente servido a través de nuestro Centro de Servicio Centralizado(CSC) en St. Louis, Missouri. Sin embargo, la oficina local que procesó su solicitud va a continuar allí para ayudar en circunstancias donde el contacto con CSC es difícil. Una vez los fondos del préstamo se desembolsan, el préstamo es transferido al Centro de Servicio Centralizado. Mientras que la palabra “servicio” puede tener el significado de acciones especiales que hay que tomar con los clientes que están atrasados; los préstamos servidos por CSC son préstamos que están al día y que requieren atención normal a diario o anual. CSC se compromete a un sinnúmero de actividades variadas como se discute a continuación.

Manejando pagos y cuotas. Cada mes CSC tiene que asegurarse que cada cliente sabe cuánto pagar y cuándo el pago es debido. CSC tiene que procesar el pago y acreditarlo a la cuenta correcta. CSC además tiene que cargar una cuota por pagos tardíos y pagos que no aclaran.

Aprobando acciones para clientes. Durante el término del préstamo, el cliente puede pedir permiso para tomar acciones que pueden afectar el valor de la propiedad.

Revisando el plica, impuestos y seguro. Es requisito de todos los clientes pagar los impuestos de la casa y mantener un seguro contra daños a la propiedad y seguro de inundaciones, si aplica. Para los clientes con cuentas de plica por la agencia, CSC es responsable de llevar la cuenta de los fondos y pagar los impuestos y el seguro a nombre del cliente. Para los clientes que no tienen la cuenta de plica, CSC debe estar preparado para actuar cuando la agencia se entera que el cliente no está cumpliendo con estas obligaciones.

Determinando elegibilidad para el subsidio. Los clientes que están recibiendo asistencia de pago o subsidio a través de crédito del interés deben tener sus ingresos revisados anualmente para asegurarse de que están recibiendo la cantidad apropiada de subsidio. En adición, los clientes que no están recibiendo subsidio pueden solicitarlo si su situación financiera cambia y califican para subsidio a través del término del préstamo.

Refinanciando con crédito privado. Debido a que el crédito de la Agencia no está aquí para reemplazar crédito privado, clientes que pueden obtener financiamiento privado tienen que hacerlo. Cada 2 años, la Oficina Local debe revisar la habilidad del cliente para refinanciar con un préstamo convencional.

Calculando la cantidad de subsidio. Cuando el cliente deja de ocupar la propiedad o transfiere título, ellos tienen que pagar parte o todo el subsidio que ellos recibieron a través del término del préstamo. CSC debe informarle al cliente la cantidad de subsidio que el cliente recibió, e informarle que la cantidad de subsidio puede ser reducida basada en información adicional que se reciba del cliente.

Cliente fallecido. Durante el término del préstamo, CSC puede enterarse de que un cliente ha fallecido. En estos casos, CSC va a contactar a las personas responsables de la herencia del cliente. CSC va a informarle a esas personas de las opciones de servicio disponibles, como asunción con la misma tasa de interés y a los mismos términos, y va a proveer servicio a la cuenta correspondientemente. En los casos donde el préstamo tiene clientes juntos, no se requiere ninguna acción.

Cuidando su Nueva Casa

Ahora que usted es dueño de propiedad, usted va a ser responsable de muchas cosas que su propietario o personal de mantenimiento conducía anteriormente. Esta sección va a ayudarle a usted a cuidar y a mantener el valor de su casa. Manteniendo su casa en buenas condiciones va a valorar más su propiedad si usted desea venderla en el futuro. Mantenimiento rutinario y reparaciones también van a ayudarle a economizar en el costo de mayores reparaciones en el futuro.

Si usted tiene un problema de mantenimiento, asegúrese de obtener por lo menos tres estimados antes de autorizar que el trabajo se haga. Si la reparación es significativa, como reemplazar o reparar el techo, reciba el estimado por escrito. Pregúntele a amigos y a vecinos por recomendaciones de qué personas utilizar. Si usted tiene problemas con la calidad o si usted se siente que ha sido engañado, contacte la oficina del Negociado de Mejores Negocio (Better Business Bureau) para ayuda.

Conociendo su Casa

Para poder cuidar su casa usted debe saber lo más que pueda acerca de sus sistemas. Usted debe tener su Agente de bienes raíces o el vendedor guiarle por la casa y señalarle los artículos sobresalientes. Si usted tuvo una inspección de la casa completa antes de comprarla, el inspector probablemente señaló varias áreas donde mantenimiento va a ser requerido. Usted debe saber lo siguiente:

- Localización de la caja de circuitos de electricidad y de conexiones principales eléctricas
- Localización del agua privada y del pozo séptico
- Localización de la válvula principal para el agua y el gas
- Localización del termostato para el calentador de agua
- Garantías y manuales para los enseres
- Instrucciones para el uso de los enseres y sistemas (no utilice ningún sistema si usted no sabe cómo utilizarlo, puede anular la garantía si se utiliza inapropiadamente)
- Nombres y números de teléfono de cualquier contratista o subcontratistas quienes han instalado sistemas o hicieron reparaciones recientemente (electricista, plomero); es bien importante que usted se mantenga haciendo las inspecciones contra plagas. Muchas compañías de exterminación ofrecen pólizas por un año por sólo \$50-\$100 que garantizan que su casa va a permanecer libre de plagas. Si usted tiene esta cubierta, cualquier problema va a ser manejado bajo los términos de su póliza. Cuando usted vaya a vender su casa, no va a tener ninguna sorpresa en cuanto a trabajo extensivo a causa de plagas.

Preparándose para Mantenimiento

Hay algunos artículos que usted va a necesitar para poder darle mantenimiento básico a su casa.

- Folleto grande para mantener toda la información acerca del mantenimiento de la casa (garantías, manuales, nombres de contratistas, planos, etc.)
- Extinguidor de fuego
- Libro de mantenimiento básico de casas
- Herramientas:

Martillo	Alicate
Llave inglesa ajustable	Sierra
Tornillos	Clavos
Linterna eléctrica	Destapador
Destornilladores	

Usted debe establecer una agenda para el mantenimiento de la casa. Ésto le va a servir como un recordatorio y va a asegurar que ciertos artículos de mantenimiento se manejen durante la estación del año apropiada. Las condiciones del tiempo van a determinar qué tanto mantenimiento se necesita hacer.

Listado más adelante están los artículos de mantenimiento de casas que se deben hacer regularmente. Un tienda local de ferretería o una tienda de equipo de construcción es una fuente excelente de secretos en mantenimiento y reparaciones de casas. Ellos frecuentemente ofrecen instrucciones de “cómo hacerlo usted mismo”.

Otoño/Invierno

- Limpie las goteras y la tubería de drenaje para que no se acumulen hojas y causen obstrucción. Observe el drenaje para asegurarse de que el agua se escurre lejos del cimiento (fundación).
- Observe el sello alrededor de las puertas y ventanas. Repare si es necesario. Cierre las ventanillas del cimiento (fundación).
- Observe grietas en las paredes exteriores de la casa. Llene las grietas con un sellador de grietas.

- Cierre las tormenteras de las ventanas y puertas, y repare si es necesario.
- Remueva los aires acondicionados de ventana o cúbralos con una cubierta resistente contra el frío.
- Inspeccione la chimenea para depósitos de creosota. La chimenea se debe limpiar periódicamente (dependiendo de el uso) para reducir el riesgo de fuego. Observe si el techo tiene goteras.
- Tenga el sistema de calefacción servido por un profesional. Cambie los filtros regularmente.
- Observe el ático para insulación adecuada.

Primavera/Verano

- Observe los exteriores de la casa para grietas o pintura despegándose.
- Observe el techo por algunas hojas sueltas o rotas.
- Limpie las goteras.
- Cambie el filtro de el sistema de calefacción.
- Observe el sótano para áreas húmedas o grietas en la fundación.
- Abra las ventanillas del cimiento (fundación).
- Préstele servicio a los aires acondicionados de ventana y reemplaze el filtro.

Si su casa es servida por un sistema de pozo séptico, debe tener el sistema bombeado cada dos a cinco años para mantenerlo trabajando apropiadamente.

Ser dueño de una casa es el sueño del americano. Usted debe sentirse orgulloso de ser dueño de una casa.

El Servicio de Vivienda Rural tiene una meta de proveer vivienda sana, decente y sanitaria a solicitantes elegibles. Mantener la casa y los alrededores protegidos es otra responsabilidad que usted va a adquirir siendo dueño de una casa. A continuación encontrará algunas áreas que deben brindarse a su atención.

1. En caso de fuego, llame al departamento de bomberos (911) antes de intentar apagarlo, si es posible.
2. Mantenga los detectores de fuego. Si tienen baterías, escoja el mismo día cada año para reemplazarlas con baterías nuevas. (Año Nuevo, su cumpleaños, etc.)
3. Si el detector de fuego no funciona, no lo desconecte. Llame a un profesional para repararlo.
4. Si la cocina tiene interruptores de corriente (GFI), tenga en mente que ellos están ahí para protegerlos. No los reemplaze con otro tipo de interruptor que no sea GFI.
5. Mantenga el extractor de la estufa limpio. Grasa se va a acumular con el tiempo y si está en contacto con calor excesivo puede causar fuego.
6. Si tiene secadora de ropa, mantenga el filtro limpio.
7. Guarde químicos y solventes fuera del alcance de los niños. Asegúrese que los diferentes químicos se pueden guardar en la misma área. Hay veces que combinaciones de diferentes químicos pueden explotar cuando están en contacto el uno con el otro.
8. Mantenga una lista de teléfonos de emergencia disponible (Centro de Envenenamiento, Bomberos, Policía, Doctor, etc.).
9. Mantenga un extinguidor de fuego a la mano. Sin embargo, no lo mantenga en una área de riesgo como lo es cerca de la estufa, secadora de ropa, etc. Si estos cogieran fuego usted tiene que tener acceso a él (después de notificar al departamento de bomberos).

Glosario de Términos Hipotecarios

Abstracto (o exámen) de título: Una historia breve del dueño legal de una propiedad en particular.

Acto de Declaración Sobre Veracidad en Créditos: Una ley federal que requiere que se revele el porcentaje de interés anual a un solicitante tan pronto él solicita un préstamo.

Acto de Procedimientos de Cierre de Propiedades (RESPA): Una regulación federal publicada por HUD que gobierna las prácticas de los préstamos. El artículo sobresaliente establece la provisión del estimado de los gastos de cierre y la provisión del folleto de HUD dentro de tres días después de entregar la solicitud para el préstamo.

Acuerdo del plica (escrow): La provisión que establece la cantidad de seguro e impuestos que el banco va a pagar. Como comprador, usted generalmente paga 1/12 de la póliza anual del seguro e impuestos con su pago mensualmente. El banco mantiene este dinero en una cuenta y paga la deuda según se deben.

Administración de Vivienda Federal (FHA): Una agencia federal dentro del Departamento de la Vivienda Urbana (HUD) que provee seguro hipotecario para préstamos residenciales y establece regulaciones para construcción y repasos.

Agente: En transacciones de bienes raíces, el Agente usualmente brinda juntos al comprador, el vendedor y al banco para asistirlos a negociar el contrato.

Agente de bienes raíces: Una persona con licencia para vender o alquilar propiedades, actuando como agente para otros, y quien es miembro de una corporación afiliada de bienes raíces local con la Asociación Nacional de Agentes de bienes raíces.

Amortización: Es el repago de la deuda hipotecaria con pagos periódicos equivalentes del principal y el interés, calculado para retirar la obligación al final del período de tiempo fijo.

Cadena de título: Es una lista que va bien atrás en su búsqueda, que ilustra la transferencia de título con cualquier otra cosa que pueda afectar el título, como lo es la invasión.

Certificado de título: Un documento estableciendo el nombre del dueño legal de la casa, el cuál provee generalmente una descripción de la propiedad.

Cierre: La entrega de la escritura, ajustes financieros, la firma de la Promesa de pago, y la distribución de los fondos necesaria para consumir la venta o la transacción del préstamo.

Cláusula de aceleración: Es una cláusula en la escritura o en la hipoteca que dicta en qué momento la deuda es debida; por ejemplo, muchas escrituras o hipotecas contienen una provisión de que el préstamo es debido si la propiedad se vende o si se transfiere título del terreno o si fracasa en hacer los pagos del principal y el interés.

Cláusula de cancelación: Es una cláusula en el contrato o alquiler en el cuál se le permite a cualquiera de las dos partes terminar el contrato o alquiler por la ocurrencia de ciertas condiciones incluidas en la cláusula. Por ejemplo, si los compradores no están seguros de que califican para un préstamo, ellos van a insistir en esta cláusula para protegerse en caso de que no le aprueben el préstamo.

Cliente: El que recibe los fondos en la forma de un préstamo con la obligación de pagar el mismo por completo con interés.

Contrato: Un acuerdo entre dos partes para hacer o no hacer cosas de consideración legal. Para hacerse cumplir, los contratos deben ser por escrito y deben incluir: una consideración (precio y términos), una descripción válida, lugar y fecha de entrega, y todos los términos y cláusulas que estuvieron de acuerdo.

Contrato de venta: Un acuerdo por escrito entre el comprador y el vendedor estableciendo los términos y condiciones de la venta o intercambio de la propiedad.

Cuota de originación: La cuota que carga el banco a el cliente por la preparación de documentos, ordenar historial de crédito, inspección, y a veces por la tasación de la propiedad. Usualmente ésta equivale al uno por ciento de la cantidad del préstamo.

Declaración de hipoteca anual: Reporte a el cliente de la cantidad de impuestos e intereses pagos durante un año y el balance del principal.

Delincuencia: El fracaso del cliente de hacer pagos a tiempo bajo los acuerdos del préstamo.

Departamento de Agricultura de los Estados Unidos Desarrollo Rural: Esta agencia provee financiamiento a solicitantes calificados, quienes no pueden obtener préstamos convencionales.

Depósito: La cantidad de dinero entregado para restringir la venta de una propiedad o asegurar pagos; el adelanto de fondos en el proceso del préstamo.

Descuento de reducción de intereses de la hipoteca: Una hipoteca con una tasa de interés más baja que el mercado, hecha por un banco en recompensa por un subsidio en la tasa de interés en la forma de puntos de descuentos adicionales pagados por el contratista, vendedor, o el comprador.

Dinero depositado: El dinero depositado que se le da al vendedor por el comprador para demostrar que él está serio acerca de la compra de la casa. Este dinero se utiliza como pronto si el contrato es aceptado.

Ejecución hipotecaria: El procedimiento legal en la cuál la propiedad con hipoteca es vendida para pagar la deuda en el caso de falla con el pago.

Escritura de fideicomiso: El tipo de instrumento en el cuál el cliente traspasa título de la propiedad a una tercera persona para ser depositado en una cuenta como seguridad para el banco con la condición de que la tercera persona re-transfiera el título al momento del pago total de la deuda, y va a vender el terreno y a pagar la deuda en caso de delincuencia por el cliente.

Estimado de buenas intenciones: Un estimado de los gastos de cierre que se le da a los solicitantes antes del cierre.

Exámen de título: Una examinación de los registros públicos, leyes, y decisiones de la corte para asegurar que nadie excepto el vendedor tiene título válido contra la propiedad, y para revelar datos pasados y presentes acerca de los dueños de la propiedad.

Fecha final del pago: La fecha en la cuál la deuda de la hipoteca se completa si ésta se pagó como acordado bajo los términos de la promesa de pago.

Financiamiento convencional: Es el financiamiento de una hipoteca que no es asegurado o garantizado por una agencia del gobierno, como, Departamento de la Vivienda Urbana, Administración de Vivienda Federal, Administración de Veteranos, o Programa de Vivienda Rural Garantizado.

Gastos de cierre: Las cuotas que se pagan para finalizar el cierre del préstamo, como cuotas de originación, puntos de descuentos, seguro del título, exámen de la propiedad, y cuotas del abogado.

Gastos pre-pagados: El depósito inicial en el momento del cierre para los impuestos y el seguro, y para depósitos mensuales consecutivos hechos al banco para ese propósito.

Ingreso grueso anual: La cantidad total que el cliente gana mensualmente antes de las deducciones.

Inversión: Es la propiedad personal.

Levantamiento topográfico (exámen): La medida del terreno, preparado por un examinador registrado, que muestra la localización del terreno en relación a puntos conocidos, sus dimensiones, y la localización y las dimensiones de cualquier otra mejora.

Nube en el título: Un defecto en el título, como invasión, un gravamen o una demanda que previene al dueño tener título claro de la propiedad.

PITI: Incluye el principal, interés, impuestos y el seguro. También se conoce como gastos mensuales de vivienda.

Posesión compartida: Es la posesión de una propiedad de por vida, por dos o más personas, cada una teniendo un interés sin dividir. Si uno de los dueños fallece, los sobrevivientes automáticamente reciben su interés en la propiedad.

Pre-pago: Es cuando a el comprador se le puede permitir pagar por completo el préstamo sin ninguna penalidad. En algunas situaciones, los compradores pueden decidir refinanciar a intereses más bajos o pagar el préstamo completamente antes de la fecha final establecida.

Préstamos de veteranos: Un préstamo a largo plazo, sin pronto o con un pronto bajo, garantizado por el Departamento de Veteranos. Es limitado a individuos calificados por el servicio militar.

Principal: Es el balance original del préstamo tomado, excluyendo intereses. El balance que resta del préstamo, excluyendo los intereses.

Pronto: La diferencia entre el precio de la propiedad y la cantidad del préstamo.

Proporción de ingreso a deuda: La proporción, expresada como un porcentaje, que resulta cuando se dividen las obligaciones mensuales del cliente entre su ingreso grueso mensual.

Puntos de descuentos de la hipoteca: Los cargos que hace el banco una sola vez. Un punto equivale al uno por ciento de la cantidad del préstamo.

Repasando: La decisión de hacer o no el préstamo a un solicitante basado en el crédito, empleo, inversiones, y otros factores, y los riesgos de un término e interés apropiado o la cantidad del préstamo.

Reporte de crédito: Un reporte para el banco acerca del historial de crédito de un solicitante, utilizado para ayudar en la determinación del préstamo.

Seguro de dueño de la propiedad: Una póliza asegurando la propiedad contra múltiples peligros, disponible a dueños de propiedades privadas. Hay una amplia variedad de cobertura en las pólizas, la cuál generalmente asegura la casa y sus contenidos.

Seguro de la hipoteca: Es una póliza que le permite al banco recuperar parte de sus pérdidas financieras si el cliente fracasa en hacer los pagos del préstamo.

Seguro de título: Es una póliza, generalmente emitida por la compañía de título, que asegura al dueño de la casa contra errores en el exámen de título. El costo de la póliza es un función del valor de la propiedad, y es generalmente sobrellevada por el comprador y/o el vendedor.

Seguro privado de la hipoteca: Es el seguro escrito por una compañía privada protegiendo al banco contra pérdidas financieras ocasionadas cuando el cliente fracasa con el préstamo.

Sentencia de deficiencia: Es una sentencia contra el cliente si la venta de la propiedad desalojada no brinda suficiente dinero para pagar el balance del préstamo.

Solicitante: El que solicita un préstamo para una propiedad.

Solicitud: Es un documento utilizado para registrar la información de un solicitante. Este documento se utiliza para evaluar al cliente en términos de crédito,, ingreso, habilidad para pagar el préstamo, y una descripción de la propiedad que se va a comprar.

Tasación: Es un estimado formal por escrito del valor actual de la casa. También se refiere a el proceso por el cuál el valor estimado se obtiene.

Título: Es una evidencia por escrita de los derechos y la posesión de la propiedad. En el caso de una propiedad, los documentos que presentan posesión de la propiedad son las escrituras que especifican los dueños y un historial de los dueños y transferencias. Las escrituras pueden obtenerse a través de la compra, herencia, regalo o a través de desalojo de la hipoteca.

Título compartido: Es la posesión de una propiedad de por vida, por dos o más personas, cada una teniendo un interés sin dividir. Si uno de los dueños fallece, los sobrevivientes automáticamente reciben su interés en la propiedad.

Tramitación de préstamo: La decisión de hacer o no el préstamo a un solicitante basado en el crédito, empleo, inversiones, y otros factores, y los riesgos de un término e interés apropiado o la cantidad del préstamo.

Valor del mercado: Es el valor más alto que un comprador va a pagar, y el valor más bajo que un vendedor va a aceptar, ninguno siendo obligado a comprar o a vender.

Verificación de depósito: Es un documento que solicita verificación de las cantidades depositadas en una institución financiera. Cuando la institución financiera es también su deudor, este documento verifica la obligación.

Verificación de empleo: Es un documento que solicita verificación del historial de trabajo del solicitante y su ocupación, para ayudar al banco con su investigación de crédito.

Apéndice A

Documentos y Certificaciones

DOCUMENTOS

Forma RD 410-4, Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial
Forma RD 440-58, Estimado de los Costos de la Finalización de Cierre
Forma RD 1910-5, Solicitud de Verificación de Empleo
Forma RD 1940-16, Pagaré (Promesa de Pago)
Forma RD 1940-41, Declaración Sobre Veracidad en Créditos
Forma RD 1940-59, Declaración de Gastos de Cierre
Forma FHA 1944-3, Presupuesto
Forma FmHA 1944-4, Certificación de Incapacidad
Forma RD 1944-14, Acuerdo de Asistencia de Pago
Forma RD 1944-59, Certificado de Elegibilidad
Forma RD 1944-60, Verificación por el Arrendador
Forma RD 1944-62, Solicitud de Verificación de Depósito
Forma 3550-1, Autorización de Suministrar Información
Forma RD 3550-2, Solicitud de Verificación de Regalo/ Carta de Regalo
Forma RD 3550-7, Compromiso de Préstamo Hipotecario
Forma RHS 3550-9, Cuenta de Plica Inicial
Forma 3550-12, Convenio de Reintegro de Subsidio
Forma RD 3550-14NJ, Hipoteca para New Jersey
Forma 3550-22, Acuerdo de Asunción, Vivienda Simple de Familia
Forma RD 3550-23, Guía de Orientación al Solicitante
Forma 3550-26, Cupón Substituto de Pago
Forma Regular 5510, Acuerdo de Autorización para Pagos Pre-autorizados

CERTIFICACIONES

Verificación de Pensiones y Renta Vitalicia
Verificación de Ingreso y Gastos del Estudiante
Verificación de Gastos Médicos
Verificación de Beneficios de Seguro Social
Verificación de Asistencia Pública
Verificación del Cuido de Niños
Verificación de Beneficios del Desempleo
Verificación de Gastos del Negocio
Verificación de Pagos de Sustento

Apéndice B

Información Miscelánea

Diez Reglas Básicas de Manejo de Dinero

Secretos para Dueños de Casa

Reglas para un Presupuesto Exitoso

¿Es usted un Gastador?

Diez Reglas Básicas de Manejo de Dinero

1. Planee

Planee para el futuro, especialmente para compras mayores y gastos ocasionales como el seguro del automóvil o impuestos personales de la propiedad.

2. Fijese metas financieras

Determine las metas a corto, mediano y a largo plazo.

3. Conozca su situación financiera

Compare gastos con el ingreso neto mensual. Esté consciente de su balance en todas sus deudas.

4. Desarrolle un plan de gastos realista

Evalúe su plan comparando los gastos actuales con los gastos planeados.

5. No permita que los gastos excedan su ingreso

No cargue a sus tarjetas de crédito más de lo que usted está pagando a ellas. Evite pagar solamente el mínimo en tarjetas de crédito.

6. Ahorre

Ahorre para gastos que no ocurren frecuentemente, como el mantenimiento del carro y de la casa. Ahorre de cinco a diez por ciento de su ingreso neto. Acumule un fondo para emergencias.

7. Pague sus cuentas a tiempo

Mantenga un historial de crédito bueno. Si no puede pagar, contacte su deudor y haga arreglos.

8. Conozca la diferencia entre necesidad y deseo

El dinero se debe gastar para “deseos”, después de haber cumplido con las necesidades básicas.

9. Use crédito sabiamente

Use crédito para compras planeadas, convenientes, y de seguridad. No permita que los pagos a tarjetas de crédito excedan un 20 por ciento de su ingreso neto. No coja prestado de un deudor para pagar a otro (a menos que usted esté bajando la tasa de interés).

10. Mantenga un registro diario de sus gastos

Esté consciente de a dónde su dinero va.

Secretos para Dueños de Casa

- Nunca compre más de lo que usted piensa que puede pagar. Decida con qué usted se siente cómodo pagando cada mes y luego déje que eso determine el precio que usted puede pagar.
- Páguese a usted primero. Asegúrese que ahorros son parte de cada plan de presupuesto.
- Si el pago de la casa va a ser más de lo que usted está pagando actualmente, trate pagando ésto por tres a cuatro meses antes de comprar la casa. Pague su alquiler y ponga el resto en una cuenta de ahorros el día primero de cada mes. Si usted no tiene que tocar ese dinero, entonces usted es capaz de hacer el pago de la casa de esa cantidad.
- Vaya a uno de los talleres de “Cómo Hacer” en su tienda local de ferretería, y aprenda a reparar cosas por su cuenta.
- Si usted piensa que usted encontró la casa, visítela a diferentes horas del día para que usted tenga mejor sensación de cómo es el vecindario.
- Aprenda acerca de Agentes de bienes raíces quienes son agentes para compradores y cómo ellos pueden ayudar a personas que están comprando casa por primera vez.
- Sea inteligente; edúquese usted mismo antes de hacer la compra más grande de su vida.
- Revise su historial de crédito una vez al año para exactitud.
- Si usted tiene una inspección de la casa hecha, vaya con el inspector y aprenda acerca de los sistemas en su casa nueva.
- Si usted no puede hacer su pago mensual de la hipoteca, llame a su banco primero; ellos tienen formas de ayudarlo en sus crisis financieras.
- Trate y evite cualquier compra mayor por seis meses después de comprar la casa para que se acostumbre a los gastos de la casa nueva.
- Proteja su inversión dándole mantenimiento a su casa cada primavera y otoño.
- Si el dinero para el cierre está apretado, programe su cierre para una fecha más cerca al final del mes para costos menores.

Reglas para un Presupuesto Exitoso

1. Decisiones básicas deben hacerse las cuáles envuelven toda la familia en relación de cómo el dinero se va a gastar, quién va a pagar las deudas, y quién va a mantener el presupuesto.
2. Desarrolle su propio plan de gastos apropiado para el ingreso de su familia, sus necesidades, y sus metas. No intente imitar a otros.
3. Decida cuáles son las metas más importantes de su familia. Su dinero debe gastarse en esos artículos que traigan bienestar y felicidad a su familia.
4. Planee en avanzado para todo el año... sólo de esta forma usted tiene la verdad de a dónde usted se está dirigiendo y qué tan bien usted está siguiendo su plan financiero.
5. Incluya todo su ingreso y todos sus gastos. Planee de acuerdo a cuánto es su ingreso ahora y no cuánto usted espera que sea.
6. Mantenga buenos registros pero haga este proceso lo más simple posible.
7. Es importante que usted anote cada centavo gastado para poder controlar sus hábitos de gastar.
8. Como dueño de casa, es extremadamente importante que usted incluya cuentas de reserva para mantenimiento de la casa en su plan de presupuesto.
9. Páguese usted primero desarrollando un plan de ahorros personal. Trate de ahorrar un 10% de su ingreso. Si usted no puede manejar un 10% ahora mismo, trate de ahorrar una cantidad pequeña, pero hágalo regularmente.
10. Si al principio, usted fracasa por momentos en seguir el plan de presupuesto, no se dé por vencido; continúe con él. Usted va a tener éxito si usted está determinado.
11. Revise su plan una vez al mes. Analice sus gastos y altere el plan si usted siente que ajustes van a mejorar su presupuesto.

¿Es Usted un Gastador?

Si usted siente que sus finanzas lo controlan a usted, en vez de usted controlar sus finanzas, pregúntese las siguientes preguntas. Si usted contesta "sí" a la mayoría de estas preguntas, usted puede considerar alterar sus hábitos actuales de gastos.

1. ¿Está todavía usted pagando por compras que hizo el año pasado?
2. ¿Utiliza usted tarjetas de crédito aún cuando la compra es pequeña y usted tiene el dinero en efectivo?
3. ¿Está su cuenta de cheques frecuentemente sobregirada?
4. ¿Se apresura usted al banco a depositar su salario antes de que los cheques lleguen?
5. ¿Ha terminado usted de añadir a su cuenta de ahorros?
6. ¿Se pregunta usted algunas veces porqué usted hizo una compra en particular?
7. ¿Se siente usted "fuera de control" cuando se enfrenta a una decisión de comprar?
8. ¿Hace usted malabares para mantener a sus deudores satisfechos?
9. ¿Están sus cuentas de crédito generalmente en la línea máxima de crédito?
10. ¿Se siente usted alguna vez libre de gastar después de haber pagado una deuda?
11. ¿Está usted sorprendido de cuánto interés paga usted a sus deudores anualmente?
12. ¿Espera usted que sus hijos manejen el dinero mejor de lo que usted lo maneja?
13. ¿Una pequeña reducción en su ingreso o un gasto raro va a forzarlo a usted a descuidar su obligación contra sus deudores?

Para más información, por favor comuníquese con la oficina más cercana de USDA Desarrollo Rural; o puede comunicarse con la Oficina Estatal al (856)787-7730. O escriba a:

*USDA Desarrollo Rural
5th Floor North, Suite 500
8000 Midlantic Drive
Mt. Laurel, NJ 08054*

La información también está disponible en la computadora:

<http://www.rurdev.usda.gov/nj>

El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) prohíbe la discriminación en todos sus programas y actividades por razones de raza, color, origen nacional, sexo, religión, edad, impedimento, creencias políticas, orientación sexual o estado civil o familiar. (No todas las razones prohibidas aplican a todos los programas) Personas con impedimentos que necesitan medios alternos para comunicación de los programas (Braille, imprenta grande, audiotape, etc.) deben comunicarse con USDA's TARGET Center al (202)720-2600 (voz y TDD).

Para radicar una querrela, escriba a: USDA, Director, Office of Civil Rights, Room 326-W, Whitten Building, 14th and Independence., SW Washington, DC 20250-9410 o llame al (202)720-5964 (voz y TDD). USDA es un proveedor y patrono con igualdad de oportunidades de empleo.

For More information, please contact your nearest USDA Rural Development Office; or you may contact the State Office at (856) 787-7730. Or Write to:

*USDA Rural Development
5th Floor North, Suite 500
8000 Midlantic Drive
Mt. Laurel, NJ 08054*

Information is also available at our web site at

<http://www.rurdev.usda.gov/nj>

The U.S. Department of Agriculture (USDA) prohibits discrimination in all its programs and activities on the basis of race, color, national origin, sex, religion, age, disability, political beliefs, sexual orientation or marital or family status. (Not all prohibited bases apply to all programs.) persons with disabilities who require alternative means for communication of program information (Braille, large print, audiotape, etc.) should contact USDA's TARGET Center at (202) 720-2600 (voice and TDD).

To file a complaint of discrimination, write: USDA, Director, Office of Civil Rights, Room 326-W, Whitten Building, 14th and Independence Ave., SW, Washington, DC 20250-9410 or call (202) 720-5964 (voice & TDD). USDA is an equal opportunity provider and employer.