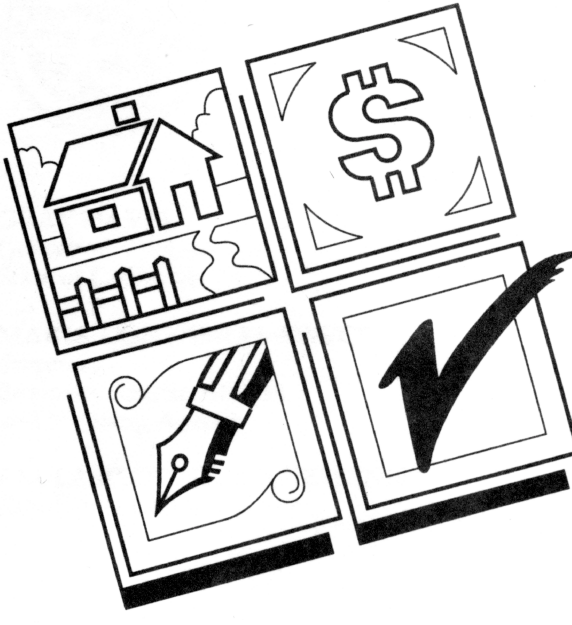
LO QUE USTED DEBE SABER:

El Uso de los Servicios de un Agente Hipotecario



DEPARTMENT OF REAL ESTATE

LO QUE USTED DEBE SABER

El Uso de los Servicios de un Agente Hipotecario

ARNOLD SCHWARZENEGGER
Gobernador
Estado de California

SUNNE WRIGHT MCPEAK
Secretaria
Agencia para la Regulación de Negocios, Transporte y Vivienda

JEFF DAVI
Comisionado
Departamento de Bienes Raíces

DEPARTMENT OF REAL ESTATE

(Revised by DRE, January 2000)

LO QUE USTED DEBE SABER:

El Uso de los Servicios de un Agente Hipotecario

PREPARADO POR:

Consumers Union of U.S., Inc.
West Coast Regional Office
1535 Mission Street
San Francisco, CA 94103

AUTOR PRINCIPAL:

Gail K. Hillebrand

Este folleto se imprimió conforme a un contrato de investigación con el Departamento de Bienes Raíces de California (*California Department of Real Estate*). La información contenida en el folleto es un estudio breve de los pasos básicos y los factores implicados en una negociación hipotecaria utilizando los servicios de un agente hipotecario. Puesto que este folleto no contendrá cambios subsecuentes de ley, sólo se debe utilizar como una fuente general de información. Es posible que usted quiera investigar el asunto en más detalleantes de proceder con una negociación hipotecaria. Algunos de los puntos de vista y opiniones en el folleto son aquéllos de los autores y no reflejan necesariamente la postura de la Administración, el Estado de California, o su Departmento de Bienes Raíces.

CONTENIDO

Introduccion 1

El uso de los servicios de un agente hipotacario 1

El papel de un agente hipotecario 2

Las comisiones de los agentes hipotecarios y las cuotas de los prestamistas 2

¿Que son puntos? 3

¿Sobre que otras cuotas debo preguntar? 3

¿Aumentan mis costos si pido mas dinero prestado? 4

¿Cual es la tasa de interes anual (annual percentage interest rate - APR)? 4

La consolidacion de una deuda: el pedir dinero prestado hipotecando mi casa para pagar mis cuentas 5

Lista de verificacion para el cliente: qué preguntas hacer acerca de la consolidación de una deuda 5

El saldar un prestamo con un pago “global” 6

Lista de verificacion para el cliente: préstamos de interés solamente/parcialmente amortizables 8

El refinanciamiento de mi hipoteca existente completamente amortizable 8

¿Como decido sobre la duracion del plazo del prestamo? 9

¿Como escojo a un agente y selecciono un prestamo hipotecario? 9

¿Que necesito saber acerca de la solicitud de prestamo? 11

Lista de verificacion para el cliente: la solicitud de préstamo 12

El uso de la declaracion que autoriza la revelacion de la informacion acerca de un prestamo hipotecario (mortgage loan disclosure statement) 12

Obtengalo por escrito 14

El decreto de procedimientos de la liquidacion de bienes raices (Real Estate Settlement Procedures Act - RESPA) 14

Sus derechos conforme al decreto federal sobre la verdad referente a prestamos 15

Los documentos de prestamo:¿que significan estos papeles? 17

La firma de los papeles: que esperar 17

Lista de verificacion para el cliente: el entender los documentos de préstamo 17

Lista de verificacion para el cliente: la firma de los papeles de préstamo 19

Seguros de hipoteca: avisos al prestatario 19

El servicio: el hacer sus pagos mensuales 19

¿Que debo hacer acerca de una disputa con la persona autorizada que presta el servicio 20

Juicio hipotecario: ¿que debo hacer ahora? 20

Lista de verificacion para el cliente: juicio hipotecario 22

¿Puedo a veriguar por que se me nego el credito? 23

Informacion y quejas 23

Lista de Verificacion para el Cliente

Preguntas que Debe hacer cerca de la Consolidación 5

Préstamos de Interés Solámente y Parcíalmente Amortizables 8

La Solicitud de Préstamo 12

La Compresión de los Documentos de Préstamo . 17

La Firma de los papeles de Préstamo 19

Jucio Hipotecario 22

INTRODUCCION

Un préstamo hipotecario es una negociación en la cual usted promete pagar el dinero que ha pedido prestado, y además le otorga al prestamista una hipoteca sobre su casa para asegurar el pago. En California, ordinariamente su promesa para pagar es por medio de un "pagaré" (*promissory note*) y la hipoteca se hace usualmente a través de una "escritura de fideicomiso hipotecario" (*deed of trust*). Usted necesita aseguarse de entender los términos del préstamo antes de verse comprometido. No importa si usted obtiene un préstamo a través de un agente hipotecario, una institución financiera, u algún otro prestamista, usted debe hacer preguntas acerca del trámite y papeleo del préstamo, a fin de entender la forma de negociación y los téminos del préstamo antes de estar de acuerdo con éstos.

El propósito de este folleto es el de proporcionar información básica sobre el uso de los servicios de un agente hipotecario que pudiera ayudarle a tomar una decisión inteligente al tratar de obtener un préstamo hipotecario.

EL USO DE LOS SERVICIOS DE UN AGENTE HIPOTECARIO

Un agente hipotecario le ayuda a obtener un préstamo hipotecario. Un agente hipotecario es generalmente un agente de bienes raíces que tiene que contar con una licencia que otorga el Departamento de Bienes Raíces de California. Los agentes hipotecarios hacen o arreglan hipotecas primarias e hipotecas secundarias (*junior*). Una hipoteca "*junior*" asegura un préstamo que es secundario u otros préstamos hipotecarios. Algunos préstamos hipotecarios arreglados por medio de agentes son muy semejantes a un préstamo hipotecario que usted pudiera obtener independientemente a través de un banco, institución de ahorros y préstamos (*S&L*), unión de crédito, compañia financiera, u otra clase de prestamista. Algunos agentes ofrecen préstamos a corto plazo y/o diferentes planes de pago.

EL PAPEL DE UN AGENTE HIPOTECARIO

Generalmente, el agente hipotecario es un agente cuyo propósito es tramitar la negociación de un préstamo hipotecario. Esta relación impone una obligación legal sobre el agente para revelarle a usted los hechos materiales (importantes) que usted necesita saber acerca de su préstamo. El agente tiene la obligación de ser imparcial y honesto tanto con usted como con el prestamista. Estas obligaciones legales pueden ser importantes en la resolución de disputas que resultan después de que se ha hecho el préstamo, pero la mejor manera de evitar problemas y disputas es haciendo preguntas y asegurándose de entender los téminos del préstamo antes de firmar.

Al actuar como agente, éste habla en su nombre al presentar al prestamista su solicitud de préstamo. Asegúrese de dar al agente la información completa y exacta, y de que cualquier solicitud de préstamo u otro documento que el agente prepare para su firma sea exacto y completo antes de firmarlo. Asegúrese de entender los términos del préstamo antes de estar de acuerdo con éste.

LAS COMISIONES DE LOS AGENTES HIPOTECARIOS Y LAS CUOTAS DE LOS PRESTAMISTAS

La ley generalmente no fija las comisiones de los agentes hipotecarios ni las cuotas de los prestamistas. Compare las cuotas que cobran varios de los prestamistas y agentes hipotecarios. Es posible que usted pueda hacer esto haciendo unas cuantas llamadas telefónicas. Pregunte acerca de la cantidad de las cuotas y los costos que usted debe pagar en efectivo antes de que se le otorgue el préstamo, la cantidad de las cuotas y los costos a pagarse con los réditos del préstamo, y la cantidad de loa cuotas y costos a financiarse.

¿QUE SON PUNTOS?

El término "puntos" (*points*) comúnmente se refiere a la comisión que el agente hipotecario cobra o la cuota de préstamo que cobra el prestamista al hacerse el préstamo. Cada "punto" constituye el 1% de la cantidad del préstamo. En un préstamo de $10,000, 1 punto constituye $100, y 10 puntos constituyen un cargo de $1,000.

Por lo general, la ley no fija la cantidad de puntos que se cobran. Es posible que usted quiera buscar un agente hipotecario o prestamista que cobre meno puntos. Posiblemente, usted pueda negociar a fin de obtener menos puntos. El preguntar acerca de los puntos antes de escoger a un agente hipotecario or prestamista podría ahorrarle dinero. Deben saber, que un préstamo que tiene cero puntos, or no tiene puntos, puede tener interésés mas altos que un préstamo donde se pagan los puntos. Por eso es importante comparar los puntos, y tasas de interés para decidir qual préstamo es mejor. Recuerde, no hay tal cosa como un préstamo sin gastos.

¿SOBRE QUE OTRAS CUOTAS DEBO PREGUNTAR?

Es posible que el agente hipotecario le cobre cuotas de trámite de solicitud de préstamo. Usted podría incurrir en gastos de tasación y de averiguaciones de crédito. Sin embargo, si el agente hipoteca piede por pago avanzado para un servicio aparte de averiguanciones de credito o tasación, llamé el Departamento de Bienes Raíces de California para informar que el agente tiene aprobación para hacer eso. Es posible que los costos de clausura incluyan cargos por la preparación de documentos, servicios de escrituración (*escrow*), de título, servicios de notario y cuotas de registro. Posiblemente a usted también se le cobre la cobertura de seguro contra incendios o para propietarios de casas, seguro opcional de incapacidad o seguro crediticio de vida, o declaraciones de beneficiarios.

Usted no tiene que comprar seguro de incapacidad ni seguro crediticio de vida. Los beneficios del seguro crediticio de vida e incapacidad hacen los pagos sobre la hipoteca si usted muere o se incapacita. Muchas pólizas crediticias de vida e incapacidad tienen limitaciones, conocidas como "exclusiones" (*exclusions*) que exoneran al asegurador de pagar en una variedad de circunstancias. Asegúrese de entender los términos de la póliza y lo que ésta excluye. Además usted puede asegurar protección económica contra incapacidad o muerte a través de un seguro de vida o seguro de incapacidad ordinarios. Antes de comprar un seguro crediticio de vida o seguro de incapacidad, compare su costo con el de una póliza de seguro de vida o de incapacidad.

¿AUMENTAN MIS COSTOS SI PIDO MAS DINERO PRESTADO?

Muchos costos y cuotas del préstamo se basan en la cantidad del mismo. Por lo general, entre más dinero pida prestado, más altos serán los costos y las cuotas. Además, sus costos y cuotas se limitan por ley, a hipotecas primarias menores de $30,000 e hipotecas secundarias menores de $20,000 que se arreglan por medio de un agente.

¿CUAL ES LA TASA DE INTERES ANUAL (ANNUAL PERCENTAGE RATE - APR)?

La Tasa de Interés Anual (*Annual Percentage Rate - APR*) incluye tanto la tasa de interés simple como ciertas cuotas, comisiones, costos y gastos. En contraste, la tasa de interés simple o "tasa del pagaré" (*note rate*), no incluye estos costos y cuotas. Si un agente o prestamista le da una tasa de interés, asegúrese de preguntar si esa tasa es la tasa simple o la APR. Utilice la APR para comparar préstamos que tienen diferentes tasas de interés simple, puntos y otros cargos de préstamo. Generalmente, el préstamo con la APR más alta le costará más a lo largo del plazo del préstamo.

LA CONSOLIDACION DE UNA DEUDA: EL PEDIR DINERO PRESTADO HIPOTECANDO MI CASA PARA PAGAR MIS CUENTAS

Sea cuidadoso al utilizar un préstamo hipotecario para consolidar sus deudas en un solo pago mensual. Un préstamo hipotecario is diferente a otras deudas de consumidor. Si usted no puede pagar la mayoría de las deudas de consumidor, usted podría recibir una mala evaluación de crédito, se le podría demandar, o hasta forzar a declararse en bancarrota. Pero si usted no puede pagar el préstamo hipotecario, usted podría perder su casa.

Muchas deudas de consumidor como las cuentas de las tarjetas de crédito o servicios médicos no están aseguradas. Otras deudas de consumidor como los pagos de automóvil o de muebles podrían estar aseguradas con un interés sobre los productos pero no sobre su casa. Si usted no puede pagar sus deudas de consumidor, el acreedor puede quitarle los productos y damandarlo por la cantidad de la deuda que no ha sido pagada al revender los productos. Sin embargo, en una deuda de consumidor, el acreedor simplemente no puede entablar unjuicio hipotecario sobre su casa.

Si usted salda sus deudas de consumidor tales como las cuentas de automóvil, las cuentas

LISTA DE VERIFICACION PARA EL CLIENTE

PREGUNTAS QUE DEBE HACER ACERCA DE LA CONSOLIDACIÓN

- ¿Están sus deudas (como las cuentas médicas y las de tarjeta de créditio) sin asegurar o están aseguradas solamente por medio de un interés sobre los bienes personales (como los pagos de un automóvil or muebles)?
- ¿Puede establecer un plan de pago con sus acreedores para pagar las deudas existentes?
- ¿Cómo saldará un préstamo hipotecario nuevo, si usted no puede pagar sus cuentas actuales?

médicas o las de su tarjeta de crédito con un préstamo hipotecario, la nueva deuda estará asegurada por su casa. Esto crea el riesgo de que usted pudiera perder su casa si no puede hacer los pagos.

EL SALDAR UN PRESTAMO CON UN PAGO "GLOBAL" ("BALLOON" PAYMENT)

Un préstamo de "pago global" no se salda completamente por medio de los pagos mensuales. Un préstamo sin un pago "global" se paga poco a poco cada mes. Con estos préstamos, cada pago mensual es aplicable tanto al interés como al capital. A éstos se les conoce como préstamos completamente amoritzables porque usted salda "amortiza" (*amortize*) el préstamo con sus pagos mensuales. En contraste, un préstamo "de interés solamente" (*interest only*) o un préstamo parcialmente amortizable incluye uno o más pagos "globales" — pagos que son dos veces o más de la cantidad de los pagos regulares.

Los préstamos parcialmente amortizables y los de interés solamente tienen pagos mensuales más bajos que los préstamos completamente amortizables por la misma cantidad. En un préstamo de interés solamente, los pagos mensuales no pagan nada del capital del préstamo que usted ha pedido prestado. Sus pagos mensuales cubren solamente el interés. El capital que no se ha pagado se tiene que pagar con uno o más pagos globales.

Por ejemplo, si usted obtiene un préstamo de interés solamente, de $15,000 al 15% de interés por 5 años, usted haría pagos mensuales del interés de $187.50. Sin embargo, al final del plazo de 5 años, usted seguiría debiendo el capital entero de $15,000 que usted originalmente pidió prestado, y éste se debería pagar en un pago "global". (Si en su lugar, usted hubiese hecho pagos de $356.85, el préstamo debería haber sido "amortizado" o saldado al final del plazo de 5 años del préstamo. Si su

préstamo era por 10 años, los pagos mensuales de $242 al mes lo amortizarían completamente.) Un pago global resulta cuando sus pagos mensuales pagan solamente el interés (un préstamo que no es amortizable) o cuando éstos pagan solamente parte pero no todo el capital de su préstamo (un préstamo parcialmente amortizable).

Un ejemplo de cada uno podría ser como sigue:

Un Prestamo De $15,000 15% - 5 Años	Pago Mensual	Global Despues de 5 Años debe
Complementamente Amortizable	$356.85	—0—
Parcialmente Aamortizable	$280.00	$7,000
De Interes Solamente	$187.50	$15,000

Con los préstamos de interés solamente y parcialmente amortizables, si usted no cuenta con los medios financieros para pagar el saldo del capital del préstamo en un pago global alfinal del plazo del préstamo, sus alternativas podrían incluir:

- el vender su casa para hacer el pago global;
- el pedir otro préstamo—típicamente incurriendo en más cuotas y costos—para saldar el pago global; o
- el perder su casa en un juicio hipotecario si usted no puede hacer el pago global.

Si usted refinancía el préstamo para pagar la cantidad “global”, usted típicamente tiene que pagar nuevas cuotas del préstamo y costos de clausura. Esto podría aumentar su deuda. Si la deuda se hace más grande en comparación con el saldo a su favor, de un préstamo hipotecario, es posible que usted no pueda refinanciarla más. Entonces, si usted no puede pagar la deuda, usted podría perder su casa en un juicio hipotecario o ser forzado a venderla para saldar el préstamo.

LISTA DE VERIFICACION PARA EL CLIENTE

PRÉSTAMOS DE INTERÉS SOLAMENTE Y PARCÍALMENTE AMORTIZABLES

- ¿Cuánto debería (en pagos globales) después de hacer todos los pagos mensuales?
- ¿De cuánto serían los pagos mensuales para amortizar completamente el préstamo y evitar cualquier pago global?
- ¿Podría usted pagar los pagos mensuales en un préstamo completamente amortizable si usted pide menos dinero prestado u obtiene un plazo más largo en el préstamo?
- ¿De dónde obtendría el dinero para hacer el pago global?
- Recuerde que usted se arriesga a perder su casa si no puede hacer el pago global.

EL REFINANCIAMIENTO DE MI HIPOTECA EXISTENTE COMPLETAMENTE AMORTIZABLE

Algunas veces, los prestatarios reemplazan una hipoteca existente con una nueva hipoteca primaria más grande. Algunas cosas a considerar al decidir si va a refinanciar una hipoteca existente son:

- el refinanciamiento puede reemplazar un préstamo completamente amortizable con un préstamo que requiere un pago global.
- el refinanciamiento podría acortar la cantidad de tiempo que usted tiene para pagar, reemplazando un préstamo a largo plazo con un préstamo a corto plazo.
- una nueva hipoteca secundaria de una cantidad más pequeña podría costar menos, en puntos y cuotas, que el refinanciamiento de la hipoteca existante.

¿COMO DECIDO SOBRE LA DURACION DEL PLAZO DEL PRESTAMO?

El plazo del préstamo es el número de años que usted tiene para pagarlo. Las hipotecas primarias generalmente son por un plazo de 15, 30 o hasta 40 años. A menudo, las hipotecas secundarias asguran los préstamos que se hacen por un plazo de 1, 3, 5, o quizás 10 o más años. En el caso de un préstamo completamente amortizable, entre más largo es el plazo del préstamo, más bajo es el pago mensual. Con un préstamo de interés solamente o parcialmente amortizable, el plazo más largo de un préstamo significa que usted tiene más tiempo antes de tener que hacer el pago "global."En todo caso, entre mas largo es el plazo del préstamo mas interés total va pagar, suponiendo que no paga por anticipado el capital del préstamo.

¿COMO ESCOJO A UN AGENTE HIPOTECARIO Y SELECCIONO UN PRESTAMO?

Llame a los prestamistas y a los agentes hipotecarios y pregunte acerca de las tasas de interés y las cuotas para la cantidad del préstamo que usted necesita. Asegúrese de preguntar:

- ¿Qué clase de préstamos hay a la disposición?
- ¿Qué cantidad tendrá usted que pedir prestada aproximadamente para recibir la cantidad de dinero en efectivo que usted desea? (Es decir, qué cantidad de cuotas se financiarán y deducirán de los réditos de su préstamo.)
- ¿Ofrece el prestamista o agente hipotecario préstamos por las cantidades que usted necesita?
- ¿De cuánto es la cuota del prestamista o la comisión del agente en la cantidad de este préstamo?
- ¿Qué otras cuotas o costos se le cobrarán y cuál es la cantidad aproximada de cada uno de éstos?
- ¿Tendrá usted que pagar alguna cuota si se le niega el préstamo?

- ¿Tendrá usted que pagar alguna cuota si usted solicita el préstamo, pero después cambia de opinión?
- ¿Cuál es la cantidad de los pagos mensuales, y la cantidad de cualquier pago "global"?
- ¿Será el préstamo completamente "amortizable"—saldado por medio de los pagos regulares mensuales?
- ¿Cuál es la duración del período o "término" de pago del préstamo? (Entre más tiempo tenga para pagar, más bajos serán sus pagos en un préstamo completamente amortizable.)
- ¿Cuál es la tasa de interés simple?
- ¿Es fija la tasa de interés o varía según el plazo del préstamo?
- ¿Cuál es la Tasa de Interés Anual?

En una hipoteca de tasa "adjustable" ("*adjustable*" rate mortgage—ARM), la tasa de interés—y su pago mensual—podría aumentar con un aumento en el "índice" utilizado en su hipoteca. En una ARM, la tasa de interés actual se calcula agregando un "margen" fijo (como del 1%) a un índice como el Indice de Costos de Fondos (*Cost of Funds Index*) publicado por la Directiva del Banco Federal de Préstamos Hipotecarios (*Federal Home Loan Bank Board*). TASA DEL INDICE + MARGEN = TASA HIPOTECARIA.

Para préstamos de tasa ajustable, pregúntele al prestamista o al agente hipotecario:

- ¿Por cuánto tiempo se garantiza la tasa de interés inicial?
- ¿Con qué frecuencia puede cambiar la tasa de interés?
- ¿Cuál es el pago mensual más grande que usted podría afrontar?
- ¿Con qué frecuencia pueden cambiar los pagos?
- ¿Puede amentar la cantidad que usted debe por medio de una amortización negativa? (Esto puede pasar si su pago mensual es menor a los costos de interés mensual.)

- ¿Cuál es la fórumla que se utiliza para fijar la tasa?
- ¿Cuál sería la tasa hoy día si se fijara por medio de esa fómula?
- ¿Hay límites (“caps”), en que el interés puede subir or bajar?
- ¿Hay límites (“caps”) en que el pago puede subir, or límite en que un pago puede bajar cuando la taza de interés cambia?

Una buena manera para determinar de cuánto serían las cuotas y costos de un préstamo es preguntando al prestamista o al agente hipotecario dos cosas: 1) “¿Aproximadamente cuánto tengo que pagar en efectivo, antes de que el préstamo se garantice?”; y 2) “¿Cuál es aproximadamente la cantidad de dinero que tendré que pedir prestada para contar con cierta cantidad de dinero en efectivo?” Al comparar las respuestas usted puede averiguar cuánto tendría que pedir prestado de cada fuente para terminar con la misma cantidad de dinero en efectivo que se le pagó a usted.

¿QUE NECESITO SABER ACERCA DE LA SOLICITUD DE PRESTAMO?

Generalmente, a usted se le pedirá llenar una solicitud de préstamo que indique sus ingresos, bienes, deudas y gastos y los bienes inmuebles que asegurarían el préstamo. Antes de firmar la solicitud asegúrese de que ésta verdaderamente establezca sus ingresos, bienes, deudas y gastos. Nunca firme una solicitud en blanco. No mienta en su solicitud de préstamo. No exagere sus ingresos o subestime sus deudas. El prestamista está en su derecho de saber su verdadera condición financiera.

Es posible que se le pida proporcionar documentos al agente hipotecario para comprobar su empleo y cuentas bancarias. Entre más pronto cumpla con estas peticiones, más pronto se podrá tramitar su solicitud de préstamo.

LISTA DE VERIFICACION PARA EL CLIENTE

LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO

- Reporte con exactitud sus ingresos, bienes y deudas.
- Nunca firme una solicitud en blanco.
- Pida una copia de su solicitud firmada.
- Para evitar retrasos, proporcione con prontitud la información que el agente hipotecario le pida.
- Pregunte cuánto se tomará aproximademente para tramitar la solicitud y obtener el préstamo que usted pide.

EL USO DE LA DECLARACION QUE AUTORIZA LA REVELACION DE LA INFORMACION ACERCA DE UN PRESTAMO HIPOTECARIO

Un agente hipotecario tiene que entregar una Declaración que Autoriza La Revelación de la Información acerca de un Préstamo Hipotecario, en un plazo de 3 días hábiles después de que usted complete y entregue al agente hipotecario una solicitud por escrito del préstamo, o antes de que usted se vea comprometido a acepter el préstamo, lo que suceda antes. Pida que se le entregue la declaración lo antes posible y léala cuidadosamente. Esta le proporcionará la siguiente información acerca del préstamo:

- la cantidad que está pidiendo prestada (“el capital” del préstamo).
- la cantidad aproximada de cualquier costo que se ha de financiar como parte del capital.
- la cantidad aproximada que pagará en cuotas para obtener el préstamo, incluyendo las comisiones del agente hipotecario.
- la cantidad aproximada de diner que usted recibirá del préstamo después de que se hayan deducido los costos, cuotas y comisiones.

Compare el renglón en la declaración que muestra la cantidad del capital del préstamo con el renglón que muestra la cantidad de dinero en efectivo que se le pagará a usted. La diferencia entre estos dos números es la cantidad de cuotas y costos que se financiarán como parte de la deuda de su préstamo.

Además, la declaración tiene que incluir el cálculo de los costos máximos para arreglar el préstamo. Esta tiene que indicar la cantidad aproximada de cada una de estas cuotas, si éstas son aplicables:

- cuota de avalúo
- cuota de depósito
- cargo de escrituración
- cargos de segurous de titulo
- cuotas de notario
- cuotas de registro
- cuotas de investigación de crédito
- primas de seguro contra incendio u otros peligros
- primas de seguro contra incapacidad o de seguro crediticio de vida
- cuotas de declaración de beneficiaro
- cuotas de restitución (cuando usted está refinanciando un préstamo existente)

Además la declaración que autoriza la revelación de la información debe enumerar cualesquier préstamos o embargos preventivos en contra de la propiedad. Si usted espera que el nuevo préstamo salde una deuda, verfique para aseguarse de que esa deuda se enumere.

Asegúrese de pedir esta declaración que autoriza la revelación de la información antes de firmar los papeles de préstamo. Usted no se verá comprometido a aceptar el préstamo hasta que firme el acuerdo o pagaré del préstamo. Si la declaración que autoriza la revelación de la información no describe los términos que usted espera o quiere, no firme los papeles de préstamo.

Si el prestamó es relacionado federalemente, tal vez no va recibir una Declaración que Autoriza la Revelación de la Información acerca de un Préstamo Hipotecario, pero debe recibir un estimado en buena fe cumpliendo con revelaciónes de California y ciertos revelaciónes sobre Verdades referente a Préstamos. Estos revelaciónes federales mas bien juntos, generalmente dan la misma información que la Declaración que Autoriza la Revelación de la Información acerca de un Préstamos Hipotecario. (Referirse abajo a los discusiones sobre RESPA y Verdades referente a Préstamos). Si el agente hipoteca no le proporcionar la Declaración que Autoriza la Revelación de la Información acerca de un Préstamo Hipotecario, el/ella tiene que avisarle de caulqueir compensación recibido o compensación que va recibir, y si el prestamó tiene un pago "global".

OBTENGALO POR ESCRITO

No tema preguntar al agente hipotecario o prestamista que le muestren en dónde es que los papeles de préstamo describen cualesquier artículos particulares del préstamo que se le hayan prometido a usted. Si los términos que se le han prometido no están indicados, pida al agente hipotecario o prestamista que los ponga por escrito. Esposible que las promesas que se hacen oralmente y no se ponen por escrito no se puedan hacer cumplir.

EL DECRETO DE PROCEDIMIENTOS DE LA LIQUIDACION DE BIENES RAICES (REAL ESTATE SETTLEMENT PROCEDURES ACT—RESPA)

El Decreto de Procedimientos de la Liquidación de Bienes Raíces (RESPA) es una ley federal administrada por el Departmento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (*U. S. Department of Housing and Urban Development—HUD*). El RESPA solamente es aplica a préstamos relaciónados federales y requiere, entre otras cosas, que los agentes hipotecarios proporcionen información detallada sobre los

costos de liquidación, para que los compradores y prestatarios puedan escoger los servicios de liquidación. Los agentes hipotecarios y prestamistas tienen que proporcionar de buena fe el cálculo de costos en los que el prestatario pudiera incurrir en la clausura de la escrituración. El agente tiene que presentar este cálculo a más tardar en un plazo de 3 días hábiles después de recibir una solicitud por escrito del préstamo. El cálculo contendrá información semejante a la Declaración que Autoriza la Revelación de la Información acerca de un Préstamo Hipotecario (*Mortgage Loan Disclosure Statement*), que la ley de California requiere. Es posible que en algunos casos, un agente utilice una forma que autoriza la revelación de la información para cumplir tanto con los requisitos estatales como con los federales.

SUS DERECHOS CONFORME AL DECRETO FEDERAL SOBRE LA VERDAD REFERENTE A PRESTAMOS (FEDERAL TRUTH IN LENDING ACT—TILA)

El Decreto Federal sobre la Verdad referente a Préstamos (*The Federal Truth in Lending Act—TILA*) es aplicable si el agente hace el préstamo de sus propios fondos o arregla el préstamos para un prestamista que hace cinco o más préstamos hipotecarios al año. Si el TILA es aplicable, el prestamista tiene que proporcionarle a usted una declaración queautoriza la revelación de la información antes de que usted se vea comprometido, la cual indica la identidad del acreedor, la cantidad financiada, el hecho de que usted tiene el derecho a una especificación de la cantidad financiada, la cantidad en efectivo del cargo de financiamiento, el cargo de financiamiento expresado como una tasa de interés anual (APR), el numero de pagos y la cantidad y plazos de los pagos, el total de todos los pagos, cualquier recargo por pago atrasado, y si existe o no un cargo sobre el pago anticipado del capital del préstamo.

Además, la declaración que autoriza la revelación de la información tiene que identificar la propiedad que asegurará el préstamo y debe

indicarle a usted si los términos del préstamo le permiten asumir el préstamo a alguien que le compre la propeidad usted.

Si el Decreto sobre la Verdad referente a Préstamos es aplicable, es posible que usted tenga el derecho de rescindir (cancelar) el préstamo en un plazo de tres días, contados después de ciertos eventos, incluyendo la consumación de la negociación del préstamo. Cuando usted no recibe la información apropiada acerca del préstamo, el derecho a rescindir puede tomar hasta tres años, contados a partir del momento en que usted obtenga el préstamo. Cualquier petición para rescindir el préstamo se debe hacer por escrito.

El derecho de rescisión del TILA no es aplicable a todos los préstamos que los agentes hipotecarios arreglan, así que no se fíe de la posibilidad de una recisión más tarde como substituto de un estudio cuidadoso del préstamo antes de estar de acuerdo con el mismo

TILA cambio en 1994, con respecto a ciertos préstamos, aparte de préstamo de dinero adquirirido, segurado con la residencia principal del prestatario. En estos préstamos de tazas altas y cuotas altas, conocidos como préstamos "Section 32", TILA ahora pone resticciónes adicionales al los acreedores, requiere más revelaciónes, y le da ciertos derechos para cancelar al prestatario. La corrección definé un acreedor que es alguien que, entre 12 meses, origina mas que un préstamo de tazas altas y cuotas altas. Tambien, cualquier préstamo arreglado por un agente hipoteca es sujeto a estos requisitos. Un préstamo con tazas altas es uno en que el APR excede por 10 puntos or mas el rendimiento en Seguridades del Departamento de Tesoro y tiene las mismas terminas. Un préstamo de cuotas altas es uno en que los puntos totales y cuotas exceden mas que 8% del la cantidad del préstamo, o desde 1-1-00, $451.00(ajustados annualmente en el primero de Enero, basado en cambios del Consumer Price Index). El TILA esta regulado por el Federal Trade Commission(FTC). El FTC puede assistirle con preguntas sobre préstamos con tazas altas y cuotas altas.

LOS DOCUMENTOS DE PRESTAMO: ¿QUE SIGNIFICAN ESTOS PAPELES?

El agente hipotecario debe explicarle el préstamo, pero además, usted puede ayudar a evitar malos entendidos leyendo los documentos y haciendo preguntas. No adivine el significado de los papeles de préstamo. Pide al agente hipotecario que se los explique.

LA FIRMA DE LOS PAPELES: QUE ESPERAR

Al llegarse el momento de firmar los papeles, se le presentarán varios documentos. Estos problemente incluirán:

LISTA DE VERIFICACION PARA EL CLIENTE

LA COMPRESIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE PRÉSTAMO

- Estudie los documentos de préstamo y haga preguntas que le ayuden a entender su significado ANTES de firmar.
- Pida al agente hipotecario o prestamista que ponga por escrito los téminos con los cuales acordó.
- Lea cuidadosamente todos los documentos de préstamo antes de firmarlos.
- Antes de firmar, asegúrese de que todos los términos de préstamo a los que acordó se incluyan.
- Obtenga y guarde una copia de todo lo que firme.

Pagaré (*Promissory Note*): En el pagaré, usted promete pagar el dinero que pida prestado. El pagaré debe estipular la cantidad que usted está pidiendo prestada, la tasa de interés, si la tasa de interés pudiera cambiar y cómo cambiaría, el plazo o duración del préstamo y cantidad de cualquier pago global.

La Escritura de Fideicomiso Hipotecario (*Deed of Trust*): La escritura de fideicomiso hipotecario le da al prestamista un embargo

sobre la casa de usted. Admás, le da al prestamista el derecho a un juicio hipotecario sobre su casa, si usted no paga el préstamo.

Instrucciones sobre la Escrituración (*Escrow Instructions*): Las instrucciones sobre la escrituración le indican a la persona que retiene el depósito cómo pagar los fondos del préstamo. Si el préstamo debe saldar las hipotecas u otras deudas existentes, asgúrese de que las instrucciones sobre la escrituración indiquen al agente de la escrituración que salde estas deudas.

Acuerdo del Agente (*Broker Agreement*): Lea cuidadosamente el acuerdo del agente. ¿Le requiere el acuerdo pagar la cuota del agente aun si usted no recibe el préstamo que pidió? Asgúrese de que el acerdo sea consistente con lo que el agente ya le haya dicho acerca de sus derechos y obligaciones.

Declaración de Aclaraciones Orales (Declaration of Oral Disclosures): Esta es una declaración indicando que el agente le ha explicado oralmente ciertos términos de préstamo. Antes de firmar un papel que indique que usted ha recibido las explicaciones, asegúrese de que las ha recibido y de que entiende lo que se le ha dicho.

Declaración que Autoriza la Revelación de la Información acerca de un Préstamo Hipotecario (*Mortgage Loan Disclosure Statement*) (Prestatario): El agente hipotecario tiene que darle esta declaración exponiendo los términos del préstamo y el cálculo de los costos en up plazo de 3 diás, contados a partir de que éste reciba su solicitud completa de préstamo por escrito o antes de que usted se vea comprometido a completar la negociación del préstamo, lo que suceda antes. Si el préstamo tiene que saldar los embargos o deudas, asegúrese de que éstos se indiquen en la declaración que autoriza la revelación de la información.

Declaración que Autoriza la Revelación de la Información sobre la Verdad referente a Préstamos (*Truth-in-Lending Disclosure Statement*): Algunos agentes hipotecarios, más no todos, tienen que darle declaraciones que

autorizan la revelación de la información con relación al Decreto Federal Sobre la Verdad referente a Préstamos, acerca del costo del préstamo, antes de que usted se vea comprometido con el préstamo.

Tómese su tiempo y lea cuidadosamente cada documento.

LISTA DE VERIFICACION PARA EL CLIENTE

LA FIRMA DE LOS PAPELES DE PRÉSTAMO

- No se deje apresurar o intimidar
- Lea cada documento antes de firmar cualquier parte del mismo.
- No firme nigún documento si hay espacios o casillas referentes a los términos del préstamo que se dejen en blanco.
- Verifique que el pagaré indique la tasa de interés, la duración or "término" del préstamo, y otros términos que se le prometieron o manifestaron.

SEGUROS DE HIPOTECA: AVISOS AL PRESTATARIO

Sección Civil 2954.6 dice si aseguranza para hipoteca privado(PMI) es una condicion del préstamo, el prestamista tiene que avisar al prestatario si el prestatario tiene el derecho a cancelar el PMI, y quales son las condiciónes para cancelar.

EL SERVICIO: EL HACER SUS PAGOS MENSUALES

Es muy importante hacer todos los pagos y hacerlos a tiempo. Es posible que su pagaré incluya una cláusula que le requiera pagar un recargo por cada pago retrasado. Para algunos préstamos hipotedcarios, la ley permite un recargo de hasta el 10% por pago parcial.

A la persona que cobra sus pagos de préstamo se le llama frecuentemente "la persona autorizada que presta el servicio" (*authorized servicer*). Algunas veces, éste es el agente hipotecario.

NOTA: Seccion Civil 2937 requiere que si la responsibilidad del servicio del préstamo se cambia, la persona autorizada que presta el servicio actual, or la persona autorizada que presta el servicio nuevo, tiene que avisar el prestatario de los cambios y de la fecha en que estos cambios son efectivos.

¿QUE DEBO HACER ACERCA DE UNA DISPUTA CON LA PERSONA AUTORIZADA QUE PRESTA EL SERVICIO?

Si usted está en desacuerdo con la persona autorizada que presta el servicio en lo que se refiere a su préstamo, escríbale una carta a dicha persona y guarde una copia. Indique cuál es el problema y qué desea que haga esta persona al respecto. Sea epecífico. Si su pago no se acreditó, dé el número de cuenta, cantidad, fecha y número del cheque. No envíe sus documentos originales como los cheques negociados. Guarde todos los originales y envíe las copias con su carta. Confirme por escrito cualquier conversación telefónica con la persona que presta el servicio. Si no recibe una respuesta satisfactoria, y si a la persona que presta el servicio se le requiere contar con una licencia como agente de bienes raíces, usted puede presentar una queja con el Departamento de Bienes Raíces.

JUICIO HIPTECARIO: ¿QUE DEBO HACER AHORA?

En un juicio hipotecario, una persona conocida como el fiduciario en el juicio hipotecario vende su propiedad en una venta de subasta pública. Las razones comunes para el juicio hipotecario son el no hacer los pagos mensuales de hipoteca o el no pagar un pago global cuando se deba.

El juicio hipotecario procede en etapas. Comienza con una notificación por incumplimiento (*notice of default*) que le indica el porque usted ahora está en incumplimiento. Entonces, usted tiene hasta cinco días hábiles antes de la venta por juicio hipotecario para remediar el incumplimiento. Para remediar el

incumplimiento, usted tiene que saldar los pagos que le faltan, los recargos, y las cuotas por iniciar el juicio hipotecario.

Si usted no remedia el incumplimiento, el fiduciario puede tomar medidas para realizar una venta por juicio hipotecario. Usted tiene derecho a posponer la venta por 24 horas si usted hace una petición por escrito para posponer, la cual indique que su propósito es obtener el efectivo para pagar la deuda y que identifica la fuente esperada de dinero.

Hay reglas detalladas que gobiernan un juicio hipotecario. No espere hasta que la venta por juicio hipotecario se programe para buscar ayuda legal. Si usted recibe una notificación por incumplimiento, actúe con prontitud. Vea si usted está de acuerdo con la cantidad que el fiduciario le dice que debe. Si usted no cree que debe la cantidad que se dice, escriba una carta tan pronto como le sea posible para disputar la cantidad, con copias de las pruebas de pagos. Pida una corrección por escrito y vea a la persona autorizada que presta el servicio para asegurarse que su cuenta se corrija.

Si usted debe el dinero, piense cómo pagarlo y así remediar el incumplimiento. ¿Puede pedir dinero prestado a sus familiares o amigos? ¿Podría pagar la cantidad de los pagos que no hizo en un período de varios meses? Al prestamista no se le requiere permitirle más de tres meses para saldar el incumplimiento, pero es posible que un prestamista le dé más tiempo, si usted tiene un plan definitivo para el pago. Si el prestamista está de acuerdo en darle más tiempo para pagar el préstamo, ese acuerdo debe ser por escrito. Estos acuerdos se conocen comúnmente como convenios de resolución (*work-out agreements*).

Cuando no hay manera de pagar la deuda, usted debe considerar vender su casa antes de perderla en un juicio hipotecario. El vender la casa podría ayudar a mudarse a una casa nueva.

"Los asesores o especialistas de juicio hipotecario" (*foreclosure consultants and specialists*) frecuentemente se comunican con los

propietarios de casas que han recibido una notificación por incumplimiento. Es posible que ellos le aseguren que pueden evitar el juicio hipotecario y es posible que hasta le sugieran transferirles el título de su casa. Usted debe interrogar cuidadosamente aquellas personas que se comuniquen con usted y le digan que pueden evitar un juicio hipotecario para determinar cómo creen que esto se podría lograr.

* LISTA DE VERIFICACION PARA EL CLIENTE

JUICIO HIPOTECARIO

- Evite el riesgo de un juicio hipotecario entendiendo completamente el préstamo antes de aceptarlo. Asegúrese de poder hacer los pagos mensuales y cualesquier pagos "globales".
- Si usted tiene que dejar de hacer un pago debido a una circunstancia especial como una incapacidad o desempleo temporal, comuníquese con el prestamista o agente que presta el servicio antes de dejar de hacer un pago, y sugiera un plan para hacer el pago que se va a dejar de hacer. ¿Puede usted agregar $50 adicionales al mes en pagos futuros?
- Si usted recibe una notificación por incumplimiento, asegúrese de que el prestamista indique exactamente la cantidad que usted debe. Si usted tiene un plan para hacer los pagos que dejó de pagar, comuníquese con prontitud con el prestamista.
- Si usted no puede hacer sus pagos o está en incumplimiento, y no lo puede remediar, considere vender la casa antes de perderla en un juicio hipotecario.
- Sea cauteloso con cualquier persona que se comunique con usted aseverando que puede ayudarle a evitar el juicio hipotecario sin pagar el dinero que usted debe.

¿PUEDO AVERIGUAR POR QUE SE ME NEGO EL CREDITO?

Los prestamistas no podrán negarle el crédito basando su decisión en su raza, color de piel, religión, origen nacional, abolengo, sexo, estado civil, o en el hecho de que algunos de sus ingresos provienen de un programa de asistencia pública. Si usted hace una petición por escrito a tiempo, el prestamista tiene que decirle también por escrito por qué se le negó el crédito.

INFORMACION Y QUEJAS

La Comisón Federal de Comercio (*The Federal Trade Commission*): Publica folletos beneficiosos gratis referentes a hipotecas sobre vivendas.

El Departamento de Bienes Raíces de California (*The California Department of Real Estate-DRE*): Puede indicarle si un agente hipotecario cuenta con una licencia actual, desde hace cuánto tiempo que al agente cuenta con dicha licencia, y si el Departamento alguna vez ha tomado alguna acción formal disciplinaria en contra del agente. Esta informacion puede ser acceso por el Departamento de Bienes Raíces Web Site en www.dre.ca.gov.

Abogandos privados: En muchos condados, la asociación de abogados del condado da una recomendación del los abogados que han pedido ser anotados en el servicio de recomendación de abogados.

Asistancia Legal: Si usted recibe ingresos fijos o tiene bajos ingresos, es posible que usted reúna los requisitos para recibir los servicios de un abogado a través de la oficina de Asistencia Legal del condado.

CALIFORNIA
DEPARTMENT OF REAL ESTATE

PRINCIPAL OFFICE

2201 Broadway
Post Office Box 187000
Sacramento, CA 95818-7000
(916) 227-0864

DISTRICT OFFICES

2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721
(559) 445-5009

320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013
(213) 620-2072

1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612
(510) 622-2552

1350 Front Street, Suite 3064
San Diego, CA 92101
(619) 525-4192

FEDERAL TRADE COMMISSION

901 Market Street, #570
San Francisco, CA 94103
(415) 356-5270

10877 Wilshire Blvd., #700
Los Angeles, CA 90024
(310) 824-4343

Toll Free: 1-877-382-4357

RE 35A (Rev. 1/00)