



# Guía para la compra de vivienda

Apreciado comprador de vivienda,

En la Corporación de Kentucky para la Vivienda (KHC – Kentucky Housing Corporation) nos complace servirle mediante nuestros servicios de compra de vivienda con préstamos en los cuales puede confiar. Como su agencia de financiamiento de vivienda nuestra misión es invertir en soluciones para viviendas de calidad para las familias y comunidades a lo largo de Kentucky. Queremos ayudarle a comprar su vivienda. Ya usted ha tomado el primer paso al recibir esta guía de compra de vivienda. La información en esta guía le llevará mediante el proceso de compra de vivienda y le dará muchas de las herramientas que necesitará cuando vaya a pedir un préstamo a su prestamista hipotecario de KHC.

Hacerse dueño de una vivienda es parte del sueño norteamericano y nos complace hacer todo lo que podamos para que este sueño se haga una realidad. Queremos ayudarle a seleccionar el préstamo que mejor se acomode a sus necesidades del hogar y de presupuesto.

Nuestra variedad de productos crediticios, ayuda con el pago inicial, y excelente servicio al consumidor han hecho que KHC sea la mejor elección para los compradores de vivienda en Kentucky desde 1972.

¡Felicitaciones en haber tomado este primer paso!

Sinceramente,  
Programas unifamiliares  
Corporación de Kentucky para la  
Vivienda (KHC)

<b>Beneficios de ser propietario .....</b>	<b>4</b>
<b>Primer paso – Cómo prepararse para comprar .....</b>	<b>5</b>
¿Está listo para comprar una vivienda?.....	5
Como vivir dentro de un presupuesto.....	6
Como obtener un crédito.....	6
<b>Segundo paso – ¿De cuánto dispone para la compra? .....</b>	<b>8</b>
Capital e interés en la mensualidad .....	8
¿Cómo calcular su mensualidad?.....	8
Relación deuda-ingresos .....	9
<b>Tercer paso – Como encontrar un prestamista hipotecario que se acomode a sus necesidades .....</b>	<b>11</b>
Prestamistas hipotecarios aprobados por KHC .....	11
Mejor saber antes de deber .....	11
<b>Cuarto paso – Como entender los diferentes tipos de financiamiento .....</b>	<b>13</b>
Hipoteca de interés fijo .....	13
Crédito fiscal para el comprador de vivienda de KHC .....	13
<b>Quinto paso – Como encontrar una vivienda .....</b>	<b>14</b>
Como seleccionar un profesional de bienes raíces .....	14
Que debemos buscar en una vivienda .....	16
Otros detalles a considerar .....	16
Tabla de información para la comparación de viviendas .....	18
<b>Sexto paso – Solicitud del préstamo .....</b>	<b>20</b>
Información necesaria.....	20
Montos iniciales requeridos .....	20
Lista de verificación .....	20
<b>Séptimo paso – Trámite del préstamo.....</b>	<b>22</b>
Repaso de la solicitud.....	22
Cierre del préstamo.....	23
<b>Octavo paso – Como proteger su inversión .....</b>	<b>25</b>
Como hacer sus pagos.....	25
Que se incluye en sus pagos.....	25
Que hacer cuando ocurre un problema .....	26
<b>Glosario de términos .....</b>	<b>28</b>
<b>Notas .....</b>	<b>34</b>

# Beneficios de ser propietario

Ser propietario puede ofrecer muchos beneficios sea usted soltero o tenga familia. Generalmente es el primer paso de una familia hacia la creación de un buen patrimonio. Si usted cuida bien su hogar, el valor puede incrementar al cabo del tiempo. A eso se le llama el patrimonio neto, el cual usted puede usar para comprar más bienes y servicios, comenzar su propio negocio, pagar una educación universitaria, tomar las vacaciones de sus sueños o gastar de la manera que quiera. Aún más, ser propietario típicamente le ofrece beneficios para los impuestos fiscales que le podrían ahorrar dinero cada año.

Los propietarios son buenos para las comunidades ya que les interesa el futuro de la comunidad al disponer de una inversión a largo plazo en ella. Los propietarios dan sustento al sistema escolar local, a los departamentos de policía y de bomberos y al gobierno municipal.

## ¿Cuáles son los beneficios reales de ser propietario?

Ser propietario le puede dar un sentido de estabilidad y de permanencia además de la creación del patrimonio neto. Le da la flexibilidad de hacer mejoras a su hogar cuando quiera y donde quiera y no se verá sujeto a los incrementos de renta recurrentes. Es posible que pueda descontar el interés que paga de los impuestos fiscales o tal **vez pueda** convertir hasta el 25% a un crédito fiscal para el comprador de vivienda mediante KHC. Este crédito fiscal para el comprador de vivienda se llama certificado de crédito hipotecario (MCC - Ver página 13 para más información). Consulte con un especialista en impuestos para saber qué opciones son más adecuadas para usted.



# Primer paso – Cómo prepararse para comprar

## ¿ESTÁ LISTO PARA COMPRAR UNA VIVIENDA?

La compra de vivienda es un gran paso. Aparte de reconocer el compromiso financiero, usted va a querer tomarse unos cuantos minutos para evaluar lo siguiente:

- Su historial laboral y sus ingresos.
- Cómo ha pagado sus cuentas (su historial crediticio) y cuánto debe.
- Cuánto dinero tiene ahorrado para un pago inicial.

Todas estas son consideraciones cuando nos preparamos para comprar una vivienda. Si no está seguro de sus fortalezas en estas áreas, por favor hable con un [prestamista hipotecario aprobado por KHC](#). Si necesita trabajar con su presupuesto o su crédito, puede matricularse en un curso para propietarios de KHC con uno de nuestros consejeros aprobados.

KHC forma equipo con agencias de consejería sin ánimo de lucro a lo largo de Kentucky para proveer servicios de educación y consejería de vivienda. Los consejeros aprobados por KHC pueden suministrar a los clientes una variedad de métodos de enseñanza incluyendo clases en grupo o consejería individual en persona, por teléfono o en línea. En la página web de KHC se encuentra una lista de agencias aprobadas, descripciones de los cursos, y horarios bajo la pestaña Home Buyers (compradores de vivienda), Housing Counseling and Education (consejos y educación para compra de vivienda).

Si ya está listo para comprar, la mejor manera de aprender sobre los préstamos hipotecarios de KHC es a través de un prestamista hipotecario aprobado. KHC se asocia con prestamistas hipotecarios aprobados e instituciones bancarias a lo largo del estado para proveerle las mejores opciones en préstamos hipotecarios. Si desea encontrar un prestamista hipotecario aprobado de KHC, visite [www.kyhousing.org](http://www.kyhousing.org) o llame gratis al 800-633-8896 ó 502-564-7630, extensión 291 ó teletipo (TTY) 711.

El prestamista hipotecario le puede hablar más sobre las pautas y las tasas de KHC y, de no estar seguro sobre cuánto puede gastar en una vivienda, el prestamista hipotecario le puede ayudar a elaborar un estimado. El prestamista hipotecario evaluará sus activos, pasivos y sus fuentes de ingreso. Basado en este análisis preliminar le dirá la cantidad por la cual calificaría (precalificación). Una vez que encuentre la vivienda que quiere comprar, su prestamista hipotecario verificará que la información que usted suministró y que recibió durante su precalificación es verídica durante el trámite de solicitud.

## CÓMO VIVIR DENTRO DE UN PRESUPUESTO

La elaboración de un presupuesto le ayuda a controlar su futuro económico. Un presupuesto le permite prepararse para gastos mayores y le ayuda a ver si hay artículos demasiado costosos. Tener un presupuesto fijo le permite tomar control de sus finanzas en lugar de que sus finanzas lo controlen a usted. La elaboración de un presupuesto le permite ver su estado financiero real de tal manera que pueda tomar las mejores decisiones.

Elaborar un presupuesto es una parte importante de la preparación para la compra de vivienda. Le ayuda a ahorrar en los gastos iniciales y fortalece su solicitud de crédito. Si se atiene a su presupuesto, será capaz de ahorrar el dinero que necesitará para el pago inicial, gastos de cierre y cualquier emergencia que podría surgir sin sacrificar su capacidad de pagar sus facturas. Ya que como parte de su presupuesto mensual usted habrá establecido un plan regular de ahorros, ahorrar para el futuro será un proceso automático.

Asegúrese de ahorrar lo suficiente para cubrir muchos de los gastos que enfrentan los nuevos propietarios. Estos incluyen la mudanza, la conexión de los servicios, herramientas, artículos de mantenimiento, muebles y hasta las cortinas.

## CÓMO OBTENER UN CRÉDITO

Para la mayoría de nosotros, la compra de vivienda es la inversión más grande que alguna vez haremos. La obtención del crédito para una vivienda es un proceso más complejo y toma más tiempo que para comprar un carro.

Primero tendrá que comprobar que tiene suficientes ingresos para pagar su mensualidad sin afectar otras obligaciones financieras mensuales. A esto se le llama “calificar” para el préstamo hipotecario. Al asegurarse que califica para un préstamo hipotecario antes de comprar, usted se protege y protege su crédito.

Al solicitar un préstamo hipotecario, pasará por un proceso muy riguroso de investigación y verificación de crédito. El prestamista hipotecario necesita información sobre su empleo y sobre su historial de pagos. Es por ello que es importante establecer un buen historial crediticio con antelación. El prestamista hipotecario también verifica toda la información por escrito o por teléfono.

Después de pasar la revisión de crédito, el prestamista hipotecario se fija en su estado financiero en general para determinar si usted representa un buen riesgo crediticio para la hipoteca. Si la respuesta es afirmativa, puede proseguir con la búsqueda de una

vivienda. Si la respuesta es negativa, el prestamista hipotecario le dará información detallada sobre la razón por la cual fue negado el préstamo y le dirá lo que tiene que hacer para corregir las áreas problemáticas.

**Las siguientes son sugerencias para obtener un crédito hipotecario favorable:**

- **Desarrolle un buen historial crediticio** haciendo sus pagos mensuales (préstamos de auto, alquiler, servicios, etc.) antes de o en la fecha de vencimiento.
- **Investigue y edúquese** sobre las condiciones de hipoteca y los distintos tipos de financiamiento hipotecario.
- **No firme nada** sin tener primero una explicación integral que comprenda. Usted tiene el derecho y la responsabilidad de hacer preguntas.

La calificación de crédito mínima requerida por KHC es de 640.



# Segundo paso – ¿De cuánto dispone para la compra?

## PRINCIPAL MENSUAL E INTERÉS

		<i>Tasa de Interés</i>							
		4.00%	4.50%	5.00%	5.50%	6.00%	6.50%	7.00%	7.50%
<b>Monto del Préstamo</b>	<b>\$ 60 000</b>	\$287	\$305	\$323	\$341	\$360	\$380	\$400	\$420
	<b>\$ 80 000</b>	\$382	\$406	\$430	\$455	\$480	\$506	\$533	\$560
	<b>\$100 000</b>	\$478	\$507	\$537	\$568	\$600	\$632	\$665	\$700
	<b>\$120 000</b>	\$573	\$609	\$645	\$682	\$719	\$758	\$799	\$840
	<b>\$140 000</b>	\$669	\$710	\$752	\$795	\$839	\$885	\$932	\$979
	<b>\$160 000</b>	\$764	\$811	\$859	\$909	\$959	\$1 011	\$1 065	\$1 119
	<b>\$180 000</b>	\$860	\$913	\$967	\$1 023	\$1 079	\$1 138	\$1 198	\$1 259
	<b>\$200 000</b>	\$955	\$1 014	\$1 074	\$1 136	\$1 199	\$1 264	\$1 331	\$1 399
	<b>\$220 000</b>	\$1 051	\$1 115	\$1 182	\$1 250	\$1 319	\$1 391	\$1 464	\$1 539
	<b>\$240 000</b>	\$1 146	\$1 217	\$1 289	\$1 363	\$1 439	\$1 571	\$1 597	\$1 679

Muchos factores serán considerados durante el proceso de compra de la vivienda, pero ninguno es tan importante como su capacidad de pago de la mensualidad de la hipoteca. Arriba encontrará una tabla que le ayudará a calcular cuánto puede disponer para la compra y cuánto sería el monto de la mensualidad.

## CÓMO CALCULAR SU MENSUALIDAD

Use la tabla de arriba para calcular los pagos mensuales del préstamo hipotecario. En la próxima página hay una hoja de cálculo. Primero, busque el monto del préstamo que más se aproxima al monto que usted cree que necesitará para una vivienda. En este ejemplo vamos a suponer que el monto del préstamo es el mismo que el precio de compra. Desplácese por las columnas para encontrar la tasa de interés de su préstamo. Su prestamista hipotecario le podrá informar sobre la tasa de interés actual de KHC o puede visitar [el sitio en la red de KHC](#) para ver las tasas actuales. La suma en dólares en la casilla donde coinciden el monto de su préstamo y la tasa de interés es el monto de capital y el interés propuestos en su pago mensual.



Calcule el total de su mensualidad usando la hoja de cálculo debajo:

	<u>Ejemplo</u>	<u>Su estimado</u>
Estimado mensual del capital e interés (de la tabla) (por un préstamo de \$120 000 con una tasa de interés de 5.50 por ciento)	\$ 682.00	\$ _____
Estimado de seguro e impuestos mensuales (precio de compra multiplicado por 0.0016 - los requisitos locales varían)	+ 192.00	+ _____
Estimado del seguro hipotecario mensual (monto del préstamo multiplicado por 0.0085 y dividido entre 12 meses)	+ 85.00	+ _____
Estimado total de la mensualidad hipotecaria	\$959.00	\$ _____

*(Aviso: Los préstamos FHA requieren de un seguro hipotecario mensual el cual varía en los préstamos convencionales, dependiendo de su pago inicial y su calificación de crédito. El prestamista hipotecario aprobado por KHC que le corresponda le dará los requisitos del seguro.)*

## RELACIÓN DEUDA-INGRESOS

Uno de los factores más importantes en el proceso de aprobación del préstamo es la cantidad de deuda que usted tiene comparada con sus ingresos brutos (su ingreso antes de deducciones y de impuestos). Se le llama relación de deuda a la proporción entre el monto que debe y el monto de ingresos. El prestamista hipotecario usa dos tipos de relación de deuda al decidir si aprobará un préstamo:

- 1) La relación entre el pago hipotecario propuesto y los ingresos mensuales brutos.
- 2) La relación de la totalidad de la deuda mensual junto con el pago hipotecario propuesto y los ingresos mensuales brutos. El próximo ejemplo le ayudará a calcular sus relaciones de deuda.

## PASOS

- a) Asiente los ingresos mensuales brutos de su hogar, incluyendo aquellos exentos de impuesto junto con cualquier manutención infantil estable. \$ \_\_\_\_\_ (1)
- b) Asiente el monto de la mensualidad hipotecaria calculada en la hoja de cálculo previa. \$ \_\_\_\_\_ (2)
- c) Asiente el total de los pagos mensuales de todas sus deudas incluyendo la mensualidad hipotecaria propuesta. Esto incluirá tales cosas como el préstamo de auto, tarjetas de crédito, pago de manutención infantil, préstamos estudiantiles, etc. **No incluya** gastos como los servicios públicos, el cuidado de niños y la comida. \$ \_\_\_\_\_ (3)
- d) Ahora calcule la relación de la mensualidad con los ingresos mensuales.

\$ \_\_\_\_\_ dividido por \$ \_\_\_\_\_ es igual a \_\_\_\_\_ %  
(2) (1) (no debe exceder de 29%)

- e) Ahora calcule la relación de la deuda total con los ingresos mensuales.

\$ \_\_\_\_\_ dividido por \$ \_\_\_\_\_ es igual a \_\_\_\_\_ %  
(3) (1) (no debe exceder de 41%)

Si la relación excede el 29% o el 41%, puede que necesite considerar una vivienda con un precio más accesible. Por favor tenga presente que un porcentaje de relación bajo no siempre lleva a la aprobación de un préstamo al igual que un porcentaje de relación un poco alto no siempre conlleva una denegación del préstamo. Se consideran otros factores, incluyendo su historial crediticio, estabilidad laboral, su capacidad de ahorros e incrementos potenciales a sus ingresos.

**Atención:** El cálculo de las relaciones **no** incluye otros gastos mensuales. Estos gastos incluyen la comida, el cuidado de los niños, el seguro de auto, los servicios públicos, etc. Las relaciones se basan en sus ingresos brutos (antes de que saquen los impuestos). Asegúrese que el pago hipotecario propuesto no le ocasionará dificultades con su presupuesto.

# Tercer paso – Cómo encontrar un prestamista hipotecario que se acomode a sus necesidades

## PRESTAMISTAS HIPOTECARIOS APROBADOS POR KHC

A menudo, se sugiere que el comprador de vivienda comience el proceso de compra hablando con un prestamista hipotecario. De esta manera, el comprador sabrá de cuánto dispone para la compra basado en sus ingresos y deudas. Muchos agentes de bienes raíces prefieren que los consumidores hagan esto antes de comenzar la búsqueda de vivienda ya que les ayuda a definir el criterio para la búsqueda basado en lo que el comprador puede costear.

El comprador de vivienda que desee un préstamo KHC tiene que solicitar el préstamo a través de un prestamista hipotecario que haya sido aprobado por KHC. El prestamista hipotecario le explicará las pautas para calificar y el proceso de solicitud.

El prestamista hipotecario le ayudará a determinar de cuánto dispone para la compra, analizará su crédito, y le proporcionará un Estimado de Buena Fe, el cual detalla todos los gastos asociados con su préstamo incluyendo el pago inicial, los gastos de cierre y artículos prepagados. Aún más, el prestamista hipotecario le podrá recomendar los tipos de ayuda que brinda KHC para el pago inicial a los cuales usted podría calificar.

## MEJOR SABER ANTES DE DEBER

Después de la crisis financiera del 2008, la [oficina para la protección financiera del consumidor](#) (CFPB por sus siglas en inglés) fue creada como parte de la [ley Dodd-Frank de reforma de Wall Street y de protección al consumidor](#). Ésta desarrolla y hace cumplir el reglamento para las instituciones financieras, examina tanto bancos como instituciones financieras no bancarias, monitorea y realiza informes sobre los mercados, así como recopila y hace seguimiento de las quejas de los consumidores.

La misión principal del CFPB “es hacer que los mercados de productos y servicios financieros de consumo funcionen para los norteamericanos, ya sea que el consumidor solicite un préstamo hipotecario, elija una tarjeta de crédito, o utilice cualquier otro producto o servicio financiero.” Dispone de diversos recursos, incluyendo asesoría y las reglas para solicitud de préstamos, e igualmente puede suministrar información sobre las nuevas divulgaciones para la hipoteca (en vigencia a partir de 1 de Agosto de 2015).

**¡Mire y compare!** Es posible que pueda obtener una tasa mejor mediante otro prestamista hipotecario. Utilice las nuevas divulgaciones para su ventaja y compare los gastos totales.

Podrá encontrar más información sobre el CFPB en [www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov).

### Haga su tarea.

Con las nuevas divulgaciones, la comparación de costos entre los préstamos es mucho más fácil, pero sigue siendo una tarea compleja. Si tiene preguntas sobre un préstamo que le ofrecen, recuerde que KHC cuenta con una red de consejeros de vivienda que lo ayudarán con el proceso.

Para obtener una lista completa de los consejeros, visite [www.kyhousing.org](http://www.kyhousing.org) y haga clic en asesoría de vivienda y educación (Housing Counseling and Education), bajo compradores de vivienda (Home Buyers), o llame gratis al 800-633-8896 y solicite el departamento de educación y orientación de propiedad de vivienda (Homeownership Education and Counseling Department).

### CRÉDITO FISCAL DE KHC PARA EL COMPRADOR DE VIVIENDA (MCC)

El crédito fiscal de KHC para el comprador de vivienda está disponible a través del certificado de crédito hipotecario (MCC por sus siglas en inglés), que reduce la cantidad de impuestos federales que se pagan, incrementando la disponibilidad de ingresos para calificar por un préstamo hipotecario. El crédito fiscal pone dinero extra en su bolsillo mensualmente, lo que le facilita el pago de la vivienda. Esto significa una menor retención de impuestos de su sueldo regular, aumentando así el valor de su salario neto. La hipoteca, cuando se obtiene a través de un prestatario, actúa como un crédito fiscal que pueda reducir el impuesto sobre la renta federal anual, hasta por \$ 2 000.

La vigencia del crédito es igual a la “vigencia del préstamo.” Se aplican ciertos requisitos de elegibilidad. El prestamista hipotecario aprobado por la MCC tomará su solicitud y determinará la elegibilidad del comprador para el crédito fiscal de comprador de vivienda. Si así lo desea, el prestatario también puede convertir el 25 por ciento de su interés de la hipoteca a un crédito fiscal.



# Cuarto paso – Comprender los diferentes tipos de financiamiento

Hay varios tipos de financiamiento diferentes disponibles para los compradores de vivienda. Su prestamista hipotecario puede ayudarlo a seleccionar el mejor para usted. KHC se especializa en hipotecas de tipo fijo por 30 años, la cual es la opción de financiamiento más estable.

Además de las opciones de financiamiento estables, KHC mantiene todas las hipotecas disponibles en Kentucky. KHC no vende hipotecas como otras compañías hipotecarias.

## **HIPOTECA DE TASA FIJA**

Las hipotecas de tasa fija son los préstamos tradicionales que tienen una tasa de interés fija durante la vigencia del préstamo, normalmente 30, 20, 15, ó 10 años. Con estos préstamos, el pago mensual de intereses y capital nunca cambia (los gastos de reserva, como impuestos a la propiedad y el seguro, pueden cambiar de un año a otro). El pago inicial requerido para estos préstamos puede ser tan bajo como el 3 por ciento. En algunos casos, no se requiere un pago inicial.

Si decide obtener un préstamo de KHC, su tasa de interés nunca cambiará (aunque su seguro y los impuestos pueden variar, lo que afectará su pago), y usted siempre tendrá la seguridad de saber que su préstamo es atendido por KHC.

# Quinto paso – Encontrar una vivienda

## SELECCIONAR UN PROFESIONAL DE BIENES RAÍCES

Una vez sepa qué tipo de vivienda puede pagar, puede iniciar la búsqueda de una vivienda para la compra. Aunque puede elegir buscar por su cuenta, puede ser beneficioso utilizar los servicios de un profesional de bienes raíces, que sabe que viviendas pueden satisfacer sus necesidades y preferencias.

Si un vendedor está utilizando un agente de bienes raíces para la venta de su propiedad, el vendedor ya ha sido incluido en un contrato para la ayuda de ese agente. El vendedor normalmente paga los honorarios por la asistencia del agente de bienes raíces. Si usted decide trabajar con un agente para la búsqueda de vivienda, usted será responsable de los honorarios que pueden cobrar luego del cierre de su nueva vivienda.

El hecho de que el vendedor haga uso de un agente para que lo represente en la transacción de venta, no obliga al comprador a utilizar al mismo agente para que lo represente. Usted puede encontrar un agente de bienes raíces por su cuenta para ayudarle a encontrar una vivienda, éste le ayudará en la negociación del precio de venta, y le ayudará a entender el proceso. Su agente puede proporcionarle información sobre los diferentes vecindarios donde es posible que desee vivir, así como otras sugerencias que usted pueda no haber considerado. Su agente le puede dar consejos prácticos sobre lo que debe buscar en una vivienda.

Su agente también le puede ayudar de otras maneras. Ellos pueden ayudarle a encontrar un seguro de vivienda, con la transferencia de los servicios públicos, y con la inspección de la vivienda. Ellos pueden educarlo a través de todo el proceso.

Un profesional de bienes raíces juega un papel muy importante en el proceso de compra de vivienda y debe ser seleccionado con cuidado. Antes de seleccionar su agente, pida recomendaciones a familiares y amigos y entreviste a varios agentes para tener una mejor idea de lo que cada uno puede ofrecer. La relación entre el profesional de bienes raíces y el comprador debe ser de respeto mutuo, confianza, objetivos similares, y debe constar de un acuerdo por escrito que especifica los términos y condiciones de representación del comprador por parte del agente.

El profesional de bienes raíces ideal:

- Entiende sus necesidades y objetivos.
- Es profesional y dedicado a hacer un buen trabajo.
- Conoce la zona donde usted desea vivir.
- Sabe cuánto puede gastar en una casa.
- Tiene una licencia o certificado de bienes raíces válido.
- Tiene excelentes referencias de otros clientes.
- Lo trata con el respeto que usted se merece.

### **¿QUÉ ES UN CORREDOR DE BIENES RAICES (REALTOR®)?**

Algunas personas piensan que todos los agentes de bienes raíces son “REALTORS®”, pero no todos los agentes pueden utilizar legalmente este título.

Un REALTOR es un agente de bienes raíces o profesional de bienes raíces quién está afiliado y es miembro de la asociación nacional de REALTORS® (NAR por sus siglas en inglés).

### **CÓDIGO DE ÉTICA DEL REALTOR®**

Cuando los agentes se convierten en REALTORS®, deben acordar llevar a cabo sus negocios de manera que se adhiera al código de ética de la NAR. El código del REALTOR® cubre los requisitos éticos que tienen que ver con todos los aspectos del trabajo, desde el trabajo con los consumidores y otros agentes, así como la escritura de publicidad veraz. Para obtener más información, por favor visite [www.realtor.org](http://www.realtor.org).

## QUÉ SE DEBE BUSCAR EN UNA VIVIENDA

Antes de comenzar la búsqueda de una vivienda, es importante que usted decida cuáles son las características que desea en su vivienda. Utilice la tabla de comparación de viviendas (página 18) para anotar las características deseadas de su vivienda y para evaluar cómo las diferentes viviendas que visite cumplen con sus deseos. Imprima varias copias de la tabla y llévelas con usted durante la búsqueda de vivienda, y tenga en cuenta las características que considere esenciales en la vivienda a comprar. Si rellena la información a medida que visite las distintas viviendas, podrá recordar cada vivienda que visite y podrá evaluarlas correctamente, con los mismos criterios, independientemente de cuando las vea.

Una vez que haya decidido qué características desea en su hogar y en qué vecindarios desea vivir, usted puede comenzar a ver propiedades en venta con su agente de bienes raíces. Durante este período, es importante que haga una evaluación exhaustiva de las propiedades que usted visita.

Acostúmbrese a ver las propiedades con un ojo crítico. Inspeccione cada casa a fondo, asegurándose de mirar y evaluar cada área que considere importante en su hogar. Siéntase libre de tomar fotos o video para que pueda recordar lo que le gustó o no en cada casa, y asegúrese de mantener notas detalladas en su tabla de comparación de viviendas.

## OTROS DETALLES A TENER EN CUENTA

A continuación encontrará algunos consejos importantes a tener en cuenta en la búsqueda de su vivienda:

- Leer una muestra del contrato de compra con mucho cuidado. Pídale al agente de bienes raíces que le explique todos los artículos que usted no entienda.
- Si usted hace una oferta para comprar una casa, que sea contingente (condicional) con su capacidad de obtención de un préstamo de financiamiento satisfactorio. Esto significa que usted no está obligado a comprar la vivienda si usted no logra un préstamo aceptable.

Por ejemplo: “Esta transacción está condicionada a recibir financiamiento a través de Kentucky Housing Corporation.”

- Al hacer una oferta por una casa, usted debe hacer un “depósito de garantía”. Esto demuestra su intención de buena fe para la compra de la vivienda. Deposite la cantidad mínima de garantía que sea posible. Normalmente este depósito no se cobra hasta que se realiza el cierre del préstamo y es entonces cuando se añade a la cantidad total de dinero que pide prestado.



- Haga arreglos para una inspección de la vivienda por parte de un inspector calificado. El inspector buscará si hay defectos o problemas relacionados con la seguridad de su nuevo hogar potencial, incluyendo una revisión de los servicios públicos, el techo, la calidad de la construcción, instalación eléctrica, fontanería, etc. Una inspección general cuesta entre \$ 200 y \$ 300, pero bien vale la pena el dinero gastado.
- Decida de antemano quién va a pagar por las reparaciones, en caso que sean necesarias, e incluir este acuerdo en el contrato de compra.
- Prevención del comprador: Aunque se espera que la vivienda esté construida de acuerdo con todos los códigos y ordenanzas locales, estatales y federales, depende de usted - el comprador - cuestionar y verificar si estos se cumplen de hecho. Investigue la propiedad antes de comprar.

### Diferencia entre inspección y evaluación de la vivienda

La **inspección de vivienda** es el examen de una propiedad para determinar la condición de la estructura y los sistemas mecánicos.

La **inspección de vivienda** no es necesaria pero se recomienda a los compradores. Esta inspección proporciona información valiosa sobre la condición estructural de la casa y de los sistemas mecánicos y sólo tarda de dos a tres horas para ser realizada.

Los compradores de vivienda no sólo **pueden**, sino que **deben** acompañar al inspector durante la inspección. Esto asegura que el comprador esté plenamente informado sobre posibles problemas.

Se recomienda que el comprador de vivienda incluya una contingencia de inspección de la vivienda en su contrato de oferta de compra. Al hacer la oferta dependiente de una inspección de la vivienda aceptable, el comprador tiene la opción de retirar la oferta de compra si la inspección revela problemas que ni el comprador ni el vendedor están dispuestos a corregir.

Una **evaluación** es una estimación del valor de una casa y es requerida por el prestamista hipotecario. Una valoración no indica si la vivienda necesita reparaciones.

**TABLA DE COMPARACIÓN DE VIVIENDAS****CASA 1****UBICACIÓN Y DIMENSIONES**

Dirección	
Precio de venta	
Tipo de vivienda (unifamiliar, condominio, townhouse, rancho, de dos pisos, etc.)	
Tamaño del lote	
Tipo de vecindario	
Restricción de escritura / convenios	
Comunidad (escuelas, centros comerciales, distancia entre comunidades)	

**EQUIPAMIENTOS**

Estilo / Edad y condición	
Jardín / Paisaje	
Garaje	
Revestimiento o ladrillo	
Entrada de coches	
Ventanas / Puertas	
Techo	

**INTERIOR**

Nº de habitaciones	
Cocina	
Comedor	
Accesorios	
Nº de baños	
Sala	
Terraza / Patio	
Sótano / Almacenamiento ático	
Otros	

**EQUIPOS Y MECÁNICA**

Sistema de calefacción	
Suministro de agua	
Alcantarillado o fosa séptica	
Plomería	
Electricidad (amperios)	
Aislamiento	
Aire acondicionado	
Otros	

	CASA 2	CASA 3

# Sexto paso – Solicitud del préstamo

## INFORMACIÓN REQUERIDA

Usted se encuentra a sólo unos pasos de la realización de su sueño de tener vivienda propia. Una vez que haya encontrado una vivienda y haya hecho una oferta de compra, es el momento de solicitar su préstamo e iniciar el proceso del préstamo. Es probable que desee trabajar con el [prestamista hipotecario aprobado por KHC](#) que realizó su precalificación. Si no es así, busque un prestamista hipotecario aprobado por KHC en la página de compradores (Home Buyers) del [sitio web de KHC](#) y programe una cita con un oficial de préstamo.

## FONDOS INICIALES NECESARIOS

Habrán ciertos gastos que se deben pagar por adelantado al comprar una vivienda.

**Depósito de garantía o depósito de buena fe** – Es posible que se le pida hacer un depósito (varios cientos de dólares, dependiendo del valor de la vivienda y el mercado) hacia el pago inicial que muestra su compromiso con la compra de la vivienda. Pregunte a su agente de bienes raíces de cuánto debe ser el depósito y utilice su certificado de precalificación para respaldar su oferta al vendedor. Por lo general este depósito no se cobra hasta el cierre del préstamo y se añade a la cantidad total de dinero que pide prestado.

**Informe de crédito** – Si bien nos damos cuenta de que muchas personas no tienen un crédito perfecto, un comprador de vivienda debe tener un buen crédito para recibir un préstamo. Las normas de crédito varían dependiendo del tipo de préstamo. Su prestamista hipotecario obtendrá su reporte de crédito de las tres principales agencias de informes de crédito. KHC requiere un puntaje de crédito mínimo de 640 para todos los productos de crédito.

**Evaluación** – Todas las viviendas deben ser evaluadas. Se trata de un informe realizado por una persona calificada, que establece su opinión sobre el valor de una propiedad.

## LISTA DE VERIFICACIÓN

Para ser aprobado para un préstamo, un prestamista hipotecario debe investigar sus fuentes de ingresos, sus deudas, y su historial de crédito. Usted ya ha dado la información necesaria para precalificar para un préstamo, ahora usted debe solicitar formalmente un préstamo, llenando una solicitud completa y debe entregar los documentos de verificación de la información que ha suministrado. Tener la documentación adecuada hace que el proceso del préstamo sea mucho más rápido.

Utilice la siguiente lista para reunir la documentación.

- Evidencia de número de Seguro Social para cada solicitante.
- W-2 de los últimos dos años.
- Las copias de los formularios de impuestos presentadas durante los últimos dos o tres años.
- Contrato de compra completado, firmado y fechado por el comprador, el vendedor, y cualquier agente de bienes raíces involucrado.
- Divulgación del vendedor del estado de la propiedad (cuando haya un agente de bienes raíces involucrado).
- Si aplica, copia de sentencia de divorcio firmada e introducida en tribunal y acuerdos de propiedad con la verificación pensión alimenticia pagada o recibida.
- Si aplica, copia de los documentos de eliminación de deuda por quiebra y una explicación por escrito de las razones de los solicitantes de la declaración de quiebra.
- Nombre(s), dirección(es) y número(s) de teléfono del (de los) arrendador(es) de los últimos dos años.
- Nombre(s) y dirección(es) de **TODOS** los empleadores en los dos últimos años de **cada** solicitante.
- Talones de pago que cubren los últimos 30 días.
- Prueba de cualquier otra fuente de ingresos.
- Estados de cuenta bancarios más recientes de los últimos dos meses para todas las cuentas (ahorros, cheques, etc).
- Si la solicitud es de un préstamo VA, copia de DD-214 y Certificado de Elegibilidad VA.
- Si un miembro de la familia donará fondos (fondos de regalo) para ser utilizados en la compra de la vivienda, proporcionar la cantidad y el origen de la donación.
- Otros artículos solicitados por el prestamista hipotecario.
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_

# Séptimo paso – Proceso de préstamo

## REVISIÓN DE LA APLICACIÓN

Una vez haya completado la aplicación y el prestamista hipotecario tenga la información requerida, el proceso avanza.

**Estimado de buena fe (GFE por sus siglas en inglés)** – Al momento de solicitar un préstamo, o dentro de los tres días, el prestamista hipotecario le dará un formulario denominado estimado de buena fe. Esta es una estimación de lo que su préstamo hipotecario le costará. Estos costos incluyen el pago inicial, costos de cierre, y los gastos anticipados. Si usted no tiene suficiente dinero ahorrado para cubrir esos costos, puede solicitar un préstamo del [programa de asistencia para el pago inicial de KHC](#) (Down Payment Assistance Program - DAP).

**Verificación de la información** – El prestamista hipotecario verifica toda la información sobre la solicitud de préstamo poniéndose en contacto con sus empleadores, propietarios, y las instituciones financieras. Además ordena una copia de su informe de crédito, que proporciona al prestamista hipotecario su puntaje de crédito. Igualmente pedirá una evaluación de la vivienda que desea comprar.

**Evaluación de solicitud de préstamo hipotecario - Evaluación final de capacidad de reembolso** – A continuación, el prestamista hipotecario entrega su expediente de préstamo a un asegurador de préstamos para su revisión. El asegurador revisa toda la información proporcionada y luego decide si aprueba o no el préstamo.

Durante la fase de evaluación, tres áreas son revisadas:

- Su capacidad para pagar el préstamo.
- Su historial de crédito.
- Valor de tasación de la propiedad.

El asegurador revisa su ingreso y lo compara con sus gastos y deudas para determinar si el nuevo pago del préstamo se ajusta a su presupuesto.

Una vez que el asegurador revisa toda la información, él / ella decide si aprueba su préstamo. Si el préstamo es aprobado, el prestamista hipotecario se prepara para el cierre del préstamo.

Si el asegurador no aprueba su préstamo, las razones por las que fue negado se expresan. Es importante averiguar por qué no se aprobó el préstamo para que pueda trabajar y cambiar la situación y vuelva a intentarlo más tarde. KHC también ofrece [asesoría de crédito](#) para ayudar a los solicitantes cuyos préstamos se les negó debido al crédito y/o problemas de presupuesto.

## CIERRE DEL PRÉSTAMO

El cierre del préstamo es una reunión en la que el comprador y el vendedor firman los documentos del préstamo con un abogado presente. Varios elementos deben ser tratados **previo** a la fecha de cierre.

**Inspección final de reparación / Recorrido** – Usted o su agente de bienes raíces debe inspeccionar la vivienda otra vez antes del cierre del préstamo. Si la inspección requiere que se hagan reparaciones de la vivienda, deben ser completadas antes del cierre del préstamo. En la mayoría de los casos, se requiere una inspección por un tercero una vez se hayan completado las reparaciones.

**Encuesta, investigación de títulos, inspección de termitas** – El prestamista hipotecario puede ordenar un estudio para identificar los verdaderos límites de la propiedad, la colocación de la vivienda en la propiedad y de invasiones. Se realiza una investigación de título para asegurar que no existen otros gravámenes (deudas) en la propiedad al momento del cierre y asegurar que se puede producir la transferencia adecuada del título. Una inspección de termitas también puede ser ordenada, aunque no es necesario a menos que el inspector encuentre una posible infestación o daños. Si se encuentran termitas, la casa debe ser tratada. Si existen daños, pueden necesitarse reparaciones.

**Seguro para protección de la vivienda** – Usted debe adquirir un seguro para protección de la vivienda (seguro de riesgo) y llevar la póliza al cierre del préstamo, junto con un recibo que demuestre el pago. Pregunte al prestamista hipotecario cual debe ser el monto de cobertura del seguro. Si la propiedad se encuentra en una zona de inundación, también se requiere un seguro contra inundaciones.

**Antes del cierre** – Usted puede pedir una copia de los documentos de cierre por adelantado. Esto le dará una oportunidad sin presión para revisar y comprender los términos de su financiamiento. Si usted tiene alguna pregunta, puede consultar a su agente de bienes raíces, su prestamista hipotecario, o su abogado antes del cierre.

**Día del cierre** – El prestamista hipotecario acuerda la fecha de cierre con un abogado local. El abogado prepara los documentos del préstamo, incluyendo la hipoteca, pagaré, estados de liquidación, etc. El cierre suele durar una hora.

Los tres documentos más importantes que se firmarán son el pagaré, la hipoteca y la escritura. El pagaré representa su promesa de pago a KHC, de acuerdo con los términos acordados, incluyendo las fechas en que se deben hacer los pagos de su préstamo hipotecario y la dirección a la que debe enviar el pago. La hipoteca es un contrato que establece la vivienda como garantía del préstamo o garantiza su reembolso. La escritura es el documento que transfiere el título de la propiedad del vendedor al comprador.

**Asegúrese** de que los términos son lo que usted espera. Este no es el momento de averiguar acerca de un cambio en la frecuencia, el tipo de préstamo, etc. Esta es probablemente una de las decisiones más importantes que muchas personas hacen durante toda su vida, por lo que está bien que haga preguntas.

En el cierre, debe proporcionar los fondos para pagar la cuota inicial, costos de cierre, y los honorarios pagados por adelantado. Usted puede pagar estos con sus propios fondos, con un DAP de KHC, y / o un regalo de un familiar. Para éstos, usted tendrá que obtener un cheque certificado o bancario. El prestamista hipotecario le podrá indicar de antemano cuánto dinero debe traer al cierre.

Cuando el cierre esté terminado y todos los papeles estén firmados... **¡USTED ES UN NUEVO PROPIETARIO!** ¡Enhorabuena!





# Octavo paso – Protegiendo su inversión

## CÓMO HACER SUS PAGOS

Si utilizó KHC para su financiamiento, mientras su prestamista hipotecario local se encarga de su operación de préstamo, KHC proporciona el dinero para el préstamo y usted hará sus pagos mensuales a KHC. Al cierre del préstamo, usted recibirá instrucciones sobre cómo y cuándo hacer sus pagos. Poco después del cierre, usted recibirá una carta de KHC junto con un libro de cupones para usar en los futuros pagos del préstamo.

No recibirá una factura mensual para el pago del préstamo. Es su responsabilidad planificar cada pago mensual. Los pagos de hipoteca generalmente vencen el primer día de cada mes.

Usted puede pagar su préstamo KHC en una de cuatro maneras:

1. En línea, en [www.kyhousing.org](http://www.kyhousing.org), en Mi cuenta, Hacer un pago, Préstamos unifamiliares (My Account, Make a Payment, Single-Family Loans).
2. Por teléfono, llamando al 800-341-5622. (Tenga en cuenta que hay un cargo adicional para esta opción.)
3. Por correo, enviar a:

*Kentucky Housing Corporation  
P.O. Box 4809  
Frankfort, KY 40604-4809*

4. Personalmente, entregando el cheque a KHC en 1231 Louisville Road, Frankfort, Kentucky.

Al enviar o entregar en persona, asegúrese de incluir su número de préstamo en el cheque o giro postal. Para evitar cargos por mora, asegúrese de que KHC recibe su pago completo en la fecha o antes del vencimiento indicado en su cupón.

## LO QUE ESTÁ INCLUIDO EN SU PAGO

Cada mes, el pago de la hipoteca incluye capital, intereses, impuestos y seguro (PITI por sus siglas en inglés). La parte de capital de su pago es la correspondiente al pago de la cantidad originalmente prestada. El interés es el costo de pedir prestado el dinero. La porción de impuestos y seguros del pago se deposita cada mes en una cuenta separada llamada cuenta de reserva la cual se utiliza para acumular el dinero necesario para el pago anual del impuesto de propiedad, del seguro de protección de la vivienda, y del seguro hipotecario. KHC hace estos pagos anuales para usted con los fondos de su cuenta de reserva.

## CUANDO HAY PROBLEMAS

**Administración de los préstamos** – Si tiene algún problema, como desempleo u otra pérdida de ingresos, que puedan afectar la puntualidad de su pago, su primera llamada debe ser al departamento de servicios de préstamos de KHC al número gratuito **800-341-5622**. Representantes de servicios de administración de los préstamos trabajarán con usted en la búsqueda de una solución que le permita mantener su vivienda. Recuerde que es muy importante hacer sus pagos a tiempo y al menos por el monto de la deuda mensual si quiere proteger su historial de crédito. Si usted tiene un préstamo de otro prestamista hipotecario, llame a su administrador de préstamos tan pronto como usted crea que puede tener un problema.

**Seguros** – Si su casa es dañada por un incendio o por alguna otro siniestro que esté cubierto en su póliza de seguro, llame a su agente de seguros y llene un reclamo inmediatamente. Un ajustador de reclamos hará una inspección de la propiedad para determinar el valor en efectivo de los daños. Una vez que esto ha ocurrido, la compañía de seguros emitirá un cheque a usted y a su deudor hipotecario.

**Otras obligaciones** – Su préstamo requiere que usted mantenga su propiedad en buenas condiciones. Este requisito existe para proteger su inversión y aumentar el valor de su propiedad. Al realizar las reparaciones o mejoras, asegúrese de usar siempre un contratista, fontanero, electricista, etc. con licencia.

**Costos adicionales** – Cuando usted compra una vivienda, debe estar preparado para ciertos costos adicionales que todos los propietarios tienen, como la electricidad, el gas, recolección de basura, agua y servicio de alcantarillado, mantenimiento de la casa, y paisajismo. Asegúrese, además de tener ahorros para reparar o reemplazar rápidamente los accesorios instalados, electrodomésticos, calentadores, aire acondicionado, fontanería, y daños estructurales, si es necesario.

### **Centro de protección de la propiedad de vivienda de Kentucky**

Si usted comienza a tener problemas financieros, recuerde que hay ayuda disponible.

Abra y revise todos los avisos de su administrador de préstamo hipotecario y póngase en contacto con ellos tan pronto tenga un problema financiero. Esto le dará más tiempo para encontrar una solución.

Si usted es incapaz de trabajar con su administrador de préstamos, por favor póngase en contacto con el [centro de protección de la propiedad de vivienda de Kentucky](#). Consejeros aprobados de intervención y de ejecución hipotecaria trabajarán con usted uno-a-uno a través del problema. Las resoluciones podrían incluir una cantidad reducida de pago mensual, la reducción de la tasa de interés, o extensión del plazo de la hipoteca.

Para obtener más información, póngase en contacto con el [centro de protección de la propiedad de vivienda de Kentucky](#) para hablar con un representante a fin de encontrar la ayuda que necesita.



[www.ProtectMyKYHome.org](http://www.ProtectMyKYHome.org) – (866) 830-7868

Para la mayoría de las personas, la compra de una vivienda es la compra más importante y mayor que alguna vez hará. Siéntase orgulloso de su casa, cuide de ella y haga siempre sus pagos mensuales a tiempo para mantener su buen historial de crédito.

KHC está comprometido en servir a sus necesidades de vivienda. Esperamos con interés saber de usted pronto.

Si tiene preguntas adicionales respecto al proceso de compra de vivienda, llame por favor al número gratuito de KHC **800-633-8896** ó **502-564-7630**, extensión 291, ó teletipo (TTY) 711.



# Glosario de términos

**Abogado/oficial a cargo del cierre:** El oficial o abogado a cargo del cierre desarrolla varios documentos que se requieren para el cierre del préstamo hipotecario. Llevan a cabo el cierre y se hacen responsables de explicarle los documentos al prestatario y al vendedor. El oficial a cargo del cierre también realiza la investigación del título para asegurar que se le pueda traspasar al prestatario un título libre de gravámenes. Estos consiguen las firmas necesarias e inscriben la transacción en la agencia adecuada del gobierno local.

**Acuerdo de venta (contrato de compraventa, contrato de compra, acuerdo de compra):** Un documento por escrito mediante el cual un comprador acepta comprar una propiedad y un vendedor acepta venderla.

**Administrador de préstamos:** la entidad encargada de recibir los pagos hipotecarios del propietario.

**Agente de préstamos:** la persona que trabaja para precalificar al prestatario o toma la solicitud de crédito.

**Amortización:** El pago a plazo de una deuda en pagos equivalentes que resulta en la extinción de la deuda.

**Avalúo o tasación:** El informe realizado por una persona calificada en el cual se expone una opinión profesional sobre el valor de una propiedad.

**Balance general:** Una declaración sobre los activos, los pasivos y el patrimonio neto.

**Banca hipotecaria:** la preparación de préstamos hipotecarios para su venta a un inversor permanente.

**Banco hipotecario:** una empresa que se dedica a préstamos para bienes raíces.

**Capital:** El monto de una deuda.

**Cargo de apertura:** una tarifa que cobra el prestamista hipotecario para cubrir los gastos en el proceso de realizar un préstamo hipotecario.

**Cargo de financiamiento:** La cifra total en dólares que se paga por el uso de crédito.

**Cargo de solicitud:** Un cargo que cubre los costos de tramitar la solicitud, la documentación y la verificación.

**Cargo por servicio:** un cobro que se efectúa por tramitar la mensualidad relacionada al préstamo.

**Certificado del crédito hipotecario (MCC):** véase crédito fiscal para el comprador de vivienda.

**Cierre/acuerdo:** La finalización del traspaso de la posesión de una propiedad.

**Cláusula del beneficiario de pérdidas:** la cláusula en una póliza de seguros que indica a quien se le ha de pagar en caso de una pérdida.

**Consejero de la propiedad de vivienda/ educador para el comprador de vivienda:**

Los profesionales que ayudan a las personas a obtener o retener la propiedad de vivienda. Los educadores de los compradores de vivienda dirigen clases u otros tipos de educación en grupo para los nuevos compradores de vivienda y posibles compradores de vivienda. Los consejeros de la propiedad de vivienda trabajan cara a cara con sus clientes para aconsejarles mediante el proceso de la compra de la vivienda y ayudarles a gestionar su situación financiera y de crédito de manera individual.

**Contrato de compra:** véase acuerdo de venta.

**Crédito fiscal para el comprador de vivienda:** un certificado que se le compra a la Corporación de Kentucky para la Vivienda (KHC) quien también lo expide. Establece la elegibilidad para un crédito fiscal durante el plazo entero del préstamo. El prestatario tiene que calificar y estar en el proceso de comprar una residencia elegible. También se le conoce como certificado de crédito hipotecario (MCC).

**Declaración de veracidad en los préstamos:** un documento que lista los costos de un préstamo y divulga la tasa porcentual anual y otras condiciones del préstamo, incluyendo los cargos de finanza, el monto financiado, la mensualidad y el número total de pagos requerido. Anterior al cierre, el prestamista hipotecario se ve obligado a presentar una versión final de la declaración de veracidad en los préstamos.

**Depósito de garantía / depósito de buena fe:** El depósito que hace el comprador a una agencia de terceros con quien permanece hasta que se finalice el traspaso.

**Depreciación:** La pérdida de valor de un bien raíz.

**Evaluación de riesgos:** El análisis de riesgo de la solicitud de préstamo por parte de un prestatario.

**Evaluador de riesgos:** la persona que repasa el archivo crediticio del comprador en nombre del prestamista hipotecario y lo aprueba o lo deniega.

**Gastos del cierre:** Los gastos relacionados con el traspaso de una propiedad. Estos incluyen los honorarios de abogados, gastos de la investigación del título, la tasación, el registro de la escritura hipotecaria y los puntos. Antes del cierre del préstamo, el prestamista hipotecario tendrá que proveerle a prestatario una lista detallada de los gastos del cierre.

**Gravamen fiscal:** un gravamen que se impone contra una propiedad por impuestos no pagados.

**Gravamen judicial:** un fallo judicial que se impone como un gravamen sobre una propiedad.

**Hipoteca de primer grado o primera hipoteca:** una hipoteca que retiene prioridad sobre cualquier otro gravamen.

**Hipoteca:** un documento legal que traspasa derechos reales y sirve como garantía de pago de una deuda.

**Informe crediticio:** Un informe realizado por una de las agencias de informes de crédito y el cual el prestamista hipotecario utiliza para determinar si el solicitante será elegible para el crédito.

**Informe de operación de cierre HUD-1:** una declaración detallada de los cargos que incurren el comprador y el vendedor, mostrando cómo se distribuye el dinero.

**Instrumento de garantía:** la hipoteca o la escritura de garantía de la propiedad.

**Interés acumulado:** La cantidad de interés que se debe desde el último pago.

**Inversor hipotecario:** no es probable que el prestatario llegue a conocer a su u inversor hipotecario pero es bueno que sepa lo que hace. Casi tres de cada cuatro préstamos hipotecarios se venden a los inversores hipotecarios. Algunos inversores hipotecarios incluyen a Fannie Mae, Freddie Mac y la Corporación de Kentucky para la Vivienda (KHC). La venta de préstamos le proporciona dinero al prestamista hipotecario para futuros emprendimientos crediticios. Las condiciones de una hipoteca no cambian con la venta de un préstamo a un inversor.

**Liberación de gravamen:** una escritura que anula un gravamen.

**Margen:** El porcentaje que un prestamista hipotecario le añade a la tasa índice para determinar la nueva tasa de interés.

**Mensualidad:** la cifra en dólares que se debe cada mes para pagar el préstamo.

**Monto del préstamo:** la cantidad en dólares del crédito proporcionado al prestatario. Tal incluye todo efectivo que este recibe tanto como las cifras que pueda pagar a otros acreedores y las tarifas que paguen el prestatario o el prestamista hipotecario

**Pagaré hipotecario:** una promesa por escrito de pagar el monto de dinero estipulado con la tasa de interés estipulada dentro del plazo de tiempo estipulado.

**Pago inicial:** la parte del total de la compra del bien raíz que el prestatario da en efectivo y con antelación.

**PITI:** Las siglas en inglés de capital, intereses, impuestos y seguro que normalmente son las cuatro partes de la mensualidad hipotecaria.

**Plan de amortización:** Una lista que muestra cada pago debido en un préstamo de hipoteca con la cuantía que se destina al capital, la cuantía que se destina al interés y el saldo restante del capital.

**Plazo:** la unidad de tiempo dentro de la cual se paga el préstamo.

**Plusvalía:** Un incremento en el valor del bien raíz (propiedad).

**Póliza de seguro de títulos:** una póliza que protege al prestamista hipotecario en caso de pérdidas radicadas en defectos en el título. La póliza del dueño lo protege de la misma manera.

**Prestador:** El banco, compañía de ahorro y préstamos, compañía hipotecaria, cooperativa de crédito, etc., que hace disponible los préstamos hipotecarios.

**Prestatario (y coprestatario):** El / los individuo(s) a quienes les presta dinero la institución crediticia.

**Procesador de préstamos:** la persona que verifica la información que prestatario le dio al agente de préstamos, también obtiene la tasación y el informe crediticio y prepara el archivo del préstamo para su revisión.

**Puntos de descuento:** Los cargos de financiamiento que se pagan al comienzo de un préstamo. Uno equivale al uno por ciento de la cuantía del préstamo.

**Relación préstamo-valor:** la relación entre el valor de la propiedad contra el monto del préstamo.

**RESPA:** siglas en inglés de la ley de procedimientos de operación del cierre de bienes raíces, una ley que obliga al prestamista hipotecario a divulgar información al prestatario incluyendo un cálculo hecho en buena fe de los gastos del cierre.

**Resumen del título:** Un historial escrito del título de la propiedad desde su origen hasta el presente.

**Seguro hipotecario privado:** véase seguro hipotecario.

**Seguro hipotecario:** algunos préstamos conllevan este requisito de asegurar al prestamista hipotecario contra toda pérdida que pueda ser ocasionada por la falta del prestatario de hacer sus pagos.

**Seguro para propietarios de vivienda o contra riesgos:** una póliza de seguros mediante la cual un asegurador, por el monto de una prima, acepta asegurar una propiedad en contra de pérdidas.

**Solicitud:** Las diligencias y las planillas que se utilizan al pedir un préstamo hipotecario.

**Subordinación:** El reconocimiento que un gravamen tendrá una posición secundaria al préstamo hipotecario. Esto se efectúa mediante la escritura de un convenio de subordinación.



**Tasa de interés:** El porcentaje de una cuantía de dinero que se paga por el uso de ese dinero por unidad de tiempo.

**Tasa fija:** una tasa de interés que no cambia salvo cuando el prestatario elige refinanciar.

**Tasa porcentual anual:** Un porcentaje del valor del préstamo hipotecario que representa la totalidad del costo anual del préstamo incluyendo los costos de financiamiento.

**Título:** una escritura legal que pone en evidencia la propiedad del bien raíz.

**Vencimiento:** Fecha para la cual se debe un pagaré.

Kentucky Housing Corporation

1231 Louisville Rd. | Frankfort, KY 40601



800-633-8896 | [www.kyhousing.org](http://www.kyhousing.org)

TTY 711





Kentucky Housing Corporation, la agencia estatal de financiamiento de vivienda de confianza ha estado ayudando a individuos y familias a realizar su sueño de tener vivienda propia desde 1972.



Le ayudaremos a ser parte del sueño americano.

[www.kyhousing.org](http://www.kyhousing.org)



*Asegúrese de revisar  
nuestra tabla de  
comparación de casas.  
Esta le ayudará a realizar  
un seguimiento de las  
propiedades que visita.*



---

Kentucky Housing Corporation prohíbe la discriminación basada en la raza; el color; religión; sexo; origen nacional; orientación sexual; identidad de género; ascendencia; edad; discapacidad; o civil, familiar, o condición de veterano.

**No se utilizaron fondos estatales para la producción de este documento.**

Versiones gratuitas, electrónicas y en español están disponibles en [www.kyhousing.org](http://www.kyhousing.org).