

17) Si yo pago por el reporte de crédito, ¿cómo obtengo una copia del reporte?

Aunque un prestamista o corredor hipotecario puede pedirle que usted pague por adelantado por el reporte de crédito, las leyes de Ohio no les requieren que le den una copia del reporte a usted. (vea Pregunta 2 arriba para información en como obtener una copia gratis de su reporte de crédito.)

18) ¿Se me requiere tener Seguro Hipotecario Privado (PMI por sus siglas en inglés)?

i) Si así es, ¿cuándo será eliminado y qué necesito hacer para que sea removido?

PMI es un seguro que protege al prestamista contra una pérdida si el prestatario deja de pagar el préstamo. Es requerido usualmente para préstamos donde el pago inicial es menos del 20% o cuando la cantidad financiada es mayor del 80% del valor tasado de la vivienda. Para préstamos al corriente otros que no sean préstamos FHA o VA, el seguro hipotecario privado puede ser automáticamente eliminado cuando el capital inmobiliario llega a ser el 22% de su valor tasado original. Para más información, debería contactar a su prestamista.

19) ¿A quién planea utilizar como la agencia de título? ¿Está usted o su compañía afiliada con la compañía de título? ¿Debo de comprar seguro de título de propietario?

Muchos prestatarios dejan que el prestamista o el corredor de hipotecas escojan la compañía de título. Sin embargo usted debe saber que usted tiene el derecho de utilizar la compañía de título de su elección aunque ésta sea una compañía diferente que la seleccionada por el corredor de hipotecas o por el prestamista. En algunos casos cuando usted está comprando una propiedad, el contrato de venta puede estipular una compañía de título. También, utilizando la misma compañía de título como lo haya hecho anteriormente puede quizás permitirle ahorrarse algún dinero. Solo necesita preguntar. No es ilegal que un corredor de hipotecas o un prestamista tenga un interés financiero en una compañía de título. Solo necesitan revelar esto a usted durante el proceso del préstamo. Es mejor preguntar por adelantado para que usted pueda hacer una decisión informada acerca de cual compañía de título va a utilizar. El seguro de título que se compra en una transacción de préstamo es típicamente para la protección del prestamista en caso de que un examen del título no descubra un gravamen pendiente. Quizá usted quiera considerar el comprar el seguro de título del prestatario para protegerse por si un gravamen sea descubierto después del cierre del préstamo.

20) ¿A quién contacto para obtener los documentos de cierre del préstamo 24 horas antes del cierre?

Usted tiene el derecho de obtener una copia del estado de finalización del cierre del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés), 24 horas antes del cierre siempre y cuando usted lo solicite por escrito antes de que comience el periodo de 24 horas. Su prestamista o su corredor de hipotecas puede decirle a quien necesita usted contactar para hacer esta solicitud. Obteniendo el estado de finalización del cierre con anticipación le dará tiempo a usted y a su abogado para revisar muy bien los costos por obtener el préstamo y asegurarse que se está pagando todas las deudas que usted quiere consolidar dentro del nuevo préstamo. También le da tiempo para iniciar cualquier cambio que usted necesite hacer antes del cierre del préstamo.

El Día del Cierre:

Recuerde, tómese su tiempo durante el cierre y revise cuidadosamente y entienda todos los documentos que firmará. Si usted no entiende algo, haga preguntas antes de firmar. Quizá usted quiera considerar emplear un abogado para revisar todos los documentos del préstamo antes de que sean firmados. Es un pequeño precio a pagar en comparación a los dolores de cabeza que pueden ocurrir si usted es víctima de un prestamista sin escrúpulos.

El Departamento de Comercio de Ohio
División de Instituciones Financieras
Oficina de Asuntos del Consumidor
Línea de ayuda gratis del consumidor - 1-866-278-0003
TTY/TDD: 1-800-750-0750
www.com.ohio.gov/fiin/

John R. Kasich, Gobernador Andre T. Porter, Directora

Un empleador y proveedor de servicio de oportunidad igualitaria

20 PREGUNTAS PARA HACER A UN PRESTAMISTA O A UN CORREDOR DE HIPOTECAS



El proceso para obtener un préstamo hipotecario puede ser tedioso y confuso. Al hacer las preguntas correctas, usted puede tener un mejor entendimiento del proceso y estar seguro de que usted está obteniendo el producto que mejor se ajusta a sus necesidades y circunstancias. Aquí están 20 preguntas que le ayudarán a obtener las respuestas claves acerca de su préstamo, para que así usted pueda hacer una decisión informada:

1) ¿Usted representa a un corredor de hipotecas, a un banquero o prestamista de hipotecas, a una compañía financiera del consumidor, o a una institución financiera?

Es importante saber con quien está usted trabajando y sus calificaciones. Un oficial de préstamo de una compañía corredora de hipotecas le ayuda a encontrar a un prestamista. Un banquero de hipotecas es un prestamista que hace préstamos de bienes raíces directamente a los consumidores. Una compañía financiera del consumidor es una institución no depositaria que hace préstamos de alto riesgo con tasas de interés más altas que una institución financiera tradicional. Una institución financiera es un banco, una credit union, ahorros y préstamos o ahorros bancarios que además de hacer préstamos hipotecarios también proporciona servicios bancarios tradicionales tales como cuentas de cheques y ahorros.

2) Si está trabajando con un corredor de hipotecas, pregunte: ¿Tiene licencia del estado?

i) Si así es, por favor proporcione el número de licencia de su compañía y el número de licencia de su oficial de préstamo.

Corredores de hipotecas que hagan negocio en Ohio están requeridos tener licencia de la División de Instituciones Financieras del Departamento de Comercio de Ohio. Los oficiales de préstamo que son los vendedores de la compañía corredora de hipotecas también están requeridos a tener su propia licencia del estado. El oficial de préstamo con el que usted esté trabajando debería ser capaz de proporcionarle a usted su número de licencia así como el número de registro del corredor de hipotecas. Para verificar sus números de licencia o para ver si una compañía o individuo tiene licencia, usted puede verificar la página web de la División de Instituciones Financieras al www.com.state.oh.us/dfi o póngase en contacto con la Oficina de la División de Asuntos del Consumidor al número gratis 1-866-278-0003.

3) ¿Cuál es la tasa de interés que me está ofreciendo y es esta una tasa variable o fija? ¿Es esta la mejor tasa de interés posible basada en mi puntaje de crédito?

La tasa de interés determina la cantidad que los prestamistas le cobran a usted por utilizar su dinero y está usualmente cotizado como un porcentaje. La tasa de interés puede ser fija lo que significa que permanecerá la misma por todo el préstamo. También existen préstamos de tasa variable o ajustable donde la tasa de interés puede cambiar durante el término. La tasa de interés puede subir o puede bajar y su pago se ajustará de acuerdo a esto. Una tasa de interés bajo resulta en pagos mensuales más bajos o en la habilidad de comprar una vivienda de más alto precio. Su puntaje de crédito es su historial de pago de deudas y es la fuente principal que los prestamistas utilizan para determinar las tasas de interés que le ofrecen a usted. Para obtener la mejor tasa de interés posible, usted debería comparar precios. Un puntaje de crédito alto debería resultar en que le ofrezcan una tasa de interés baja. La División recomienda que usted obtenga una copia de reporte de su crédito antes de que solicite un préstamo. Esto le permitirá arreglar cualquier error y le ayudará a asegurarse de que usted reciba el mejor préstamo posible basado en su historial de crédito. Bajo ley federal, comenzando el 1 de marzo del 2005, usted puede obtener una copia gratis de su reporte de crédito de cada una de las tres agencias de reporte una vez durante un periodo de 12 meses. Para más información o para obtener su reporte, visite www.annualcreditreport.com o llámeles al 1-877-322-8228.

4) ¿Está congelando mi tasa de interés? y si así es, ¿por cuánto tiempo?

Una tasa congelada es cuando el prestamista o el corredor "congela" una tasa de interés declarada por un periodo específico de tiempo, usualmente 30 días. Esto significa que si la tasa de interés aumenta usted aún recibirá la tasa de interés cotizada o "congelada". Si la tasa de interés baja, hay todavía la posibilidad de que usted reciba la tasa congelada (a menos que usted haga arreglos diferentes con su prestamista o corredor). Usted debería pedir una verificación por escrito de la tasa congelada. Quizá se le requiera pagar una cuota para congelar la tasa de interés.



5) ¿Cuál sería mi Porcentaje Anual de Interés (APR por sus siglas en inglés)?

El APR es el costo de crédito e incluye la tasa de interés y todos los otros costos financieros. Si el APR es de .75 a 1 punto de porcentaje más alto que la tasa de interés que le fue cotizada a usted, existen costos significantes añadidos al préstamo.

6) Como corredor de hipotecas o banquero, ¿cuánto dinero se le pagará a usted?

Un corredor de hipotecas une a prestatarios y prestamistas y recibe una compensación por proporcionar este servicio. Los costos pueden ser negociados. Sus costos están declarados en las varias líneas de artículos en su estado de finalización de cierre de HUD, incluyendo el costo de iniciación del corredor, el costo por el procesamiento, y el costo de la solicitud. Los prestamistas pueden también pagar al corredor una prima de distribución de rendimiento (YSP por sus siglas en inglés) que es un pago del prestamista al corredor por vender un préstamo al prestatario a una tasa de interés más alta que de otro modo se le pudiera haber cobrado. Esto es generalmente aceptable si no hay otros costos cobrados por el corredor. Un banquero de hipotecas y otros prestamistas serán pagados por el servicio de proporcionarle el préstamo. Sus costos pueden incluir artículos como un costo por procesamiento, costo de solicitud, y costo de la preparación de documentos. Algunos de estos costos son negociables.

7) Además de sus costos, ¿qué otros costos estarán asociados con este préstamo?

Otros costos pueden incluir puntos, artículos prepagados y costos de título. Los puntos son interés pagado con anticipación y un punto es igual al 1% de la cantidad del préstamo. Generalmente, si usted está pagando puntos, usted está reduciendo su tasa de interés. También es posible que vaya a pagar por la tasación y el reporte de crédito. Artículos prepagados incluyen el interés a pagar hasta su primer pago y cuentas de reservas iniciales para los impuestos y el seguro. Cargos de título provienen de la agencia de título y pueden incluir una investigación de título, seguro de título, y costos de abogados. Usted puede tratar de negociar estos costos con la compañía de título.

8) ¿Cuál es el saldo principal de mi préstamo?

El saldo principal de su préstamo es la cantidad de crédito y/o dinero que usted está consiguiendo prestado. Cuando se compra una vivienda, el saldo principal típicamente es el precio de la vivienda más los costos, menos su pago inicial. Si usted está refinanciando, el saldo principal sería el pago total de su hipoteca actual más los costos. También puede incluir cualquier otra deuda agregada a su préstamo o dinero recibido en el cierre.

9) ¿Cuánto serán los pagos mensuales? ¿Esta cantidad incluye depósitos de reserva para los impuestos de propiedad y el seguro de propietario de vivienda? o ¿Seré responsable de pagar estos gastos yo mismo?

Es importante saber exactamente cuál será su pago mensual para ayudarle a determinar si usted puede solventar el préstamo. Esto incluye el saber cuanto le costará mensualmente su pago al principal y a los intereses además del seguro de propietario de vivienda e impuestos de propiedad. Esté alerta: Algunos corredores o prestamistas sin escrúpulos tratan de convencer a los prestatarios con pagos bajos excluyendo de la cotización del pago mensual las cantidades mensuales adicionales para los impuestos de propiedad y el seguro.

10) ¿Cuál es la fecha en que debo hacer mis pagos? ¿Cuál es el periodo de gracia?

El saber cuando debe usted hacer sus pagos le puede ayudar a planear su presupuesto mensual. Esto es importante especialmente si usted esta bajo ingreso fijo o le pagan una vez al mes. Los prestamistas posiblemente quieran trabajar con usted durante el proceso del préstamo para establecer fechas de pago que sean acordadas mutuamente. Es más difícil cambiar la fecha una vez que usted haya recibido el préstamo.

11) ¿Cuál es la duración del préstamo? ¿Hay algún pago global al final del préstamo?

Usted debería de saber por cuanto tiempo estará pagando el préstamo. Tradicionalmente, la mayoría de préstamos se terminan de pagar en 30 años. Sin embargo, préstamos de 15 y 20 años están disponibles y pueden reducir drásticamente la cantidad del interés que usted paga sobre la duración del préstamo. En algunos casos, el préstamo es una nota global donde el préstamo no se paga completamente durante el término del préstamo porque los pagos mensuales solamente cubren los intereses a pagar. En estos casos, usted está obligado a pagar el saldo restante o a hacer un pago global, el cual puede ser una cantidad considerable al final del término del préstamo.

12) ¿Quién sería mi prestamista?

Si usted está trabajando con un corredor de hipotecas, es el trabajo del corredor de encontrarle a usted un prestamista. El corredor de hipotecas no le estará prestando el dinero a usted.

13) ¿Cuáles son las posibilidades de que mi préstamo sea vendido?

La ley federal requiere que durante el cierre usted reciba y firme los documentos que declaren las posibilidades de que su préstamo sea vendido. Algunos préstamos nunca son vendidos, algunos son vendidos inmediatamente y otros son vendidos muchas veces. También es posible que sólo los derechos por servicio sean vendidos. Esto significa que mientras usted hace sus pagos a una compañía nueva, su compañía anterior es todavía la propietaria de la nota o la prestamista.

14) Si pago todo el préstamo tempranamente, ¿Se me cobrará una pena por pago anticipado?

i) Si así es, ¿Cuál es la cantidad de la pena por pago anticipado? ¿A cuantos años del préstamo la pena por pago anticipado expiraría?

Una pena por pago anticipado es un costo que posiblemente sea requerido si usted paga todo el préstamo tempranamente. La ley general de Ohio establece que la pena por pago anticipado no puede exceder el uno por ciento (1%) del saldo principal original del préstamo y debe expirar después de cinco (5) años. Existen algunas excepciones a esta ley y si su pena por pago anticipado es diferente de lo mencionado arriba, debería consultar a su abogado.

15) ¿Cuál es el valor tasado de la propiedad?

La tasación es una opinión imparcial del valor de la propiedad, realizada por un tasador quien compara propiedades similares dentro de una distancia cercana a la propiedad bajo cuestión. Es completada para beneficio del prestamista, aunque usted pague por ello, para asegurar que el prestamista no está prestando más del valor de la propiedad. También, esto no toma el lugar de una inspección de vivienda. Para ver si su tasador tiene licencia, visite el sitio web de la División de Bienes raíces y Licencias Profesionales al: www.com.state.oh.us/real o póngase en contacto con ellos al 216-787-3100.

16) Si yo pago por la tasación, ¿Cómo obtengo una copia de ésta?

Algunas veces un corredor de hipotecas o un prestamista le requerirá que usted pague por la tasación. Si usted ha pagado por ésta, usted tiene el derecho a una copia y su prestamista o corredor de hipotecas le puede decir lo que necesita hacer para obtener una copia. Y recuerde, siempre es mejor hacer la petición de una copia por escrito.