



Módulo 2.2

Guía de estudio

Capacitación de asesores de vivienda del HUD



Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.

CONTENIDO

Introducción al módulo.....	4
Introducción al módulo.....	4
Objetivos de la lección.....	4
Tipo de hipoteca.....	5
Introducción a los tipos de hipoteca.....	5
Desde su última asesoría, decidió que quiere comprar una casa y está preparada para hablar de las opciones de préstamo hipotecario y el proceso previo de calificación en su asesoría de hoy. Ella trajo consigo la información que le solicitó Rebeca.....	5
Cómo elegir opciones de préstamos.....	5
Evaluación previa a la calificación de hipoteca.....	8
Evaluación 1.....	10
Evaluación 2.....	10
Evaluación 3.....	11
Seguro hipotecario.....	11
Costos y beneficios del seguro hipotecario.....	11
Comparación de préstamos hipotecarios.....	15
Evaluación 4.....	17
Evaluación 5.....	17
Casas Prefabricadas	17
Ser propietario de una casa prefabricada.....	17
Financiamiento de una casa prefabricada.....	21
Préstamos para viviendas prefabricadas asegurados por el gobierno.....	22
Programas de ayuda para el pago inicial de hipoteca y alquileres asequibles.....	24
Programas de ayuda para el pago inicial de hipoteca asequible (con precio al alcance del cliente).....	24
Evaluación 6.....	24
Evaluación 7.....	24
Ejemplo de programa de ayuda con el pago inicial.....	26
Evaluación 8.....	28
Programas de ayuda de alquiler asequible.....	28
Búsqueda de apartamento con alquiler a precio asequible.....	30
Programa Federal de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8).....	31
Programas de ayuda de alquiler accesible.....	33
Ejemplo de programa local de ayuda para el pago del alquiler.....	34
Asesoría de vivienda en alquiler asequible.....	35
Evaluación 9.....	37
Evaluación 10.....	37
Resumen.....	37
Apéndice.....	38

Respuestas de las evaluaciones.....	38
Recursos.....	45
Actualizaciones de FHA sobre propiedad de vivienda.....	45
Asistencia de HUD para la propiedad de vivienda por estado.....	45
Autoridad de Vivienda de Atlanta.....	45
Banco Federal de Préstamos para Vivienda.....	45
Beneficios de la VA: Préstamos para casa.....	45
Búsqueda de lista de prestamistas del Título I de HUD.....	45
Casas prefabricadas Freddie Mac.....	45
CFPB Financiamiento de viviendas prefabricadas: nuevos conocimientos de los datos de la Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas.....	45
Fannie Mae Titulación de una casa prefabricada como bien inmueble por estado.....	45
Financiamiento de viviendas prefabricadas de HUD.....	46
Hábitat para la Humanidad.....	46
Hipoteca Fannie Mae MH Ventaja.....	46
HUD.gov	46
Instituto de Tecnología y Seguridad de la Construcción.....	46
La Agencia de Vivienda y Financiamiento de Hipotecas de Nueva Jersey.....	46
Límites de ingresos de HUD.....	46
Normas de instalación de modelos de viviendas prefabricadas.....	46
Normas de seguridad y construcción de casas prefabricadas.....	46
Oficina de programas de viviendas prefabricadas de HUD.....	46
Oportunidades de vivienda para personas con SIDA.....	46
Programa de apoyo para vivienda de Asuntos de Veteranos	47
Programa de Community Development Block Grant (CDBG).....	47
Programa de vales de elección de vivienda.....	47
Programa de HOME Investments Partnership (HOME).....	47
Propiedad de vivienda en California.....	47
Seguro de préstamos para viviendas prefabricadas de la FDIC.....	47
Toolkit de HUD de vivienda de alquiler para asesores de vivienda.....	47

MÓDULO 2.2 ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA/ OPCIONES ASEQUIBLES DE VIVIENDA

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

Una vez que los clientes tengan una buena idea de su capacidad financiera para adquirir una vivienda, los asesores de vivienda pueden aportar información adicional para ayudarlos a que tomen una decisión informada sobre sus opciones de vivienda.

En este módulo, usted aprenderá los diferentes tipos de hipoteca y los costos relacionados, como el seguro hipotecario.

También aprenderá a identificar los fondos de asistencia para el pago inicial disponibles para los que aspiran a comprar una casa. Así como fuentes de ayuda para el alquiler y otros recursos disponibles para futuros inquilinos.

Antes de empezar, echemos un vistazo a los objetivos de aprendizaje del módulo.

OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, el asesor será capaz de:

1. Aplicar sus conocimientos sobre los diferentes tipos de hipoteca que puede solicitar un cliente para comprar una casa, incluyendo una casa prefabricada, y aconsejarle al cliente qué tipos de préstamo pueden ser apropiados para el uso dadas las circunstancias específicas del cliente.
2. Aplicar sus conocimientos sobre la manera en que funcionan ambos la FHA y el seguro hipotecario privado para analizar con el cliente los costos y beneficios de esas opciones.
3. Aplicar sus conocimientos del pago inicial y de los programas de ayuda para costos del cierre con el fin de analizar las circunstancias, el ingreso y el la situación de crédito del cliente para determinar si tiene derecho a los programas locales de ayuda para hipoteca y pago inicial, y poder determinar si puede combinar varias formas de financiamiento incluyendo los productos del HUD/FHA.
4. Aplicar sus conocimientos de herramientas locales o del HUD cuando se da información al cliente sobre los criterios y la posibilidad de participar en los programas de alquiler asequible (alquiler que el cliente puede permitirse pagar) o de ayuda disponibles, incluida la Sección 8.

INTRODUCCIÓN A LOS TIPOS DE HIPOTECA

Con los cambios frecuentes en las hipotecas disponibles para las familias de ingresos bajos a moderados que por primera vez compran casa, Rebeca, al igual que otros asesores de vivienda, necesita mantenerse al día en este campo. Ella participa a menudo en talleres de asesoría de vivienda, como al que asistió recientemente sobre préstamos hipotecarios.



Estela, una cliente, y Rebeca, una asesora de vivienda

Asistir a esos talleres es un buen recordatorio de la forma de operar de los prestamistas y lo que buscan en las solicitudes de préstamos. Rebeca toma muy en serio su papel de asesora y se mantiene informada sobre asuntos que impactan a sus clientes, como Estela y otros con quienes se reunirá esta semana. Para mantenerse al día, visita el sitio Web del HUD para suscribirse a la lista de correo y recibir actualizaciones [de la FHA sobre propiedad de vivienda](#) (en inglés). Dediquemos un momento a revisar las notas en el expediente de Estela.

• Tiene dos hijos y está divorciada.
• Es dueña de un negocio de limpieza.
• Vive con su tío y su familia en un pequeño apartamento.
• Tiene un ingreso mensual de 2,350 dólares y paga 358 dólares de deuda al mes.
• En una ocasión un prestamista rechazó su solicitud, pero ella ha estado tratando de mejorar su crédito y aumentando sus ahorros.

Desde su última asesoría, decidió que quiere comprar una casa y está preparada para hablar de las opciones de préstamo hipotecario y el proceso previo de calificación en su asesoría de hoy. Ella trajo consigo la información que le solicitó Rebeca.

CÓMO ELEGIR OPCIONES DE PRÉSTAMOS

Cuando Rebeca asesora a sus clientes sobre la manera de elegir entre las opciones de préstamos, le gusta empezar dándoles una explicación general de las opciones de compra de vivienda y los tipos de productos hipotecarios disponibles en el mercado, para que puedan tener una perspectiva más amplia del tema. En su reunión con Estela, le explica los tipos básicos de propiedad de vivienda, los préstamos y las hipotecas.

Préstamos hipotecarios convencionales

Este es el tipo más común de hipoteca y está respaldado por prestamistas privados, como los bancos. Ofrece tasas competitivas y viene en montos “acordados” (límites impuestos por el gobierno federal cada año) y en montos “no acordados” o “jumbo”, que son menos comunes (cualquier monto del préstamo u otros criterios por encima de los límites acordados).

Este tipo de hipoteca es bueno para aquellos que:

- Tienen un buen historial de crédito.
- Tienen fondos para el pago inicial (por lo general el 20% del precio de compra) y los **costos de cierre**.
- Cumplen con los requisitos específicos del prestamista en cuestión de ingresos, puntaje de crédito y otros factores.

Si bien hay muchos tipos de préstamos, la hipoteca de tasa fija a 30 años es la más común. También existen términos menos comunes, como las hipotecas a 15 y 10 años. Algunos préstamos ofrecen tasas ajustables o **términos sólo de intereses**, que traen riesgos financieros adicionales.

Préstamos hipotecarios de alto riesgo

Un tipo de hipoteca con términos y condiciones menos estrictos en el préstamo y la contratación. Generalmente se ofrece a prestatarios con historial de crédito manchado o limitado. Debido al aumento de riesgo crediticio, los préstamos de alto riesgo implican tasas de interés más altas que las hipotecas convencionales, también llamados créditos preferenciales o hipotecas prime.

Este tipo de hipoteca puede ser conveniente para aquellos que:

- Tienen mal historial de crédito.
- Son inelegibles a solicitar otros tipos de préstamo.

Costos de cierre

Honorarios por el traslado final de la propiedad no incluidos en el precio de ésta. Son costos de cierre típicos: gastos por tramitación, puntos de descuento, honorarios por tasación, inspección, seguro de título, honorarios legales, honorarios profesionales inmobiliarios, pago adelantado de impuestos y seguro, etc. En general, los costos de cierre para el comprador varían del 3 al 4% del precio de compra de la vivienda, pero pueden ser más bajos o más altos, dependiendo del tipo de préstamo y la ubicación geográfica de la vivienda.

Términos sólo de intereses

Las hipotecas solo de intereses les dan a los prestatarios la opción de pagar solo el interés sobre el préstamo, en pagos mensuales, durante un plazo fijo. Estos préstamos son buenos para quienes prefieren un pago mensual más bajo pues su ingreso cambia de un mes a otro pero ocasionalmente pueden hacer pagos sobre el capital durante el plazo de pago solo de intereses. Hay algunos riesgos en este tipo de hipotecas. El incremento esperado del ingreso puede no materializarse y el saldo del capital se mantiene igual si solo se hace el pago de intereses durante el plazo de solo intereses.

Si bien los préstamos de alto riesgo pueden constituir una oportunidad para que los prestatarios con mal crédito adquieran una casa, las tasas elevadas significan pagos mensuales más costosos, lo que les eleva los riesgos financieros. Los clientes necesitan considerar si quieren o no pagar los costos adicionales.

Préstamos hipotecarios asegurados por el gobierno

Hay varias hipotecas aseguradas por el gobierno. Si bien cada agencia emite una gama de productos, la hipoteca a tasa fija a 30 años es el más común. Puede haber otros tipos de préstamos para comprar casa, como la hipoteca a 15 años de tasa fija o ajustable, así como productos para la remodelación de la casa, que conoceremos más a fondo en el módulo 4.2.

Los préstamos asegurados por el gobierno más comunes son:

FHA

La Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) es una agencia del gobierno federal que proporciona seguro hipotecario en préstamos concedidos por prestamistas privados autorizados por la FHA.

Las hipotecas aseguradas por la FHA pueden ser convenientes para los clientes que:

- Tengan fondos limitados para el pago inicial y los gastos de cierre.
- Pudieran no calificar para un préstamo hipotecario convencional debido a un mal historial de crédito, bancarrota o una relación deuda-ingreso elevada. (Recuerde el cálculo de la relación deuda-ingreso en el módulo anterior.)

VA

Otro tipo de hipoteca es la asegurada por el Departamento de Asuntos de los Veteranos (VA, por sus siglas en inglés). Esas hipotecas están garantizadas para los veteranos elegibles, el personal en servicio activo y los cónyuges sobrevivientes. Ofrecen tasas competitivas sin pago inicial o con un pago inicial bajo.

Este tipo de hipoteca puede ser conveniente para aquellos que:

- Son veteranos elegibles, el personal en servicio activo y los cónyuges sobrevivientes.
- Tienen un crédito adecuado e ingresos suficientes.
- Tienen un certificado válido de elegibilidad.

USDA

El programa de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés) ofrece préstamos tanto garantizados como directos a propietarios interesados en vivir en determinadas áreas rurales.

Los préstamos garantizados, emitidos por prestamistas privados y asegurados por la USDA, están destinados a compradores de ingresos bajos a moderados, ofrecen tasas competitivas y no requieren pago inicial.

Este tipo de hipoteca puede ser conveniente para aquellos que:

- Quieren vivir en determinadas áreas rurales, definidas por el USDA.
- Ganan menos del 115% del **ingreso medio de la zona** (AMI).
- Pueden necesitar pautas o criterios de crédito más flexibles o un crédito no tradicional.
- No tienen fondos para el pago inicial.
- Carecen de vivienda adecuada.

Los préstamos directos de USDA están destinados a familias de ingresos muy bajos o bajos, según el AMI, y son financiados directamente por el gobierno. Las diferencias clave de este tipo de hipoteca son:

- El ingreso del comprador debe ser de menos del 80% del AMI.
- Los compradores no pueden obtener ningún otro financiamiento, pero tienen un crédito razonable.
- Los términos del préstamo pueden llegar hasta los 33 años, aunque las excepciones permiten hasta 38 años si se cumplen determinados criterios de ingresos.

Ingreso medio de la zona

El punto medio del rango de ingresos familiares en una zona metropolitana o en las zonas no metropolitanas de un estado.

Determinada anualmente por el HUD, esta cifra sirve en muchos casos de base para clasificar los ingresos por niveles como muy bajos, bajos moderados y por encima de moderados. Suele usarse también para determinar si el ingreso permite participar en varios programas de vivienda.

EVALUACIÓN PREVIA A LA CALIFICACIÓN DE HIPOTECA

Después de conocer los tipos de hipoteca que existen en el mercado, Estela todavía tiene unas cuantas preguntas. Observemos su sesión.

ESTELA. No me había dado cuenta que hay tantos tipos de hipotecas. ¿Para qué tipo de hipoteca crees que califico?

REBECA. Para averiguarlo, necesitaremos la información que trajo de nuestras dos últimas sesiones. Veámosla.

Ingreso mensual: \$2,350
Deudas: \$358
Relación deuda-ingreso actual: 21.6%
Puntaje de crédito: 640

REBECA. Como vimos en nuestra última sesión, basándonos en su puntaje de crédito, su deuda actual y sus ingresos mensuales, creo que usted podría solicitar un préstamo.

ESTELA. Eso es muy bueno. Me he esforzado por mejorar mi puntaje de crédito y he reducido mi deuda, pero no tengo mucho dinero para el pago inicial y los costos de cierre.

REBECA. Muy bien, antes de eso, hablemos de los términos de la hipoteca. Puede obtener ya sea una **hipoteca de tasa fija** o una **de tasa ajustable**. Permítame un momento para explicarle cada tipo.

Hipoteca de tasa fija

Una hipoteca de tasa fija generalmente se paga a 30 años y tiene una tasa de interés que no cambia. Se mantiene igual durante la vida del préstamo. Usted puede hacer pagos iguales en los próximos 30 años. Hay quienes obtienen un término menor, como 15 años, pero eso significa pagar más al mes para liquidar más pronto la hipoteca.

Hipoteca de tasa ajustable

Las hipotecas de tasa ajustable tienen una tasa de interés inicial que se aplica durante un periodo determinado (por lo general de un mes a 10 años) y después durante la duración del préstamo, se ajusta a intervalos predeterminados. Las tasas de interés pueden aumentar o disminuir al ajustarse, pero hay topes que limitan lo grande que puede ser un ajuste.

ESTELA. No me gustaría la incertidumbre de un pago que podría cambiar. Preferiría saber cuál sería mi pago con el tiempo. ¿Cree que la tasa fija a 30 años es mejor para mí?

REBECA. Por lo que sé del proceso de calificación, lo más probable es que la califiquen para una hipoteca de tasa fija a 30 años. Pienso que podría ser la opción más apropiada para usted, y le voy a decir por qué.

En una hipoteca de tasa fija a 30 años, la porción del pago que corresponde al capital más el interés no cambiará, aunque los impuestos y el seguro puedan cambiar con el tiempo. Por supuesto, con una hipoteca de tasa ajustable, la porción del pago de capital más interés podría bajar cuando se ajuste la tasa, pero es igual de probable que aumente. Asimismo, en un préstamo a menos de 30 años, digamos a 15 años, haría pagos mensuales más altos para liquidar la hipoteca más pronto. Eso podría estar fuera de su alcance. Si usted toma una hipoteca a 30 años y un mes cuenta con más dinero, podría hacer un pago más grande, sin que esté obligada a hacerlo siempre.

ESTELA. Sí, un plazo de 30 años parece el menos arriesgado. No quiero ninguna sorpresa si las tasas suben en el futuro. Quiero saber cuánto tendré que pagar cada mes, para poder planear el pago. Y no quiero meterme en camisa de once varas con pagos mensuales más altos.

EVALUACIÓN 1

Una agencia de asesoría tiene varios clientes que tratan de financiar la compra de una casa. Todos estos clientes quisieran comprar una casa de 100,000 dólares y tienen un empleo fijo.

Ejemplos del rango de crédito:

Excelente: Mayor de 720

Bueno: 660-719

Regular: 620-659

Malo: 619 y menor

Relacione cada descripción a la derecha con la mejor opción para ese cliente de la izquierda.

- | | | |
|-----------------|--------|--|
| A. VA | ___ 1. | La cliente 1 tiene \$25,000 en ahorros y un puntaje de crédito de 740. Piensa guardar parte de sus ahorros en reserva y ha identificado fondos adicionales para cubrir los costos de cierre. |
| B. USDA | ___ 2. | El cliente 2 tiene \$2,500 en ahorros y un puntaje de crédito de 690. Sus familiares ofrecieron contribuir para el pago inicial y ayudarlo a comprarse una casa. |
| C. FHA | ___ 3. | La cliente tiene \$3,500 en ahorros y un puntaje de crédito de 635. Está en servicio activo en el ejército. |
| D. Convencional | ___ 4. | El cliente 4 tiene \$2,000 en ahorros y un puntaje de crédito de 650. El ingreso de su familia es el 60% del AMI. Vive en un pequeño pueblo rural y quisiera comprar una granja. |

EVALUACIÓN 2

Revisa cada afirmación para determinar si es verdadera o falsa basándose en lo que sabe de hipotecas de tasa ajustable. Para las que son verdaderas, coloque una "V" antes de la afirmación. Para las que son falsas, coloque una "F" antes de la afirmación.

- ___ A. La tasa de interés puede bajar, pero igualmente puede subir.
- ___ B. Miguel puede solicitar que la tasa de interés se ajuste en cualquier momento.
- ___ C. Hay topes que limitan la cantidad que puede ajustarse la tasa de interés.
- ___ D. Si Miguel decide usar sus beneficios de la VA, puede obtener una hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés.)

EVALUACIÓN 3

Sara está casi lista para comprar su primera casa. ¿Qué criterios reducirían la posibilidad de obtener una hipoteca a su alcance, dada su situación económica?

- A. Ha ahorrado \$10,000 y está tratando de comprar una casa de \$150,000.
- B. Destina casi el 6% de su ingreso mensual a pagar sus préstamos estudiantiles.
- C. Su puntaje de crédito es de 577 debido a varias cuentas de cobro.
- D. Su relación deuda-ingreso es del 33%.

SEGURO HIPOTECARIO

COSTOS Y BENEFICIOS DEL SEGURO HIPOTECARIO

Rebeca le explica ahora a Estela lo que es el seguro hipotecario y delinea sus costos y beneficios. Regresemos a su sesión.

REBECA. Es importante entender la naturaleza del seguro hipotecario (MI) y cuánto puede costarle además de la hipoteca, para que pueda planearlo.

ESTELA. ¿Es como un seguro de vida, en el que se le pagaría dinero a mi familia para liquidar la hipoteca si algo me ocurriera?

REBECA. La verdad, no. En realidad es una prima de seguro hipotecario que paga usted, la prestataria, para proteger al prestamista en caso de que deje de pagar la hipoteca. No debe confundirse con un seguro de vida, que puede servir para liquidar la hipoteca en caso de muerte o incapacidad del prestatario. Tampoco es un seguro de casa, que protege la inversión del propietario en caso de que la casa sufra daños.

ESTELA. Oh, ya veo. Protege al prestamista, no a mí. ¿Lo tengo que adquirir?

REBECA. El prestamista puede requerirle que compre un seguro hipotecario si el pago inicial es de menos del 20% del precio de venta o del valor estimado de la casa.

ESTELA. Bueno, como sabe, yo no tengo mucho para el pago inicial.

REBECA. Entonces quizá tenga que planear este gasto mensual adicional. Algunas personas que no tienen dinero suficiente para un pago inicial del 20% obtienen una segunda hipoteca, también llamado préstamo acumulado. La segunda hipoteca garantiza que la primera sea de solo el 80% del precio de venta o valor estimado de la casa, por lo que no requiere seguro hipotecario.

Una **segunda hipoteca** también significa un segundo gravamen sobre la propiedad, como garantía del préstamo. En caso de caer en incumplimiento la primera hipoteca tiene precedencia en cualquier posible pago recuperado mediante la ejecución de la hipoteca u otras opciones (es decir, se liquidaría la primera hipoteca antes de liquidar la segunda). Esto plantea mayores riesgos para los prestamistas, lo que generalmente produce tasas de interés más elevadas en las segundas hipotecas.

Como préstamo adicional, una segunda hipoteca también implicará honorarios y costos derivados del préstamo. Si quiere explorar esta opción, debe hablar con los prestamistas sobre los riesgos implicados y pedirles ayuda para determinar los costos estimados.

ESTELA. Muy bien. No sé si quisiera obtener una segunda hipoteca. Me parece mejor comparar ofertas y las cifras sólo de la primera. Antes de hablar con los prestamistas, ¿podría darme una idea de cuánto podría costarme el seguro hipotecario?

REBECCA. Por supuesto. También podemos analizar los diferentes términos del seguro hipotecario, que están basados en el tipo de hipoteca. Con un préstamo convencional, los prestatarios con un pago inicial de menos del 20% del monto del préstamo pueden ser obligados a pagar un seguro hipotecario privado (PMI), que viene de fuentes privadas, no gubernamentales.

Hay varios factores que influyen en el PMI, como el tamaño del préstamo, la **relación préstamo-valor** (LTV, por sus siglas en inglés) y el puntaje de crédito del prestatario, pero las tasas generalmente están en el rango del 0.5 o 1.5% del monto total del préstamo.

El prestamista debe cancelar automáticamente el PMI ya sea cuando la LTV alcance el 78% o la mitad del préstamo, es decir, después de 15 años para una hipoteca a 30 años. Usted puede solicitar la cancelación del PMI antes, una vez que el saldo del capital llegue al 80% del valor del préstamo original, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Segunda hipoteca

Una segunda hipoteca es un préstamo subordinado sobre una propiedad. Las segundas hipotecas pueden ayudar a bajar el monto de la hipoteca principal al comprar la casa, o pueden obtenerse en cualquier momento durante la vigencia de la primera hipoteca para pagar reparaciones, adquisiciones costosas, educación y otras cosas.

Relación préstamo-valor

Porcentaje que se calcula dividiendo el monto pendiente del préstamo entre el precio de venta o valor estimado de la casa. También se llama relación LTV.

ESTELA. No sé si entiendo todos los cálculos, pero me parece que es mucho dinero.

REBECA. Los requisitos de seguro hipotecario varían en las hipotecas aseguradas por el gobierno. Los prestatarios pagan una **prima de seguro hipotecario que se paga por adelantado (UFMIP, por sus siglas en inglés)** o una prima anual de seguro hipotecario (MIP), que va a la agencia que supervisa el préstamo. En algunos casos, los prestatarios pueden elegir entre pagar la cuota de entrada y financiarla con el monto del préstamo. La prima anual está basada en el saldo no pagado del capital. A partir de los préstamos FHA del 3 de junio de 2013, el seguro hipotecario ya no puede eliminarse: se mantiene a lo largo de toda la vigencia del préstamo.

Prima de seguro hipotecario que se paga por adelantado (UFMIP, por sus siglas en inglés)

Una prima de seguro del 1.75% que se paga con los préstamos FHA. Se puede pagar el UFMIP en el momento del cierre o agregarlo al monto de la hipoteca. Es algo adicional a los pagos de la prima de seguro hipotecario.

En caso de hipotecas aseguradas por el gobierno, las agencias tienen diferentes requisitos y terminología. En esta tabla se delinearán las diferencias:

	Cargo de entrada	Cargo anual	Factores
FHA	1.75% UFMIP	0.8-1.05% MIP anual	Monto de origen del préstamo y LTV (hipotecas a 30 años)
VA	1.25-3.3% Cuota de financiamiento	Ninguno	Tipo de préstamo, categoría militar, monto del pago inicial y si es usuario de préstamo de primera vez o subsecuente
USDA	2% Cuota de garantía	0.5% Cuota anual	Ninguno

Información actualizada el 11 de enero de 2021.

REBECA. Ya sé que le he dado mucha información. Lo que hay que recordar es que el seguro hipotecario puede costarle cientos e incluso miles de dólares al año. Los cálculos son complejos, así que, le repito, le conviene pedirle a su prestamista que calcule los costos del seguro hipotecario.

ESTELA. Muy bien, eso haré. ¿Hay algún beneficio en tener seguro hipotecario?

REBECA. Bueno, es un costo adicional, pero abre la posibilidad de poseer una casa a quienes no disponen de fondos para pagar el 20% del valor como pago inicial. Veamos un ejemplo.

Opciones de préstamos: Comparación de seguro hipotecario

Juana piensa comprar una casa de \$100,000. Después de investigar para comparar las opciones de préstamo, se entera de lo siguiente acerca del pago inicial y el seguro hipotecario:

Préstamo convencional

- Pago inicial: \$20,000 equivalentes al 20%
- Monto de la hipoteca: \$80,000 (el 6% de interés), \$479.64 al mes
- Pago mensual: \$479.64

Préstamo convencional y segunda hipoteca

- Pago inicial: \$10,000 equivalentes al 10%
- Hipoteca 1: \$80,000 (el 6% de interés), \$479.64 al mes
- Hipoteca 2: \$10,000 (el 8% de interés), \$73.38 al mes
- Pago mensual: \$553.02

Préstamo convencional y seguro hipotecario

- Pago inicial: \$10,000, equivalentes al 10%
- Monto de la hipoteca: \$90,000 (el 6% de interés), \$539.60 al mes
- PMI*: \$37.50 (el 0.5%)
- Pago mensual: \$577.10

Préstamo FHA

- Pago inicial: \$3,500 equivalentes al 3.5%
- Monto de la hipoteca: \$96,500 (el 6% de interés), \$578.57 al mes
- UFMIP: \$1,688.75 (pagados al cierre o financiados junto con el préstamo)
- MIP* mensual: \$76.40 (el 0.95%)
- Pago mensual: \$654.97

** El PMI y el MIP se ajustan anualmente, con base en el saldo pendiente del capital, por lo que los pagos se reducen ligeramente cada año. Aunque el PMI se termina cuando se cumplen ciertas condiciones, los préstamos de la FHA actualmente (desde el 3 de junio de 2013) no prevén la cancelación de los pagos del MIP durante la vigencia de un préstamo a 30 años. Revise los boletines más recientes del FHA (llamados "mortgage letters" en inglés) para encontrar la información actualizada.*

ESTELA. Muy bien, creo tenerlo claro. Los préstamos convencionales no siempre tienen seguro hipotecario pero requieren más financiamiento de entrada, mientras que los préstamos de la FHA me permitirían comprar sin un pago inicial muy grande. El pago mensual sobre el préstamo convencional, con un pago inicial del 20%, me parece muy bien, pero podría llevarme demasiado tiempo ahorrar \$20,000. ¡Mis hijos y yo no podemos quedarnos para siempre con mi tío!

REBECA. Así es. Asimismo, las hipotecas FHA ofrecen opciones de mitigación de pérdidas para evitar la ejecución hipotecaria. Estas opciones no siempre están disponibles en otros programas de hipotecas. Además, los pagos de seguro hipotecario pueden ser deducibles de los impuestos.

ESTELA. ¿Deducible de los impuestos? Eso es muy bueno. Y lo que usted dijo es cierto en mi caso. Yo no podría comprar una casa si tuviera que hacer un pago inicial del 20%. Quisiera que hubiera alguna forma de conseguir más dinero.

REBECA. Hay algunas cláusulas que quizás usted podría aprovechar. Por ejemplo, aunque no en todos los préstamos se aceptan regalos para cubrir el pago inicial, o estos pueden tener restricciones, los préstamos FHA y algunos otros permiten que el comprador acepte regalos de familiares y amigos para cubrir el pago inicial o los costos de cierre.

ESTELA. ¿En verdad? Mi hermana quizás podría ayudarnos. Voy a investigar eso.

REBECA. Es una buena idea. Ahora dediquemos un momento a que se prepare para buscar un préstamo y hablar con los prestamistas sobre sus opciones. Tengo una tabla de ejemplo que presenta parte de la información de la que hablamos hoy.

ESTELA. Muy bien. Eso parece una buena forma de prepararme.

COMPARACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Rebeca le muestra a Estela el folleto de un prestamista que contiene la siguiente información. Hablan de los diferentes tipos de hipoteca y Rebeca subraya ejemplos de las opciones de préstamo que analizaron. Con fines educativos, la información en la tabla da una muestra de los requisitos que tienen los prestamistas para aprobar una hipoteca. La aprobación definitiva depende de los requisitos específicos del prestamista y del programa.

*Dirigirse a la página 16 para obtener más información sobre los criterios de calificación de crédito para los préstamos de la FHA.

Comparación de préstamos del banco del barrio

	Hipoteca convencional de tasa fija	Hipoteca convencional de tasa fija en el barrio	Hipoteca de tasa ajustable 5/1	Hipoteca de tasa fija FHA	Préstamo de desarrollo rural de USDA
Términos	15, 20, y 30 años	10, 15, 20, y 30 años	30 años	15 y 30 años	30 años
Generalidades	La tasa de interés y los pagos mensuales son fijos durante la vigencia del préstamo	La tasa de interés y los pagos mensuales son fijos durante la vigencia del préstamo. El prestatario debe de comprar una casa en los códigos postales designados	La tasa de interés se fija para los primeros cinco años, después se ajusta cada año durante la vigencia del préstamo	Requiere menor pago inicial y contratación flexible	No requiere pago inicial, se usa con determinados prestatarios y propiedades
Requisitos	el 95% máximo LTV; PMI si LTV es mayor del 80%	el 97% máximo LTV; PMI si LTV es mayor del 80%	el 80% máximo LTV	el 96.5% máximo LTV; UFMIP y MIP anual en todos los préstamos	el 102% máximo LTV; Requisitos de ingreso y de la propiedad
Pago inicial	Por lo menos el 5%; pueden ser fondos prestados, un regalo o una combinación	Por lo menos el 3%; pueden ser fondos prestados, un regalo o una combinación	el 20%, del cual por lo menos el 10% debe provenir de fondos propios	Por lo menos el 3.5%; pueden ser fondos prestados, un regalo o una combinación	No se requiere ninguno
Puntaje de crédito	Mayor de 700	Mayor de 660	Mayor de 720	Mayor de 600	Mayor de 640
Prestatario al que va dirigido	Tiene buen crédito y fondos para el pago inicial	Tiene buen crédito, menor pago inicial y quiere vivir en un barrio fortalecido	Tiene el pago inicial, quiere una tasa de interés más baja durante unos años y demuestra que puede manejar ajustes, y no será dueño de la casa por más de cinco años	Tiene pocos fondos para el pago inicial y un puntaje de crédito bajo, pero puede permitirse	Quiere vivir en áreas rurales señaladas, cumple con los requisitos y ha tenido problemas para obtener hipotecas en otras partes

Aunque la aprobación del crédito depende de a los prestamistas, la FHA permite opciones de financiamiento para prestatarios con un puntaje de crédito bajo. Rebeca revisa la siguiente información, que muestra el puntaje necesario para ciertos montos de financiamiento para obtener un préstamo asegurado por la FHA.

Puntaje de crédito	Margen de financiamiento de FHA
Mayor de 580	Máximo LTV el 96.5%
500-579	Máximo LTV el 90%
Menor de 500	Inelegible

EVALUACIÓN 4

¿Cuál describe el seguro hipotecario privado?

- A. Protege al prestatario en caso de incumplimiento de pago por pérdida de empleo.
- B. Puede usarse para hipotecas FHA.
- C. Siempre incluye una prima de entrada y un cargo mensual.
- D. Protege al prestamista en caso de que el prestatario suspenda los pagos.

EVALUACIÓN 5

Si Estela decide obtener una hipoteca convencional a través de un prestamista privado, ¿cuándo podrá solicitar que el prestamista retire el PMI de sus pagos mensuales?

- A. Cuando el saldo de la hipoteca sea del 90% del valor original de la casa.
- B. Cuando el saldo de la hipoteca sea del 80% del valor original de la casa.
- C. Cuando el saldo de la hipoteca sea del 78% del valor original de la casa.
- D. Cuando el saldo de la hipoteca sea del 60% del valor original de la casa.

CASAS PREFABRICADAS

SER PROPIETARIO DE UNA CASA PREFABRICADA

Las **casas prefabricadas** son una alternativa popular de vivienda asequible para muchos compradores de vivienda y la mayor fuente de viviendas asequibles no subsidiadas del país. Los compradores de casas prefabricadas a menudo se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica, lo que significa

Casa prefabricada

Una casa prefabricada se construye en una fábrica de acuerdo con el “Código de HUD” o las [Normas de Seguridad y Construcción de Casas Prefabricadas de HUD](#) (en inglés), y luego se transporta al terreno donde se va a instalar. Cada sección transportable está identificada como compatible con el Código de HUD mediante una etiqueta de certificación roja adherida al exterior. Las casas construidas en fábrica que se construyeron después del 15 de junio de 1976 se consideran casas prefabricadas. Las casas parecidas construidas antes del 15 de junio de 1976 se conocen como casas móviles.

que los asesores de vivienda deben comprender los muchos factores involucrados en los procesos de compra y financiamiento de la vivienda prefabricada para poder ofrecer consejo.

Una casa prefabricada se construye en una fábrica de acuerdo con el “Código de HUD”, que se conoce formalmente como [Normas de seguridad y construcción de casas prefabricadas](#) (en inglés), y luego se transporta al terreno donde se va a instalar. Cada sección transportable está identificada como compatible por el Código del HUD por medio de una etiqueta de certificación roja adherida al exterior. Las casas prefabricadas sin la etiqueta de certificación roja no se pueden "reconstruir" para cumplir con el Código de HUD. Si la etiqueta no se encuentra en la casa, HUD no vuelve a emitir la etiqueta. Sin embargo, los propietarios pueden solicitar una Carta de verificación de etiqueta del [Instituto de Tecnología y Seguridad de la Construcción](#) (en inglés) si a una casa previamente certificada le falta una etiqueta.



Las casas construidas en fábrica a menudo se denominan **casas modulares**, casas prefabricadas o **casas móviles**, pero existen claras distinciones entre los términos. Las casas modulares y móviles no cumplen con el código de HUD y, por lo tanto, no reciben etiquetas rojas. Las casas modulares son más parecidas a las casas construidas en el lugar de su ubicación permanente porque se construyen

Casa móvil

Una casa móvil es cualquier casa prefabricada construida en una fábrica antes del 15 de junio de 1976, cuando se promulgó la Ley Nacional de Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas. Las casas móviles no se construyeron de acuerdo con las Normas de Seguridad y Construcción de Casas Prefabricadas de HUD (Código de HUD).

Casa modular

Las casas modulares se construyen en una fábrica de acuerdo con todos los códigos de construcción locales y estatales aplicables de manera similar a la forma en que se construyen las casas tradicionales construidas en su ubicación permanente, y luego se transportan al terreno donde se van a instalar. En lugar de construirse de acuerdo con el Código de HUD, los códigos y normas por los cuales se construye una casa modular pueden variar según las ordenanzas locales del área donde está ubicado el terreno. Por ejemplo, algunos estados y municipios tienen normas que regulan la inclinación mínima del techo, la longitud de la cornisa, y los requisitos de los cimientos.

de acuerdo con los códigos de construcción y las especificaciones de la ubicación en lugar del Código de HUD. Las casas modulares generalmente se titulan como bienes raíces y se financian a través de una hipoteca.

El término "casa móvil" se refiere a casas no modulares construidas en fábrica antes de que el Código de HUD entrara en vigor el 15 de junio de 1976. Las casas móviles no suelen titularse como bienes raíces ni se consideran como garantía elegible para una hipoteca.

Dependiendo de cómo se titule la vivienda y se graven los impuestos, una casa prefabricada puede considerarse como propiedad inmobiliaria (bienes raíces) y como garantía elegible para una hipoteca. Las casas prefabricadas se pueden comprar nuevas o usadas de un distribuidor de casas prefabricadas o usadas del propietario actual. La página web de la [Oficina de Programas de Viviendas Prefabricadas de HUD](#) (en inglés) proporciona información valiosa para el consumidor relacionada con la compra, la instalación y la protección al consumidor de nuevas viviendas prefabricadas.

En mayo de 2021, la publicación de la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés), [Financiamiento de viviendas prefabricadas: nuevas perspectivas de los datos de la Ley de divulgación de hipotecas para viviendas](#) (en inglés), brindó información importante sobre los factores que afectan a los compradores de viviendas prefabricadas y las preocupaciones únicas de protección del consumidor relacionadas con el financiamiento de viviendas prefabricadas. Si bien las casas prefabricadas suelen costar menos que las construidas en el lugar, los propietarios de casas prefabricadas suelen pagar tasas de interés más altas y se les ofrecen plazos de préstamo más cortos, ambos de los cuales afectan el pago mensual. Además, los propietarios de casas prefabricadas suelen tener menos protecciones al consumidor relacionadas con el financiamiento, dependiendo de cómo se gravan los impuestos y se titula la casa.

El hecho de que el propietario de la casa prefabricada sea o no sea propietario del terreno en el que está ubicada la casa puede determinar cómo se gravan los impuestos y se titula la casa prefabricada y qué opciones de financiamiento están disponibles. Es probable que la designación del título de la casa según la ley estatal y los **derechos reales sobre el terreno** determinen si la casa prefabricada es **propiedad personal**, también conocida como bienes muebles, o **bien inmueble**,

Propiedad personal

Propiedad personal se refiere a bienes tangibles, distintos de los bienes inmuebles, como automóviles, vehículos recreativos y casas prefabricadas o móviles.

Derechos reales sobre el terreno

Indica los derechos legales del propietario de la casa prefabricada sobre el terreno en el que se encuentra la vivienda. Los tipos de derechos legales que podrían tener el propietario de una casa prefabricada sobre el terreno incluyen propiedad directa, propiedad indirecta, arrendamiento remunerado y arrendamiento no remunerado.

Bienes inmuebles

Bienes inmuebles se refiere a la propiedad de bienes inmuebles físicos que normalmente incluyen terrenos y edificios.

también conocido como bienes raíces, que luego determina el tipo de financiamiento disponible para el comprador de una vivienda prefabricada.

Los derechos reales del propietario indican los derechos legales del propietario de la casa prefabricada sobre el terreno en el que está ubicada la casa. Los siguientes tipos de derechos reales determinan si una casa prefabricada es elegible para obtener un préstamo personal /préstamo de bienes muebles o un préstamo hipotecario como garantía (es decir, propiedad que se utiliza como garantía de una deuda.)

Propiedad directa: el prestatario es propietario del terreno en el que se encuentra la unidad de vivienda prefabricada. La casa está gravada y titulada como propiedad inmobiliaria (bienes raíces), lo que la convierte en un bien inmueble, y es elegible para la mayoría de los tipos de hipotecas convencionales y aseguradas por el gobierno.

Propiedad indirecta: el prestatario es miembro de una Comunidad de Residentes Propietarios, o ROC por sus siglas en inglés, donde los miembros de la comunidad son propietarios colectivos del terreno donde se encuentra la casa prefabricada. La propiedad indirecta generalmente se grava y se titula como propiedad inmobiliaria (bienes raíces), lo que la convierte en un bien inmueble potencialmente elegible para financiamiento hipotecario. Sin embargo, la Comunidad de Residentes Propietarios debe cumplir con las normas específicas de la hipoteca.

Arrendamiento remunerado: el prestatario paga el alquiler de la propiedad, que puede incluir contratos de terreno o contratos de arrendamiento con opción de compra, lo que la convierte en propiedad personal en la mayoría de los casos.

Arrendamiento no remunerado: el prestatario no paga el alquiler del terreno. Este tipo de situación incluye préstamos donde la casa prefabricada está ubicada en un terreno que es propiedad de un miembro de la familia sin un contrato de arrendamiento o acuerdo por escrito con respecto al pago del alquiler, lo que la convierte en propiedad personal en la mayoría de los casos.

NOTA: Los derechos reales sobre la propiedad para los contratos de terreno dependen completamente de los términos del acuerdo y la ley estatal. En la mayoría de los casos, los contratos de terreno se consideran arrendamiento porque el título del terreno no se transfiere al comprador hasta que se liquida el contrato.

Las casas prefabricadas nuevas generalmente se titulan como propiedad personal, o bienes muebles, según la ley estatal. Para poder calificar para el financiamiento hipotecario, el comprador debe convertir el título de la casa prefabricada en un bien inmueble en un proceso que varía de un estado a otro. FannieMae.com proporciona información útil sobre la titulación de una casa prefabricada como bien inmueble por estado.

Si bien la mayoría de los estados convertirán el título de una casa prefabricada en bien inmueble en casos de propiedad directa o indirecta, muchos no permiten que las casas en terrenos arrendados sean convertidas. Cuando se permite, a menudo se requiere un

contrato de arrendamiento extendido y/o el permiso del propietario de la comunidad para que la casa se convierta en un bien inmueble. Los beneficios de convertir una casa prefabricada en un bien inmueble incluyen mejores opciones de financiamiento y protección al consumidor, mientras que las desventajas incluyen la posibilidad de una mayor carga tributaria y limitaciones en los recursos para solucionar la bancarrota.

Por lo general, los requisitos para que una casa prefabricada se convierta en bien inmueble incluyen:

- Extracción de la barra de remolque, las ruedas y los ejes.
- Instalación permanente de la casa en el terreno (que podría ser terreno arrendado en algunos estados).
- Entregar el certificado de propiedad a la comisión de ingresos correspondiente.
- Cumplir con los requisitos estatales para que la casa prefabricada sea evaluada como propiedad inmobiliaria (bienes raíces).

Si un propietario no sigue el proceso requerido por el estado, la casa manufacturada seguirá clasificada como propiedad personal.

FINANCIAMIENTO DE UNA CASA PREFABRICADA

El **tipo de propiedad asegurada** de la garantía del préstamo identifica si un préstamo para vivienda prefabricada es un préstamo para propiedad personal o un préstamo para bienes inmuebles. El tipo de propiedad garantizada por bienes muebles significa que el préstamo está garantizado por la casa prefabricada como propiedad personal y no por el terreno. El tipo de propiedad con garantía hipotecaria significa que el préstamo está garantizado por la casa prefabricada y el terreno como bien inmueble. Según la CFPB, el 44% de los préstamos para viviendas prefabricadas en 2021 fueron **préstamos de bienes muebles**, que suelen tener tasas de interés más altas y plazos de préstamo más cortos.

Los asesores de vivienda deben conocer las diversas formas de financiar la compra de una casa prefabricada. Dependiendo de si la casa está clasificada como bien inmueble o propiedad personal, puede haber varias opciones de financiamiento disponibles. Sin embargo, muchas instituciones crediticias (prestamistas)

Tipo de propiedad asegurada

Identifica si un préstamo para vivienda prefabricada es un préstamo de propiedad personal, es decir, garantizado por la vivienda prefabricada y no por el terreno (bienes muebles), o bien inmueble, es decir, garantizado por la vivienda prefabricada y el terreno (hipoteca).

Préstamos de bienes muebles

Los préstamos de bienes muebles son préstamos garantizados por un bien mueble. Las casas prefabricadas en terrenos arrendados generalmente se financian con préstamos de bienes muebles. La casa prefabricada sigue garantizando el préstamo incluso si se traslada a una nueva ubicación. Las tasas de interés para préstamos de bienes muebles suelen ser más altas que las tasas de interés para hipotecas.

tradicionales no otorgan préstamos para casas prefabricadas. Sin la orientación adecuada de un asesor de vivienda sobre todas las opciones de financiamiento posibles, muchos compradores optan por financiar a través del minorista de casas prefabricadas con un préstamo de bienes muebles.

Productos de préstamo para viviendas prefabricadas

La mayoría de las casas prefabricadas que se clasifican como bienes inmuebles donde los derechos reales son de propiedad directa o indirecta son elegibles para financiamiento a través de hipotecas convencionales y aseguradas por el gobierno si tanto la propiedad como el prestatario califican.

Productos hipotecarios para viviendas prefabricadas

Los prestamistas privados tienen la opción de financiar viviendas prefabricadas con préstamos convencionales que cumplen con los requisitos de Freddie Mac o Fannie Mae, préstamos asegurados por el gobierno, y préstamos convencionales que no cumplan las normas. Además del prestatario, la casa y el terreno también deben calificar para financiamiento de acuerdo con las pautas específicas de la hipoteca. Los siguientes requisitos para la vivienda y el terreno generalmente se aplican a las hipotecas para casas prefabricadas:

- La casa debe haber sido construida después del 15 de junio de 1976 y la etiqueta roja de certificación debe estar adherida al exterior de cada sección.
- La casa debe estar gravada y titulada como propiedad inmobiliaria para garantizar una hipoteca sobre la casa y el terreno.
- La ubicación y los cimientos deben cumplir con las pautas específicas del producto.
- La casa solo se puede mover del distribuidor al terreno y no debe haber sido colocada en un terreno anterior.
- La instalación (configuración) de la casa debe cumplir con las [Normas de instalación de modelos de casas prefabricadas](#) (en inglés) y tener una garantía del fabricante de un año si la unidad es nueva.

Es posible que se apliquen requisitos adicionales para la vivienda y el terreno, según el tipo de hipoteca.

PRÉSTAMOS PARA VIVIENDAS PREFABRICADAS ASEGURADOS POR EL GOBIERNO

El [Programa de Seguro de Préstamos para Casas Prefabricadas del Título I de la FHA](#) (en inglés) asegura hipotecas realizadas por prestamistas privados aprobados que financian la compra o refinanciamiento de una vivienda prefabricada y / o el terreno en el que se encuentra la vivienda. El Programa de Préstamos para Casas Prefabricadas del Título I

aumenta la disponibilidad de financiamiento asequible para los compradores de casas prefabricadas al ofrecer financiamiento a plazos más largos y con tasas de interés más bajas para la vivienda, el terreno o ambos la casa y el terreno.

Los requisitos de elegibilidad del prestatario y de la propiedad incluyen:

- La casa debe haber sido construida después del 15 de junio de 1976 y la etiqueta roja de certificación debe estar adherida al exterior de cada sección.
- No se requiere límite de ingresos ni puntaje de crédito mínimo, aunque el puntaje de crédito podría afectar el monto del pago inicial requerido.
- La casa debe ser la residencia principal del prestatario.
- La casa puede clasificarse como bien inmueble o propiedad personal en terrenos que son propiedad del prestatario o están arrendados por él.
- Para los arrendamientos remunerados o no remunerados, el plazo inicial del arrendamiento debe ser por un mínimo de tres años con una disposición de que el propietario recibirá una notificación por escrito con al menos 180 días de anticipación en caso de que el arrendamiento se rescinda.
- La casa debe cumplir con las Normas de Instalación de Modelos de Casas Prefabricadas y tener una garantía del fabricante de un año si la unidad es nueva.
- El terreno donde está ubicada la casa debe cumplir con las normas locales establecidas para la idoneidad del terreno y tener disponible un suministro de agua y servicios para la disposición de aguas residuales.

Monto máximo del préstamo

- Una casa prefabricada solamente - \$ 69,678
- Un terreno para una casa prefabricada - \$ 23,226
- Una casa prefabricada y un terreno - \$ 92,904

Plazo máximo del préstamo

- 20 años para un préstamo sobre una casa prefabricada o para una casa prefabricada de una sola sección y un terreno
- 15 años para un préstamo sobre un terreno para una casa prefabricada
- 25 años para un préstamo sobre una casa prefabricada de varias secciones y un terreno

EVALUACIÓN 6

¿Cuál de las casas prefabricadas a continuación calificaría como bien inmueble o bienes raíces, para obtener una hipoteca como garantía?

- A. Una casa prefabricada titulada por la ley estatal como bien inmueble con un arrendamiento remunerado.
- B. Una casa prefabricada titulada por la ley estatal como bien inmueble con un arrendamiento no remunerado.
- C. Una casa prefabricada titulada por la ley estatal como bien inmueble con derechos reales del propietario del tipo conocido como propiedad directa.
- D. Una casa prefabricada titulada por la ley estatal como propiedad personal con derechos reales del propietario del tipo conocido como propiedad directa.

EVALUACIÓN 7

Revise cada tipo de financiamiento para casas prefabricadas para determinar si las casas clasificadas como bienes inmuebles, propiedad personal o ambos son la garantía más típica. Para aquellos que requieren bienes inmuebles, coloque una "R" antes del tipo de financiamiento. Para aquellos que financian propiedad personal, coloque una "P" antes del tipo de financiamiento. Para aquellos que financian propiedad personal tanto como bienes inmuebles, coloque una "B" antes del tipo de financiamiento.

- A. Hipotecas convencionales
- B. Fannie Mae MH Ventaja
- C. Préstamo de bienes muebles a través de un prestamista privado
- D. Préstamo para viviendas prefabricadas del Título I de la FHA
- E. Financiamiento de minoristas
- F. Hipotecas aseguradas por el gobierno (FHA, USDA, VA)

PROGRAMAS DE AYUDA PARA EL PAGO INICIAL DE HIPOTECA Y ALQUILERES ASEQUIBLES

PROGRAMAS DE AYUDA PARA EL PAGO INICIAL DE HIPOTECA ASEQUIBLE (CON PRECIO AL ALCANCE DEL CLIENTE)

Después de analizar la información y las opciones de préstamos, Rebeca tiene un último punto por analizar con Estela. Piensa que Estela podría tener derecho al programa de ayuda para el pago inicial ofrecido por el condado.

Programa de HOME Investment Partnerships (HOME)

Programa del HUD que ofrece subsidios a los estados y municipios para construir, comprar y/o remodelar vivienda asequible para renta alquilar o comprar y proporcionar ayuda directa de alquiler para personas de ingresos bajos y medios. (HOME, por sus siglas en inglés)

El HUD ofrece financiamiento a través de varios programas fundamentales, como el **Programa de HOME Investments Partnerships (HOME, por sus siglas en inglés)** y el **Programa de Subvención en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés)**. El financiamiento de estas y otras fuentes se concede a agencias de los gobiernos locales o estatales, así como a organizaciones sin fines de lucro que administran el programa y distribuyen los fondos entre quienes quieren comprar casa.

Programa de Subvención en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés)

Programa del HUD que ofrece subsidios a estados y municipios para proporcionar vivienda digna y un ambiente adecuado, así como para ampliar las oportunidades económicas, principalmente para personas de ingresos de bajos a moderados. (CDBG, por sus siglas en inglés)

La disponibilidad y los requisitos del programa varían con el estado y la localidad. Aquí hay varios recursos de información.

Recursos de programas de ayuda con el pago inicial

[Asistencia de HUD para la propiedad de vivienda por estado](#) (en inglés)

Seleccione su estado en la página "Información del estado". En la página de su estado, seleccione el vínculo "Obtener información sobre la propiedad de vivienda", luego busque "Programas de asistencia", p. ej., [Asistencia para la propiedad de vivienda: California](#) (en inglés)

Autoridad pública de vivienda local o estatal, p. ej., [Autoridad de Vivienda de Atlanta](#) (en inglés)

La Agencia de Vivienda y Financiamiento de Hipotecas de Nueva Jersey www.theroadhomenj.com (en inglés)

Agencias de acción comunitaria y organizaciones sin fines de lucro, p. ej., [Hábitat para la Humanidad](#) (en inglés)

Departamento de Asuntos de los Veteranos, p. ej., [Beneficios VA: Préstamos para casa](#) (en inglés)

Cooperativas bancarias patrocinadas por el gobierno, p. ej., [Banco Federal de Préstamos para Vivienda](#) (en inglés)

Para practicar las técnicas relacionadas con asesorar a los clientes en este tema, regresemos con Rebeca y Estela. Rebeca le está informando de un programa local en su condado. Rebeca recopiló información similar sobre numerosos programas.

REBECCA. Ya examinamos una forma de aumentar su pago inicial, mediante regalos en efectivo de familiares o amigos. Ahora quiero comentarle otra forma en que usted podría incrementar su pago inicial al 20%, aprovechando los programas de ayuda para el pago inicial (DPA).

ESTELA. Muy bien. Dígame más al respecto.

REBECA. Los programas DPA por lo general son ofrecidos por organizaciones sin fines de lucro o entidades gubernamentales para ayudar a familias de bajos ingresos a cubrir el costo del pago inicial de una hipoteca. En algunos casos también ayudan a pagar los costos de cierre. La elegibilidad depende del programa, pero por lo general está basada en el ingreso, el tamaño de la familia y la propiedad por comprar.

ESTELA. No los conocía. ¿Qué necesito para poder participar en el programa?

REBECA. Déjeme mostrarle un folleto de un programa DPA local, para que conozca un programa típico y sus requisitos de elegibilidad.

ESTELA. Muy bien.

EJEMPLO DE PROGRAMA DE AYUDA CON EL PAGO INICIAL

Rebeca muestra el folleto a Estela y le señala ciertos puntos clave.

Programa metropolitano de ayuda para la compra de una casa a precio asequible	
Descripción del programa ①	<ul style="list-style-type: none">• \$10,000 de ayuda hipotecaria en forma de una segunda hipoteca blanda, con una tasa de interés del 0% ②• El 20% del pago es perdonable cada año durante cinco años• El saldo prorrateado se vence si la propiedad se vende, se refinancia, se ejecuta la hipoteca, si no está ocupada por el dueño o si se transfiere el título en menos de cinco años• El financiamiento cubre 40% de los costos de cierre
Elegibilidad del prestatario	<ul style="list-style-type: none">• Debe ser la primera vez que compra una casa• El prestatario debe ocupar la propiedad como su residencia primaria• Puntaje de crédito por arriba de 620 ③• El ingreso familiar no debe exceder el 120% del AMI ajustado al tamaño de la familia
Ingreso familiar anual máximo del comprador ajustado al tamaño de la familia ④	
1	\$36,000
2	\$41,000
3	\$46,000
4	\$51,000
5	\$56,000

Elegibilidad de la propiedad ⑤	<ul style="list-style-type: none"> • Debe estar situada en los límites de la ciudad • El precio máximo de compra de la casa nueva o existente es de \$250,000 • Debe ser una casa unifamiliar, casa urbana (Unidad unifamiliar moderna construida en una hilera de casas similares) o condominio unifamiliar • El propietario debe ocuparla como residencia principal
Requisito de capacitación del comprador ⑥	<ul style="list-style-type: none"> • Debe asistir a un curso de ocho horas de capacitación para propietarios en una agencia de asesoría aprobada por el HUD antes del cierre
Requisito de la primera hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Debe tener aprobada la hipoteca de un prestamista participante en el programa ⑦ • Debe ser un préstamo convencional de tasa fija a 30 años de la FHA o de VA

- ① Cada programa tiene un monto máximo disponible para los prestatarios, por lo general a una tasa de interés del 0% y con pagos diferidos (aplazados).
- ② Segunda hipoteca que esté subsidiada por un programa de ayuda para el pago inicial. Los pagos del préstamo están diferidos conforme a ciertas condiciones y el monto total del préstamo es perdonable si se cumplen los requisitos.
- ③ En muchos casos, el puntaje de crédito del prestatario necesita estar por arriba de 620.
- ④ El prestatario debe ganar menos de cierta cantidad para poder calificar.
- ⑤ El precio máximo, la ubicación y el tipo de la casa (construida en el sitio o prefabricada) suelen ser factores importantes para ser calificado.

Nota: La mayoría de los programas DPA permiten que puedan utilizarse los fondos para la compra de una casa prefabricada sólo cuando la casa será hipotecada como bien inmueble.

- ⑥ En muchos casos, a los prestatarios se les pide completar cursos de capacitación sobre compra de casa y/o asesoría de vivienda.
- ⑦ Los prestatarios casi siempre necesitan tener la pre-aprobación o aprobación de antemano del prestamista en ciertos tipos de hipoteca, por lo general, la hipoteca a 30 años de tasa fija.

Después de revisar el folleto y hacer los cálculos, determinan que Estela califica porque cumple con los requisitos de ingreso y puntaje de crédito y piensa comprar una casa que se ajusta a las regulaciones. Rebeca le sugiere que si está interesada en solicitar el programa, que se comunique al programa y dé los primeros pasos para calificar.

EVALUACIÓN 8

¿Qué clientes califican para el Programa Metropolitano de Ayuda para la Compra de una Casa a Precio Asequible? Si el cliente califica, coloque una "A" antes de la descripción. Si no califica, coloque una "B".

- ___ 1. El cliente 1 está casado y tiene un hijo, gana \$46,000 al año y tiene un puntaje de crédito de 600.
- ___ 2. El cliente 2 no está casado y no tiene hijos, gana \$40,000 al año y tiene un puntaje de crédito de 650.
- ___ 3. El cliente 3 está casado y tiene dos hijos, gana \$50,000 al año y tiene un puntaje de crédito de 640.
- ___ 4. El cliente 4 quiere comprar una propiedad como inversión.

PROGRAMAS DE AYUDA DE ALQUILER ASEQUIBLE

Antes de irse, Estela repasa en un folleto titulado Programas de ayuda de alquiler. Le dice a Rebeca que su amiga Ángela recientemente llegó a la ciudad y podría necesitar ayuda para encontrar un lugar con un precio asequible donde vivir para ella y su familia. Rebeca propone que Ángela haga una cita con su agencia para analizar sus opciones de vivienda.

Al igual que los programas de compra de casa, los de ayuda de alquiler varían con la región. El financiamiento federal para los programas de alquiler de vivienda a precio asequible es administrado por agencias locales gubernamentales y organizaciones sin fines de lucro, que que tienen que cumplir con ciertos requisitos de elegibilidad.

Es importante que los asesores de vivienda conozcan bien los recursos para ayudar a los clientes que buscan opciones de alquiler a precio asequible. El HUD ofrece una amplia gama de programas establecidos para proporcionar una vivienda digna, con buenas condiciones de higiene, segura y con un precio al alcance de familias de bajos ingresos, ancianos y personas con discapacidad elegibles. El sitio Web del HUD ayuda a los asesores de vivienda a encontrar agencias locales que proporcionen tanto viviendas en alquiler a un precio asequible como programas de ayuda de alquiler. Muchos asesores de vivienda también



Un asesor, Jacobo

consideran una buena fuente de información las organizaciones sin fines de lucro y las agencias gubernamentales de la localidad, como el departamento de asuntos comunitarios y las oficinas de vivienda.

Para saber más, vayamos con Jacobo, un experimentado asesor de vivienda que recientemente llegó a vivir a esta zona.

Hace poco, Jacobo se fue a vivir a otro condado y necesita familiarizarse con los programas locales de ayuda de alquiler. Para esto, Jacobo consulta el sitio Web del HUD, espanol.hud.gov/local, localiza su estado y selecciona el vínculo “Rental Help”. El HUD mantiene una lista de recursos de vivienda por cada estado, por lo que todos los asesores de vivienda pueden realizar una búsqueda similar. En la página de su estado, él encuentra información de dos recursos principales e identifica las posibles preguntas de los clientes acerca de cada uno.

Recursos del sitio Web del HUD

Búsqueda de apartamentos subsidiados

¿Qué es?

Un directorio mantenido por el HUD de unidades de vivienda subsidiadas y de propiedad privada para que residentes de bajos ingresos busquen apartamentos a precios asequibles por ubicación.

¿Cómo funciona?

El HUD ayuda a los propietarios de apartamentos a ofrecer alquileres reducidos a inquilinos de bajos ingresos. Las familias reciben ayuda de vivienda mientras residan en la propiedad subsidiada.

¿Cómo lo solicito?

Los residentes pueden buscar un apartamento en el sitio Web del HUD y solicitarlo directamente en la oficina de administración de la propiedad.

Agencia pública de vivienda (PHA, por sus siglas en inglés)

¿Qué es?

Las **agencias públicas de vivienda (PHA, por sus siglas en inglés)** ofrecen vivienda pública y vales de vivienda a residentes de bajos ingresos. La vivienda puede ser desde una casa unifamiliar aislada hasta apartamentos en edificios.

¿Cómo funciona?

El HUD les suministra fondos a las agencias públicas de vivienda, que administran unidades de vivienda asequibles y programas de ayuda de vivienda para residentes.

Agencias públicas de vivienda (PHA, por sus siglas en inglés)

Agencia del gobierno estatal, del condado o municipal o de otro tipo que construye o administra vivienda para personas de bajos ingresos. Las PHA reciben financiamiento federal del HUD para la administración de programas y constituyen una amplia gama, desde autoridades locales hasta departamentos estatales de asuntos comunitarios y agencias de vivienda y financiamiento.

¿Cómo lo solicito?

Los residentes pueden buscar el contacto de la PHA local en el sitio Web del HUD y hacer su solicitud a través de la PHA.

Veamos más de cerca lo que encontró Jacobo.




BÚSQUEDA DE APARTAMENTO CON ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE

En su búsqueda en el directorio de apartamentos subsidiados del HUD, Jacobo identifica apartamentos asequibles y propiedades con el alquiler subsidiado en su zona y se comunica con los propietarios para pedir más información. También se comunica con la PHA local para enterarse de sus programas de vivienda. Por último, en el sitio Web del HUD busca los **alquileres justos en el mercado** (FMR) de su zona.

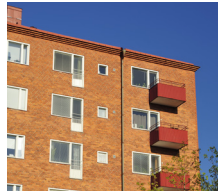
Jacobo hace una lista de los recursos que encontró. Veamos los detalles que apuntó sobre varias propiedades en su condado.

Alquiler justo en el mercado

Determinación del alquiler mensual de una propiedad de alquiler, calculada por el HUD. Toma en cuenta la geografía y el tamaño de la unidad para establecer normas de pago para los programas públicos de vivienda.

Apartamentos a precios asequibles en el condado			
Nombre de la propiedad	Descripción	Elegibilidad	Determinación del alquiler
Town Green 	Propiedad privada de alquiler subsidiado	<ul style="list-style-type: none"> Ingresos: Menos del 80% del AMI Prioridad: Personas con discapacidades 	<ul style="list-style-type: none"> Por debajo de las siguientes cantidades: el 90% de la FMR el 35% del ingreso mensual bruto
Creek Crossing 	Propiedad privada diseñada para personas de la tercera edad	<ul style="list-style-type: none"> Ingresos: Menos del 80% del AMI Edad: 55 y mayor 	<ul style="list-style-type: none"> Por debajo de las siguientes cantidades: el 90% de la FMR el 30% del ingreso mensual bruto
Cedar Ridge 	Propiedad privada en la que el 20% de las unidades están asignadas a vales del HUD basado en el proyecto	<ul style="list-style-type: none"> Ingresos Unidades de tasa de mercado: Sin límite Vale: Menos del 50% del AMI 	<ul style="list-style-type: none"> Unidades de alquiler justo en el mercado Vale: Pago total del inquilino

Apartamentos a precios asequibles en el condado

Nombre de la propiedad	Descripción	Elegibilidad	Determinación del alquiler
Rocky Gardens 	Complejo de vivienda pública	<ul style="list-style-type: none"> Ingresos: Menos del 30% del AMI 	<ul style="list-style-type: none"> Pago total del inquilino

Pago total del inquilino

Bajo la calculación del Pago total del inquilino, una familia pagará la mayor de las siguientes cantidades:

- El 30% del ingreso mensual ajustado (con deducciones calculadas basado en el familiar, número de residentes ancianos y/o discapacitados y otros factores)
- El 10% del ingreso mensual bruto
- Alquiler de asistencia social (en estados donde se aplica)
- \$25 alquiler mínimo (determinada por la PHA)

PROGRAMA FEDERAL DE VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (SECCIÓN 8)

A continuación, Jacobo agrega a su lista los recursos estándar con los que ya está familiarizado. Uno de ellos es el Programa de Vales de Elección de Vivienda, que comúnmente se conoce como Sección 8. Este es el principal programa del gobierno federal para ayudar a familias de bajos ingresos, ancianos y discapacitados para obtener una vivienda digna, segura e higiénica en el mercado privado. Los vales de elección de vivienda los distribuyen localmente las PHA, que reciben financiamiento federal del HUD para la administración del programa.

Los participantes pueden elegir cualquier vivienda que cubra los requisitos y no están limitados a las unidades situadas en los complejos de viviendas subsidiadas. Ya que el tamaño de la familia, la ubicación del trabajo y otros factores modifican las necesidades de vivienda con el tiempo, el programa permite que las familias se cambien de casa sin perder la ayuda. Las familias que se cambien a otra jurisdicción de PHA necesitarán consultar con su PHA actual sobre los procedimientos a seguir.

Los vales para elección de vivienda a veces se llaman vales con base en el inquilino, para distinguirlos de otro tipo de vale llamado vale con base en complejos de viviendas. El programa de vales con base en complejos de viviendas permite que las PHA asignen hasta el 20% de sus vales para elección de vivienda a vales con base en los complejos de viviendas, asignados a unidades de viviendas específicas. Las PHA se comunican con los dueños de la

propiedad para subsidiar unidades de viviendas, siempre que el dueño acepte construir, rehabilitar o apartar una porción de las unidades en un complejo de viviendas ya construido.

Esta ayuda de alquiler por complejo de viviendas es diferente de la flexibilidad de ubicación del Programa de vales de elección de vivienda. Si la familia abandona la unidad, se termina el contrato con el propietario y la familia pierde la ayuda de vales.

Veamos otros detalles y requisitos. Ya que los requisitos pueden cambiar, usaremos esta información (revisada en enero de 2019) con fines educativos.

Programa de vales de elección de vivienda	
Público al que está destinado	Familias de muy bajos ingresos, ancianos y discapacitados
Propósito del programa	Ayudar a los participantes a obtener una vivienda digna, segura e higiénica en el mercado privado
Cómo se administran los fondos del programa	Los vales de elección de vivienda son administrados localmente por las PHA, que reciben fondos federales del HUD
Cómo se paga el subsidio	El subsidio lo paga la PHA directamente al arrendador a nombre de la familia participante; la familia entonces paga la diferencia entre el alquiler actual y la cantidad subsidiada
Responsabilidades de la familia beneficiaria de los vales	Solicitar la participación en el programa y encontrar una unidad de vivienda adecuada a elección de la familia, cuyo propietario acepte alquilar dentro del programa
Responsabilidad del arrendador	Proporcionar una vivienda digna, segura e higiénica que cumpla y mantenga las normas del programa y ofrezca un alquiler razonable
Términos del arrendamiento	La familia firma un contrato de por lo menos un año, con la posibilidad de seguir pagando de mes a mes después de que se venza el contrato de arrendamiento
Cláusulas adicionales	Se permiten mudanzas debido a circunstancias como cambios en el tamaño de la familia y la ubicación del trabajo; la familia debe notificar a la PHA y cancelar el arrendamiento conforme a sus términos

La elegibilidad la determina la PHA local mediante la aplicación de estos criterios:

- El ingreso bruto anual total y el tamaño de la familia
- Limitado a ciudadanos de Estados Unidos y a categorías específicas de no ciudadanos cuya condición migratoria sea aceptable
- En general, el ingreso de la familia no debe exceder el 50% del ingreso medio en el condado o la zona metropolitana
- La PHA debe de proporcionar el 30% de sus vales a solicitantes cuyos ingresos no excedan el 30% del **ingreso medio de la zona**
- El beneficiario del vale debe pagar el 30% del ingreso bruto ajustado por alquiler y servicios públicos; si el alquiler de la unidad es mayor que el estándar de pago, la familia está obligada a pagar la cantidad adicional

Ingreso medio de la zona

Los ingresos medios de la zona son publicados por el HUD y varían con el lugar. Las PHA locales también pueden proporcionarlos.

PROGRAMAS DE AYUDA DE ALQUILER ACCESIBLE

Después, Jacobo agrega a su lista los **programas nacionales de ayuda para el pago del alquiler del HUD**. Aunque los programas operan en todo el país, los contactos específicos varían con el lugar, por lo que Jacobo dedica un momento a revisar recursos y hacer contactos locales. Veamos dos programas más que él identifica.

Programas nacionales de ayuda para el pago del alquiler del HUD

Los asesores de vivienda también pueden comunicarse con la oficina local del HUD para averiguar sobre cualquier otro programa financiado por el HUD y administrado por entidades locales.

Programas de alquiler del HUD

Programa	Agencia	Propósito del programa	Público al que está destinado	Contacto
Programa de apoyo para vivienda de Asuntos de Veteranos (VASH)	El HUD proporciona vales de elección de vivienda y el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) se encarga de la administración de casos y la procuración de servicios.	Poner fin a la falta de vivienda de los veteranos	Veteranos actualmente sin hogar	877-4AID-VET o va.gov/homeless/hud-vash.asp (en inglés)

Programas de alquiler del HUD				
Programa	Agencia	Propósito del programa	Público al que está destinado	Contacto
Oportunidades de vivienda para personas con SIDA (HOPWA, por sus siglas en inglés)	El HUD aporta subsidios a comunidades locales, estados y organizaciones sin fines de lucro para proyectos que beneficien a personas de bajos ingresos con SIDA o VIH y sus familias.	Apoyo para satisfacer necesidades de vivienda de personas con SIDA o VIH	Personas de bajos ingresos con SIDA o VIH	hudexchange.info/programs/hopwa (en inglés)

Jacobo agrega esos programas a su lista de recursos. También consulta con el [Toolkit de vivienda de alquiler de HUD para asesores de vivienda](#), que incluye una sección sobre programas de ayuda para arrendatarios, antes de continuar su investigación.

EJEMPLO DE PROGRAMA LOCAL DE AYUDA PARA EL PAGO DEL ALQUILER

Para completar su búsqueda, Jacobo visita sitios Web de agencias gubernamentales locales, organizaciones sin fines de lucro y otras organizaciones que ofrecen alquiler subsidiado o reducido a residentes de bajos ingresos, familiarizándose con los requisitos para participar y los límites de ingresos. Este es un ejemplo de lo que aprendió de uno de esos programas locales.

Generalidades del programa de ayuda para el pago del alquiler del condado				
Público al que está destinado	Propósito del programa	Cómo se administran los fondos del programa	Disponibilidad de unidades	Determinación del alquiler
Familias, individuos, ancianos y vivienda de apoyo para grupos demográficos especiales	Ayudar a las familias que trabajan y cuyos ingresos son superiores a los que permiten los programas de vivienda pública y de vales de elección de vivienda, así como a familias con ingresos del 30% al 80% del AMI	Administrados localmente por organizaciones gubernamentales y sin fines de lucro que reciben financiamiento para vivienda pública	52 unidades familiares 14 unidades para ancianos	Una cantidad de alquiler mínimo o 30% del ingreso familiar, lo que sea más bajo

Generalidades del programa de ayuda para el pago del alquiler del condado

Público al que está destinado	Propósito del programa	Cómo se administran los fondos del programa	Disponibilidad de unidades	Determinación del alquiler
-------------------------------	------------------------	---	----------------------------	----------------------------

Elegibilidad:

- Deben ser calificados también por ingreso (al menos el mínimo y no más del máximo) correspondiente a la unidad en particular y al tamaño de la familia; los solicitantes no pueden ganar menos del 30% ni más del 80% del AMI
- Deben llenar el formulario de solicitud preliminar; el programa verifica el crédito, las referencias de alquiler y los antecedentes penales.
- Deben vivir o trabajar en el condado

Ingreso medio del condado	Porcentaje de ingreso medio (basado en pautas o criterios locales y del HUD)	Límites del ingreso anual por número de personas en el hogar				
		1	2	3	4	5
\$56,300	30%	11,850	13,550	15,250	16,900	18,650
	50%	19,750	22,550	23,350	28,150	30,950
	80%	31,550	36,050	40,550	45,050	49,550
	120%	47,400	54,120	60,840	67,560	74,280
	140%	55,300	63,140	70,980	78,820	86,660

Nota: Ya que las propiedades en alquiler y los requisitos para participar varían con la región y pueden cambiar, usaremos este ejemplo para efectos educativos.

ASESORÍA DE VIVIENDA EN ALQUILER ASEQUIBLE

Ahora que Jacobo tiene una lista completa de los recursos disponibles de alquiler asequible, está listo para reunirse con sus clientes. Su primera cliente del día es Ángela, amiga de Estela. Participemos en su sesión.



Un asesor, Jacobo, y una cliente, Ángela

JACOBO. Hola, Ángela. Tengo entendido que necesita una vivienda de alquiler a un precio que está a su alcance.

ÁNGELA. Sí. Mi esposo, nuestro hijo pequeño y yo recientemente nos mudamos a la ciudad para cuidar a mi madre. Por ahora estamos viviendo con ella, en su apartamento de una

un dormitorio (habitación). Mi esposo empezó un trabajo nuevo hace unos meses y pienso que ya es el momento de buscar un lugar propio.

JACOBO. Muy bien. Me dará mucho gusto ayudarla. ¿Trajo la información que le pedí para nuestra cita de hoy?

ÁNGELA. Sí, tengo los talones de pago, los estados de cuenta de los pagos mensuales y nuestro informe de crédito.

JACOBO. Excelente. Esto me ayudará a determinar cuánto pueden pagar de alquiler y ver si pueden participar en algún programa de ayuda de alquiler.

ÁNGELA. Muy bien. No sé si podemos pagar un alquiler aquí sin ayuda.

JACOBO. Bueno, según la información que me proporcionó, parece que su esposo gana \$440 a la semana, lo que equivale a un ingreso anual de \$22,880 y mensual de \$1,906. Sus otras deudas no son substanciales y su puntaje de crédito es de 600.

ÁNGELA. Sí, de plano no alcanza el dinero para apartamentos en esta ciudad.

JACOBO. Probablemente no. Usted debe pagar de alquiler solamente el 30% de sus ingresos; según mis cálculos, eso equivale a \$572. Va a ser difícil encontrar un apartamento decente por esa cantidad.

ÁNGELA. ¿Qué podemos hacer? ¿Irnos más lejos? No podría ayudar a mi mamá tan fácilmente si nos fuéramos lejos.

JACOBO. Hay algunos programas de ayuda de alquiler en los que parece podría participar. Vamos a hablar de ellos. Podría participar en el Programa de vales de elección de vivienda (Sección 8), ya que su familia gana menos del 50% del ingreso medio de la zona (AMI). A través de este programa, usted pagaría de alquiler no más del 30% de sus ingresos –o sea, \$572– y el programa paga la cantidad restante.

ÁNGELA. Eso parece algo que podría permitirme pagar. ¿Existen otros programas en los que pudiéramos participar?

JACOBO. Parece que también podría participar en el programa de ayuda de alquiler del condado. En este, usted colabora con el condado y encuentra apartamentos que participen en el programa.

ÁNGELA. Eso también es una buena opción. Me gustaría que el alquiler fuera bajo, pues estoy segura que mis pagos van a aumentar. Luego, cuando nos hayamos recuperado y yo pueda empezar a trabajar medio tiempo, quizá podríamos permitirnos un apartamento sin ayuda.

JACOBO. Sí, aumentar sus ingresos le ofrecerá más opciones de vivienda. Por lo pronto, yo le recomendaría que solicite participar en el Programa de vales de elección de vivienda con la autoridad de vivienda de la ciudad y en el programa del condado. Hágame saber cómo le va con eso.

ÁNGELA. Eso haré. Muchas gracias por su ayuda al respecto.

EVALUACIÓN 9

Revisa cada afirmación para determinar si es verdadera o falsa basándose en lo que sabe del Programa de Vales de Elección de Vivienda (Section 8). Para las que son verdaderas, coloque una “V” antes de la afirmación. Para las que son falsas, coloque una “F” antes de la oración.

- A. Se permiten mudanzas debidas a cambios en el tamaño de la familia o la ubicación del trabajo.
- B. Los arrendadores no pueden ofrecer viviendas poco higiénicas ni cobrar alquileres muy altos.
- C. La oficina local del HUD proporciona vales directamente a los participantes.
- D. En el programa pueden participar arrendatarios ancianos.

EVALUACIÓN 10

¿Cuáles de los siguientes clientes pueden participar en el programa de ayuda de alquiler del condado que analizamos en este módulo? Si el cliente puede participar, coloque una “A” antes de la descripción. Si el cliente no puede participar, coloque una “B” antes de la descripción.

- 1. José tiene 37 años, está casado, tiene dos hijos y gana \$16,525 al año.
- 2. Betty tiene 62 años, no está casada, no tiene hijos y gana \$30,380 al año.
- 3. Regina tiene 27 años, no está casada, tiene un hijo y gana \$14,213 al año.
- 4. Hank tiene 52 años, está casado, tiene tres hijos y gana \$51,150 al año.

RESUMEN

En este módulo, usted aprendió a:

1. Aplicar sus conocimientos sobre los diferentes tipos de hipoteca que puede solicitar un cliente para comprar una casa y aconsejarle sobre qué tipos de préstamo hipotecario pueden ser apropiados para el uso dadas las circunstancias específicas del cliente.
2. Aplicar sus conocimientos sobre la manera en que funcionan ambos la FHA y el seguro hipotecario privado para analizar con el cliente los costos y beneficios de esas opciones.
3. Aplicar sus conocimientos del pago inicial y de los programas de ayuda para costos del cierre con el fin de analizar las circunstancias, el ingreso y la situación de crédito del cliente para determinar si tiene derecho a los programas locales de ayuda para hipoteca y pago inicial, y poder determinar si puede combinar varias formas de financiamiento incluyendo los productos del HUD/FHA.
4. Aplicar sus conocimientos de herramientas locales y del HUD cuando se da información al cliente sobre los criterios y la posibilidad de participar en los programas de alquiler asequible o de ayuda disponibles, incluida la Sección 8.

RESPUESTAS DE LAS EVALUACIONES

1. Términos relacionados correctamente:

(D) Convencional: 1. La cliente 1 tiene \$25,000 en ahorros y un puntaje de crédito de 740. Piensa guardar parte de sus ahorros en reserva y ha identificado fondos adicionales para cubrir los costos de cierre.

(C) FHA: 2. El cliente 2 tiene \$2,500 en ahorros y un puntaje de crédito de 690. Sus familiares ofrecieron contribuir para el pago inicial y ayudarlo a comprarse una casa.

(A) VA: 3. La cliente 3 tiene \$3,500 en ahorros y un puntaje de crédito de 635. Está en servicio activo en el ejército.

(B) USDA: 4. El cliente 4 tiene \$2,000 en ahorros y un puntaje de crédito de 600. El ingreso de su familia es el 60% del AMI. Vive en un pequeño pueblo rural y quisiera comprar una granja.

2. Términos relacionados correctamente:

(V) Verdadero	(F) Falso
(A) La tasa de interés puede bajar, pero igualmente puede subir—No hay ninguna garantía de que baje cuando se ajuste.	(B) Miguel puede solicitar que la tasa de interés se ajuste en cualquier momento—el banco determina cuándo se ajusta la tasa de interés.
(C) Hay topes que limitan la cantidad que puede ajustarse la tasa de interés—Las tasas de interés sobre esas hipotecas sólo pueden subir y bajar dentro de cierto porcentaje en cada ajuste. Los porcentajes son establecidos por el prestamista y deben serle revelados al prestatario.	
(D) Si Miguel decide usar sus beneficios del VA, puede obtener una hipoteca de tasa ajustable (ARM)—El VA asegura las ARM aunque son mucho menos comunes que las hipotecas de tasa fija.	

3. (C) Su puntaje de crédito es de 577 debido a varias cuentas de cobro.

Un puntaje de crédito bajo disuade a la mayoría de los prestamistas de ofrecer financiamiento al prestatario pues este tiene antecedentes de no administrar bien sus deudas. O bien, los prestamistas pueden ofrecer financiamiento con una tasa de interés más alta, lo que puede hacer que la hipoteca esté fuera de su alcance.

Respuestas incorrectas: (A) Ha ahorrado \$10,000 y está tratando de comprar una casa de \$150,000—Aunque no tiene ahorrado el 20% del precio de venta, podría tener derecho a un préstamo de FHA. (B) Destina casi el 6% de su ingreso mensual a pagar préstamos estudiantiles—Mientras el pago mensual no eleve la relación deuda-ingreso por encima de los límites asignados y mientras haga sus pagos a tiempo, Sara puede tener derecho a una hipoteca. De hecho, el historial positivo de su cuenta está mejorando su puntaje de crédito. (D) Su relación deuda-ingreso es del 33%—Tener una relación deuda-ingreso baja es atractivo para los prestamistas, ya que demuestra que el prestatario no ha gastado más de lo que puede pagar.

4. (D) Protege al prestamista en caso de que el prestatario suspenda los pagos.

El seguro hipotecario, en general, se dirige a asegurar al prestamista contra pérdidas en caso de que el prestatario suspenda pagos.

Respuestas incorrectas: (A) Protege al prestatario en caso de incumplimiento de pago por pérdida de empleo—El PMI no protege al prestatario. Sin embargo, algunos prestamistas ahora ofrecen un seguro contra pérdida de empleo para ayudar a los prestatarios a protegerse de incumplimiento de la hipoteca por la pérdida de empleo. (B) Puede usarse para hipotecas FHA—El PMI sólo puede usarse para préstamos privados, no con préstamos asegurados por el gobierno. (C) Siempre incluye una prima de entrada y un cargo mensual—El PMI por lo general sólo implica un cobro mensual.

5. (B) Cuando el saldo de la hipoteca sea del 80% del valor original de la casa.

Una vez que el saldo es del 80%, ella puede solicitar que le retiren el PMI.

Respuestas incorrectas: ((A) Cuando el saldo de la hipoteca sea del 90% del valor original de la casa—La LTV debe de ser inferior al 80% a fin de cancelar el PMI. (C) Cuando el saldo de la hipoteca sea del 78% del valor original de la casa—El PMI se cancela automáticamente una vez que la LTV llega al 78%. (D) Cuando el saldo de la hipoteca sea del 60% del valor original de la casa—El PMI se cancela automáticamente una vez que la LTV llega al 78%.

6. C) Una casa prefabricada titulada por la ley estatal como bien inmueble con derechos reales del propietario del tipo conocido como propiedad directa.

Para poder calificar como garantía para cualquier hipoteca, una casa prefabricada y un terreno deben ser propiedad del prestatario y deben estar titulados como bienes inmuebles, o bienes raíces, de acuerdo con la ley estatal.

Respuestas incorrectas: (A) Una casa prefabricada titulada por la ley estatal como bien inmueble con un arrendamiento remunerado; (B) Una casa prefabricada titulada por la ley estatal como bien inmueble con un arrendamiento no remunerado – las casas prefabricadas tituladas como propiedad personal o bienes inmuebles con arrendamiento remunerado o no remunerado no se consideran bienes raíces porque el propietario no es dueño del terreno; (D) Una casa prefabricada titulada por la ley estatal como propiedad personal con derechos reales del propietario del tipo conocido como propiedad directa – el propietario de una casa prefabricada puede ser propietario del terreno directamente o mediante una hipoteca adicional y luego instalar una casa prefabricada en el terreno. Sin embargo, las casas prefabricadas se titulan como propiedad personal en la mayoría de los estados hasta que se convierten en bienes inmuebles según la ley estatal. Para incluir la casa prefabricada en una nueva hipoteca, el título debe convertirla en bien inmueble.

7. Términos relacionados correctamente:

(R) Bienes Inmuebles	(P) Propiedad Personal	(B) Ambos
<p>A. Hipotecas convencionales— Requieren que la casa prefabricada sea gravada y titulada como bien inmueble con los derechos reales del propietario conocidos como propiedad directa o indirecta. En los casos de propiedad indirecta, la Comunidad de Residentes Propietarios debe cumplir con las pautas del programa.</p>	<p>C. Préstamo de bienes muebles a través de un prestamista privado— Una de las pocas opciones disponibles para casas prefabricadas clasificadas como propiedad personal con arrendamiento remunerado o no remunerado. Aunque algunas casas prefabricadas financiadas a través de préstamos de bienes muebles pueden convertirse en bienes inmuebles por ley estatal, la casa debe cumplir con las pautas de fabricación y la propiedad debe cumplir con los requisitos de los derechos reales del propietario sobre el terreno para calificar para cualquier hipoteca como propiedad real.</p>	<p>D. Préstamo para viviendas prefabricadas del Título I de la FHA—Permite que las casas prefabricadas se clasifiquen como propiedad personal o bien inmueble bajo cualquier tipo de derechos reales del propietario sobre el terreno. Sin embargo, los contratos de arrendamiento deben ser por un mínimo de tres años e indicar que se dará un aviso por escrito 180 días antes de la terminación del contrato de arrendamiento.</p>

(R) Bienes Inmuebles	(P) Propiedad Personal	(B) Ambos
<p>B. Fannie Mae MH Ventaja—Requiere que la casa prefabricada sea gravada y titulada como bien inmueble con los derechos reales del propietario conocidos como propiedad directa o indirecta. En los casos de propiedad indirecta, la Comunidad de Residentes Propietarios debe cumplir con las pautas del programa. Además, la casa debe cumplir con ciertas especificaciones certificadas por el fabricante.</p>	<p>E. Financiamiento de minoristas—Una de las formas más comunes de financiar una casa prefabricada que no está clasificada como bien inmueble. Aunque algunas casas prefabricadas financiadas a través del minorista pueden convertirse en bienes inmuebles por ley estatal, la casa debe cumplir con las pautas de fabricación y la propiedad debe cumplir con los requisitos de los derechos reales del propietario sobre el terreno para calificar para cualquier hipoteca como bien inmueble.</p>	

8. Términos relacionados correctamente:

(A) Puede participar	(B) No puede participar
<p>3. El cliente 3 está casado y tiene dos hijos, gana \$50,000 al año y tiene un puntaje de crédito de 640—El ingreso y el crédito del cliente 3 sí le permiten participar.</p>	<p>1. El cliente 1 está casado y tiene un hijo, gana \$46,000 al año y tiene un puntaje de crédito de 600—El cliente 1 cumple con el requisito de ingresos pero por su puntaje de crédito no puede participar.</p>
	<p>2. El cliente 2 no está casado y no tiene hijos, gana \$40,000 al año y tiene un puntaje de crédito de 650—El cliente 2 cumple con los requisitos de crédito pero su ingreso supera la cantidad máxima según el tamaño de su familia.</p>

(A) Puede participar	(B) No puede participar
	4. El cliente 4 quiere comprar una propiedad como inversión—El programa MAHA requiere que el dueño ocupe la casa, por lo que el cliente 4 tiene que considerar otras opciones.

9. Términos relacionados correctamente:

(V) Verdadero	(F) Falso
<p>(A) Se permiten mudanzas debidas a cambios en el tamaño de la familia o la ubicación del trabajo—El vale de elección de vivienda es portátil, para que las familias pueden encontrar una vivienda adecuada a sus necesidades. Si una familia se muda a otra jurisdicción, que siga usando los vales dependerá de las PHA y puede tener algunas restricciones.</p>	<p>(C) La oficina local del HUD proporciona vales directamente a los participantes— las autoridades locales de vivienda pública distribuyen los vales entre los participantes del programa.</p>
<p>(B) Los arrendadores no pueden ofrecer viviendas poco higiénicas ni cobrar alquileres muy altos—Deben proporcionar viviendas que cumplan con las normas de higiene y seguridad. Asimismo, si el arrendador cobra un alquiler más alto que la cantidad asignada, la propiedad no será aprobada, aunque el alquiler pagado por el arrendatario esté basado en su ingreso.</p>	
<p>(D) En el programa pueden participar arrendatarios ancianos—No hay restricciones de edad en el Programa de vales de elección de vivienda.</p>	

10. Términos relacionados correctamente:

(A) Puede participar	(B) No puede participar
<p>2. Betty tiene 62 años, no está casada, no tiene hijos y gana \$30,380 al año— Jacobo le informa que califica para el programa del condado, ya que su ingreso familiar está por debajo del 80% del AMI del condado y ella tiene más de 55 años de edad. Le hace saber que las unidades de alquiler en Town Green, Cedar Ridge y Creek Crossing, entre otras, pueden ser sus opciones. Le proporciona el contacto del programa del condado para que inicie el proceso de solicitud y selección.</p>	<p>1. José tiene 37 años, está casado, tiene dos hijos y gana \$16,525 al año. Jacobo le informa que, dado que su ingreso familiar está por debajo del 30% del AMI del condado, no puede participar en el programa del condado, pero posiblemente sí en el Programa de vales de elección de vivienda (Sección 8). También le hace saber que en los apartamentos Cedar Ridge hay varias unidades que participan en el programa. Le proporciona el contacto de la PHA local para que inicie el proceso de solicitud y selección.</p>
<p>3. Regina tiene 27 años, no está casada, tiene un hijo y gana \$14,213 al año— Jacobo le informa que califica para el programa del condado, ya que su ingreso familiar está entre el 30 y el 80% del AMI del condado. Le hace saber que las unidades de alquiler en Town Green y Cedar Ridge, entre otras, pueden ser sus opciones. Le proporciona el contacto del programa del condado para que inicie el proceso de solicitud y selección.</p>	<p>4. Hank tiene 52 años, está casado, tiene tres hijos y gana \$51,150 al año— Jacobo le informa que no califica para el programa del condado, ya que su ingreso familiar está por encima del 80% del AMI del condado. Le hace saber que hay otros programas en los que podría participar y le proporciona información sobre ellos, señalándole que posiblemente no tendrá derecho a ayuda de alquiler y que debe prepararse para ello.</p>

RECURSOS

ACTUALIZACIONES DE FHA SOBRE PROPIEDAD DE VIVIENDA

www.hud.gov/subscribe/signup?listname=FHA%20Homeownership%20Update&list=Homeownership-L (en inglés)

ASISTENCIA DE HUD PARA LA PROPIEDAD DE VIVIENDA POR ESTADO

www.hud.gov/states (en inglés)

AUTORIDAD DE VIVIENDA DE ATLANTA

www.atlantahousing.org (en inglés)

BANCO FEDERAL DE PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA

www.fhlbanks.com (en inglés)

BENEFICIOS DE LA VA: PRÉSTAMOS PARA CASA

www.benefits.va.gov/homeloans (en inglés)

BÚSQUEDA DE LISTA DE PRESTAMISTAS DEL TÍTULO I DE HUD

www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/lender/lenderlist (en inglés)

CASAS PREFABRICADAS FREDDIE MAC

my.sf.freddiemac.com/selling/manufactured-homes#property-and-eligibility-requirements
(en inglés)

CFPB FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS PREFABRICADAS: NUEVOS CONOCIMIENTOS DE LOS DATOS DE LA LEY DE DIVULGACIÓN DE HIPOTECAS PARA VIVIENDAS

files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb_manufactured-housing-finance-new-insights-hmda_report_2021-05.pdf (en inglés)

FANNIE MAE TITULACIÓN DE UNA CASA PREFABRICADA COMO BIEN INMUEBLE POR ESTADO

singlefamily.fanniemae.com/originating-underwriting/titling-manufactured-homes-real-property?utm_source=sfmc&utm_medium=email&utm_campaign=10965074&utm_term=5121337&utm_content=42495993&sfmc_id=653889638#mh-titling-by-state (en inglés)

FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS PREFABRICADAS DE HUD

www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/title/repair (en inglés)

HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD

www.habitat.org (en inglés)

HIPOTECA FANNIE MAE MH VENTAJA

www.knowyouroptions.com/buy-overview/affordable-mortgage-options/mh-advantage-mortgage (en inglés)

HUD.GOV

www.hud.gov (en inglés)

INSTITUTO DE TECNOLOGÍA Y SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

www.ibts.org/what-we-do/verification-letter-certificate/ (en inglés)

LA AGENCIA DE VIVIENDA Y FINANCIAMIENTO DE HIPOTECAS DE NUEVA JERSEY

www.theroadhomenj.com (en inglés)

LÍMITES DE INGRESOS DE HUD

www.huduser.gov/portal/datasets/il.html#2019_query (en inglés)

NORMAS DE INSTALACIÓN DE MODELOS DE VIVIENDAS PREFABRICADAS

www.hud.gov/hudprograms/mhcss (en inglés)

NORMAS DE SEGURIDAD Y CONSTRUCCIÓN DE CASAS PREFABRICADAS

www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-XX/part-3285 (en inglés)

OFICINA DE PROGRAMAS DE VIVIENDAS PREFABRICADAS DE HUD

www.hud.gov/program_offices/housing/rmra/mhs (en inglés)

OPORTUNIDADES DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON SIDA

www.hudexchange.info/programs/hopwa (en inglés)

PROGRAMA DE APOYO PARA VIVIENDA DE ASUNTOS DE VETERANOS

www.va.gov/homeless/hud-vash.asp (en inglés)

PROGRAMA DE COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT (CDBG)

www.hud.gov/program_offices/comm_planning/cdbg (en inglés)

PROGRAMA DE VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_choice_voucher_program_section_8
(en inglés)

PROGRAMA DE HOME INVESTMENTS PARTNERSHIP (HOME)

www.hud.gov/program_offices/comm_planning/home (en inglés)

PROPIEDAD DE VIVIENDA EN CALIFORNIA

www.hud.gov/states/california/homeownership/buyingprgms (en inglés)

SEGURO DE PRÉSTAMOS PARA VIVIENDAS PREFABRICADAS DE LA FDIC

www.fdic.gov/resources/bankers/affordable-mortgage-lending-center/guide/part-1-docs/manufactured-home-loan-insurance.pdf (en inglés)

TOOLKIT DE HUD DE VIVIENDA DE ALQUILER PARA ASESORES DE VIVIENDA

www.hudexchange.info/resources/documents/Rental-Housing-Toolkit-for-Housing-Counselors.pdf (en inglés)