

Su crédito, su casa y su futuro

Your Credit, Your Home, and Your Future



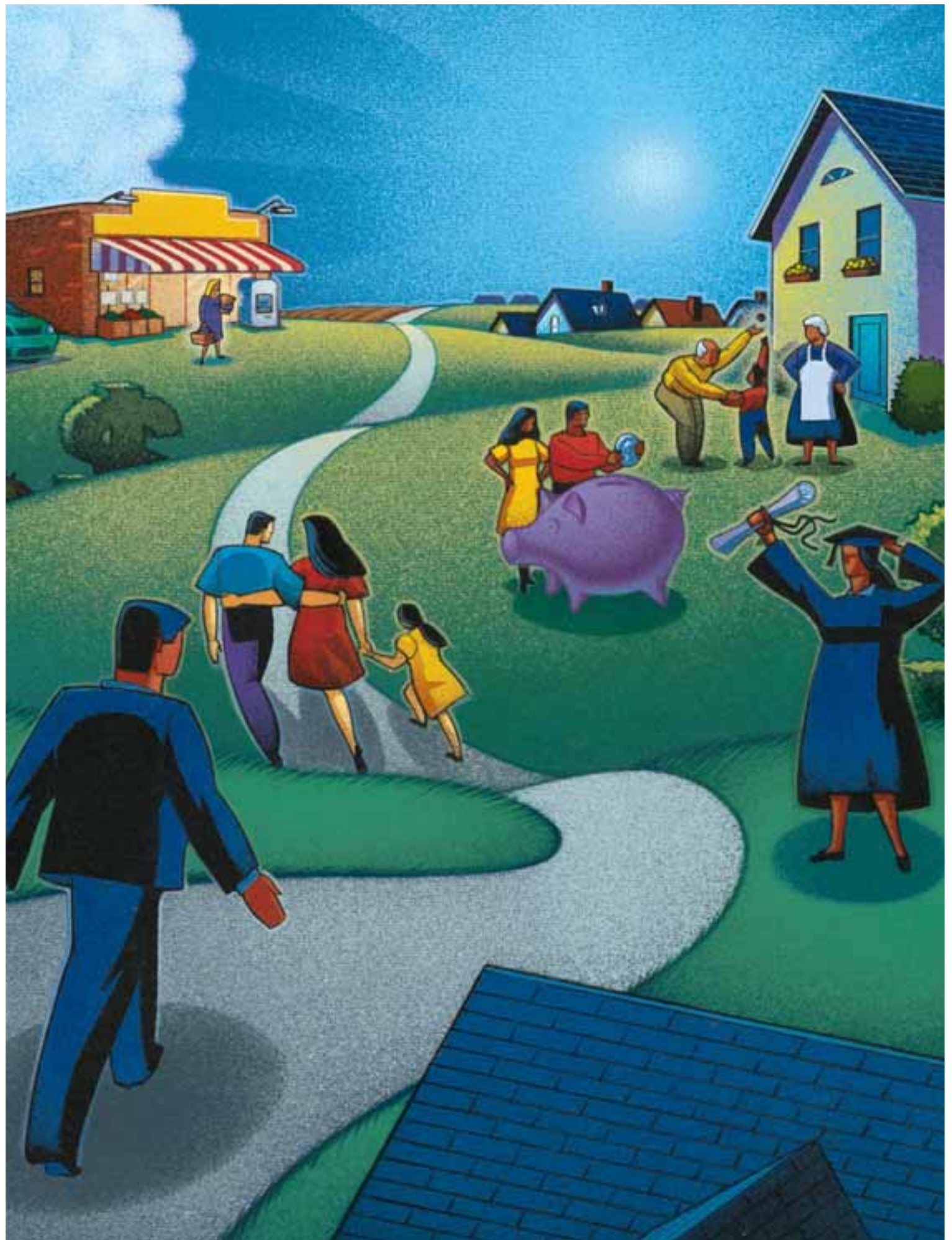
CreditSmart®

Una guía para ayudarle a mejorar su crédito, administrar su dinero y ser un propietario de casa responsable

A Guide to Better Credit, Money Management,
and Responsible Homeownership



We make home possible®



About Freddie Mac

Freddie Mac is a stockholder-owned corporation established by Congress in 1970 to create a continuous flow of funds to mortgage lenders in support of homeownership and rental housing. Freddie Mac purchases mortgages from lenders and packages them into securities that are sold to investors. Over the years, Freddie Mac has opened doors for one in six homebuyers in America.

Your Credit, Your Home, and Your Future is excerpted from **CreditSmart® Español**, a comprehensive, bilingual consumer education curriculum developed by Freddie Mac in affiliation with seven organizations dedicated to enhancing the well-being of the Hispanic community—Cuban American National Council (CNC), Hispanic Association of Colleges and Universities (HACU), League of United Latin American Citizens (LULAC), National Association of Hispanic Real Estate Professionals (NAHREP), National Council of La Raza (NCLR), National Puerto Rican Coalition (NPRC) and the United States Hispanic Leadership Institute (USHLI).

Special thanks are extended to the seven organizations for their collaboration in the development of the **CreditSmart® Español** curriculum and to the Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) for the use of information from its adult financial education curriculum, **Money Smart**. For more information about Freddie Mac's **CreditSmart® Español**, please visit our website at www.FreddieMac.com/creditsmart.

Contents

- Your Credit, Your Home, and Your Future***2
- 1) *Your Credit and Why It Is Important***4
- 2) *Managing Your Money***10
- 3) *Goal Setting***30
- 4) *Banking Services: An Important Step***34
- 5) *Establishing and Maintaining Good Credit***52
- 6) *Understanding Credit Scoring***70
- 7) *Thinking Like a Lender***76
- 8) *Avoiding Credit Traps***86
- 9) *Restoring Your Credit***102
- 10) *Planning for Your Future***108
- 11) *Becoming a Homeowner***110
- 12) *Preserving Homeownership: Protecting Your Home Investment***132
- 13) *Glossary of Terms***161

Datos sobre Freddie Mac

Freddie Mac es una corporación que pertenece a accionistas y que fue establecida por el Congreso de los Estados Unidos en 1970. Su propósito es crear una fuente de fondos continuos para prestadores hipotecarios y así facilitar la adquisición de casas y el alquiler de viviendas. Freddie Mac compra hipotecas a prestadores y las convierte en valores que son vendidos a inversionistas. A través de los años, Freddie Mac ha facilitado la compra de vivienda a uno de cada seis compradores de casas en los Estados Unidos.

Su crédito, su casa y su futuro es una versión abreviada de ***CreditSmart® Español***, un currículo bilingüe con amplia información financiera para educar a los consumidores. Este currículo fue desarrollado con la colaboración de siete organizaciones dedicadas al bienestar de la comunidad hispana—Cuban American National Council (CNC), Hispanic Association of Colleges and Universities (HACU), League of United Latin American Citizens (LULAC), National Association of Hispanic Real Estate Professionals (NAHREP), National Council of La Raza (NCLR), National Puerto Rican Coalition (NPRC) y United States Hispanic Leadership Institute (USHLI).

Se les extiende un agradecimiento especial a las siete organizaciones mencionadas por su colaboración en el desarrollo del currículo ***CreditSmart® Español*** y a la Corporación Federal de Seguros de Depósito (“Federal Deposit Insurance Corporation”—FDIC—por sus siglas en inglés) por el uso de la información de su currículo de educación financiera, “Money Smart.” Para más información sobre el currículo de Freddie Mac, ***CreditSmart® Español***, visite el sitio en la Internet: www.FreddieMac.com/creditsmart.

Contenido

<i>Su crédito, su casa y su futuro</i>	3
<i>1) Su crédito y la importancia de tenerlo</i>	5
<i>2) Administrando su dinero</i>	11
<i>3) Estableciendo metas</i>	31
<i>4) Servicios bancarios: Un paso importante</i>	35
<i>5) Estableciendo y manteniendo un buen crédito</i>	53
<i>6) Entendiendo la puntuación de crédito</i>	71
<i>7) Pensando como un prestador</i>	77
<i>8) Evitando trampas de crédito</i>	87
<i>9) Reparando su crédito</i>	103
<i>10) Planificando para su futuro</i>	109
<i>11) Cómo convertirse en propietario de casa</i>	111
<i>12) Cómo no perder su casa: Cómo proteger la inversión de su casa</i>	133
<i>13) Glosario de términos relacionados al crédito</i>	148

Your Credit, Your Home, and Your Future

An Abridged Version of CreditSmart® Español, a Guide to Better Credit, Money Management, and Responsible Homeownership

Stay on Course

Good Credit Helps You Achieve Your Short- and Long-Term Goals

Short-Term Goals

- Renting a place to live.
- Opening a checking account at a financial institution.
- Getting a new job (which may require a credit check).
- Establishing utility services in your name (e.g.: electricity, heating, water, telephone, etc.).
- Making a major purchase, such as a car or furniture.
- Keeping your other rates low (such as auto and homeowner's insurance).

Long-Term Goals

- Renting a better dwelling than the current one.
- Going back to school or college.
- Saving more money.
- Buying a car.
- Buying a home of your own.
- Starting a business.
- Investing for your future.

If you're like many individuals, you don't fully appreciate how essential good credit and money management are until you need them.

Perhaps you've been renting an apartment for several years, but now you'd like to buy a house. Maybe it's just not worth fixing your 10-year-old car, but you need a way to get to work so you need a car loan—fast! Or suppose your house has a damaged roof and the cost of repairs exceeds your savings. To resolve emergency situations like these while continuing to manage your existing financial obligations, you'll need good credit and good money management skills.

Good credit is the result of careful planning of your finances. Your credit record affects everything from renting an apartment to buying a home. Without good credit, it's difficult to save money, become a homeowner, and build financial security.

That's why this guide is so essential; and that's why Freddie Mac, a company dedicated to opening doors to homeownership for millions of families across the United States, is bringing you this guide. Freddie Mac recognizes how important it is for consumers to have the information and the tools that will help them achieve their financial goals and dreams, including the dream of homeownership.

It is our sincere hope that the valuable information contained within will empower you to take immediate control of your financial future. Remember, the decisions you make **today** will impact your financial future tomorrow and for years to come. Use this guide to take that next step to achieve your goals and build financial security.

Su crédito, su casa y su futuro

Una versión abreviada de CreditSmart® Español, una guía para ayudarle a mejorar su crédito, administrar su dinero y ser un propietario de casa responsable

Si usted es como muchas personas, probablemente no apreciará completamente lo esencial que es tener un buen crédito y buenas técnicas de administrar el dinero hasta que los necesite.

Tal vez lleve varios años alquilando un apartamento, pero ahora quiere comprar una casa. Puede ser que no valga la pena arreglar su auto con diez años de uso, pero necesita un medio de transporte así que necesita un préstamo de auto, ¡y rápido! Quizás se dañó el techo de su casa y la reparación cuesta más de lo que tiene ahorrado. Para resolver situaciones de emergencia como éstas, y al mismo tiempo seguir cumpliendo con sus actuales obligaciones financieras, va a necesitar tener buen crédito y buenas técnicas para administrar el dinero.

Un buen crédito es el resultado de una cuidadosa planificación de sus finanzas. Su historial de crédito afecta todo, desde el alquiler de un apartamento hasta la compra de una casa. Sin buen crédito es difícil ahorrar dinero, convertirse en dueño de casa y crear seguridad financiera.

Por eso Freddie Mac, una compañía dedicada a abrir las puertas de casa propia a millones de familias en todos los Estados Unidos, está ofreciéndole esta guía tan esencial. Freddie Mac reconoce la importancia que tienen para los consumidores la información y los recursos que les ayudarán a alcanzar sus metas y sueños financieros, incluyendo el sueño de tener casa propia.

Esperamos sinceramente que la valiosa información aquí contenida le permita asumir el control inmediato de su futuro financiero. Recuerde que las decisiones que tome **hoy**, afectarán su futuro financiero mañana y en años venideros. Utilice esta guía para dar el próximo paso para alcanzar sus metas y crear seguridad financiera.

Use como guía

Tener buen crédito le permite alcanzar sus metas a corto y largo plazo

Metas a corto plazo

- Alquilar una vivienda.
- Abrir una cuenta de cheques en una institución financiera.
- Obtener un nuevo trabajo que requiera una consulta de su crédito como parte de la evaluación.
- Establecer servicios a su nombre como los servicios de electricidad, calefacción, agua y teléfono.
- Comprar artículos costosos como un auto o muebles.
- Mantener a un nivel bajo sus otras cuotas como las primas del seguro de su auto o casa.

Metas a largo plazo

- Alquilar una vivienda mejor de la que tiene.
- Regresar a la escuela o a la universidad.
- Ahorrar más dinero.
- Comprar un auto.
- Comprar su propia casa.
- Establecer su negocio propio.
- Invertir para su futuro.

Your Credit and Why It Is Important



1 Credit is the ability to borrow **tomorrow's** money to pay for something you get **today**, such as a home, furniture, or car, under an agreement to pay it back. From the time that you receive your goods to the time that you pay for them, you owe a debt.

Credit is extended through several means, including credit cards, personal loans, car loans, and home mortgages. You get credit based on how you have managed your money and credit in the past.

► Your Credit History

Your credit history shows how you've managed your finances and repaid your debts over time. Your personal credit report—a listing of the information in your credit history—begins the first time you apply for credit. From that point on, each time you apply for a credit card or loan, information is added to your credit report.

The most important component of your credit report is whether you make your payments on time. Any time that your credit report shows a late payment—30 days, 60 days, or 90 days—a "red flag" is raised and you may be denied credit or pay more to get it.

Stay on Course

What Hurts Your Credit History

The primary reason that people do not maintain good credit is that they are late with their payments or they do not repay their debts. The most common causes of late payments and inability to pay are:

- Limited income
- Emergencies and/or medical bills
- Financial overextension
- Divorce or separation
- Loss of job

► Why a Good Credit History Is Important

A good credit history increases the confidence of those in a position to loan you money, like lenders and creditors. When they see that you have paid back your loan when and how you agreed, lenders are more likely to extend credit again. You will be seen as fulfilling your agreement. With good credit, you can borrow for major expenses, such as a car, home, or education, and you can borrow money at a lower cost.



Su crédito y la importancia de tenerlo

Crédito es la capacidad de tomar prestado el dinero de mañana para poder obtener bienes hoy, como una vivienda o un auto, bajo el acuerdo de devolver el dinero en un plazo determinado de tiempo y pagar un cargo por interés. Usted asume una deuda desde el momento en que usted recibe los bienes hasta el momento en que usted paga por ellos en su totalidad.

Se le puede extender crédito a una persona de varias formas, incluyendo por medio de tarjetas de crédito, hipotecas y préstamos personales o para autos. Usted obtiene crédito basado en cómo usted ha administrado su dinero y su crédito en el pasado.

► **Su historial de crédito**

Su historial de crédito demuestra cómo usted ha administrado sus finanzas y cómo ha pagado sus deudas a través del tiempo. Su informe de crédito personal, el cual lista la información de su historial de crédito, comienza desde el primer día en que usted solicita crédito. Desde ese momento, cada vez que usted solicita una tarjeta de crédito o un préstamo, esto genera información que es registrada en su informe de crédito.

El componente más importante de su informe de crédito es si usted ha hecho sus pagos a tiempo. Cada vez que en su informe de crédito haya un registro de un pago atrasado por 30 días, 60 días ó 90 días, esto provoca un estado de "alerta" entre los prestadores, razón por la cual le pueden negar crédito u otorgárselo con una tasa de interés más alta.

► **¿Por qué es importante tener un buen historial de crédito?**

Un buen historial de crédito aumenta la confianza que le tengan aquellos que le han de prestar dinero, como los prestadores y los acreedores. Cuando ellos tienen evidencia de que usted ha pagado sus préstamos de la manera en la que usted acordó al firmar el préstamo, los prestadores lo perciben como alguien que cumple con los acuerdos. Por lo tanto, los prestadores están más dispuestos a volverle a prestar dinero. Con buen crédito, usted puede tomar prestado para gastos costosos, como una vivienda, un auto u obtener una educación. Un buen crédito también le permite tomar dinero prestado a menor costo, ya que obtendrá términos y tasas de interés más favorables.

Use como guía

Lo que perjudica su historial de crédito

Las razones principales por las que algunas personas no mantienen un buen historial de crédito es porque se atrasan en sus pagos o que no saldan sus deudas. Las causas más comunes que ocasionan pagos atrasados son:

- Tener ingresos limitados
- Tener que resolver emergencias y pagar cuentas médicas
- Adquirir más deudas de las que en realidad puede cumplir
- Divorciarse o separarse
- Perder el empleo

Generally speaking, the better your credit, the lower the cost of obtaining that credit, usually in the form of interest rates and fees. That means, you'll have more available for savings and spending. Lenders will have more confidence in your ability and commitment to repay the loan on time and in full.

Conversely, if your credit history is not strong, you'll probably pay higher interest rates and fees and have less money available for savings and spending. You could end up being short on money and playing "catch-up," juggling between payments on several bills. Over time, higher rates and fees translate into the loss of literally thousands of dollars of potential savings.

The rate you'll pay on a loan is usually determined by your credit report and credit score. (For more information on your credit score, see Lesson 6, *Understanding Credit Scoring*.) Lenders typically make "A" loans for people with good to excellent credit, or who have made payments as agreed for the last 24 months. These loans generally have the lowest interest rate. Lenders make "B" or "C"—or "subprime" loans—for people with past or current credit problems, such as late payments. These loans usually carry higher interest rates.

For Example

If you have good credit: A \$125,000 home mortgage at 7% for 30 years costs \$831.63 per month for principal and interest. After making all 360 of the payments (12 months times 30 years), the total paid is \$299,386.12.

If your credit is impaired: A \$125,000 home mortgage at 12% for 30 years costs \$1,285.77 per month for principal and interest. After making all 360 of the payments (12 months times 30 years), the total paid is \$462,875.66.

The difference: That's a difference of \$163,488.86 in additional interest you will pay over the life of the 30-year mortgage if your credit is impaired and you're charged a higher interest rate on your mortgage.

Normalmente, mientras mejor sea su crédito, menor será el costo de obtener préstamos. Por lo tanto, usted tendrá más dinero disponible para ahorrar y gastar. Los prestadores tendrán confianza en su capacidad y su disposición de pagar su préstamo por completo y a tiempo.

Por el contrario, si su historial de crédito refleja que tiene problemas al cumplir con sus obligaciones, usted probablemente tendrá que pagar cargos e intereses más altos. Por lo tanto, usted tendrá menos dinero para ahorrar y gastar. Usted podría terminar con menos dinero, luchando por ponerse al día en varias cuentas y tratando de decidir cuáles puede pagar ese mes y cuáles no puede pagar a tiempo. Con el transcurso del tiempo, los cargos e intereses altos se convierten en la pérdida de miles de dólares.

La tasa de interés que usted pagará sobre un préstamo se determina usualmente por medio de su informe de crédito y de su puntuación de crédito. Para más información sobre su puntuación de crédito, lea la Lección 6: *Entendiendo la puntuación de crédito*. Los prestadores normalmente otorgan préstamos de tipo "A" a personas con crédito excelente, o que han hecho sus pagos debidamente por los últimos 24 meses. Por lo general, estos préstamos tienen las tasas de interés más bajas. Los prestadores otorgan préstamos de tipo "B" y "C," también conocidos como préstamos de "alto riesgo" a personas con problemas de crédito en el pasado y en el presente, como por ejemplo, personas con un historial de pagos atrasados. Usualmente, estos préstamos tienen las tasas de interés más altas.

Por ejemplo

Si usted tiene buen crédito, le otorgarán una tasa de interés más baja: Una hipoteca de \$125,000 al 7% de interés por 30 años costaría \$831.63 mensuales para pagar el interés y la suma principal. Después de haber completado los 360 pagos (12 meses por 30 años), el total pagado es de \$299,386.12.

Si usted no tiene buen crédito, usted obtendrá tasas de interés más altas: Una hipoteca de \$125,000 al 12% de interés por 30 años costaría \$1,285.77 mensuales para pagar el interés y la suma principal. Después de haber completado los 360 pagos (12 meses por 30 años), el total pagado es de \$462,386.12.

No tener buen crédito implica que en una hipoteca de 12 meses por 30 años, usted tendría que pagar una diferencia de \$163,488.86 adicionales por tener una tasa de interés más alta.

► *How to Establish a Good Credit History*

The key to establishing a good credit history is honoring your promise to repay loans or credit cards as agreed—on time and in the amounts scheduled.

Failure to do so will make it difficult and costly for you to borrow money for the things that you need for yourself and your family, including a home, an education, or medical care.

Stay on Course

Tips for Maintaining Good Credit

Before taking on additional debt, ask yourself the following questions:

- Do I really need this item right now or can I wait?
- What is the true (total) cost of using credit?
- How much is the monthly payment and when is it due?
- How many months will I have to make this payment?
- Can I afford the monthly payments?
- What will happen if I don't make the payments on time?

Even though your intentions may be good, events may occur—such as medical emergencies or losing a job—that impact your ability to repay your loans. That's why it's critical to set up and contribute regularly to a savings plan. By doing this, you will have funds available to honor your credit agreements in spite of unforeseen challenges.

Remember that even if an emergency is the reason for your late payment or delinquent account, it can be reported to the credit reporting agency.

If you do not have credit, rarely borrow money, or use a credit card, consider applying for one or two cards to establish some credit. Shop around and review the interest rates and fees. Use the credit cards carefully, paying off the debt each month. You should also keep your overall debt at a reasonable level relative to your income. Generally speaking, your expenses should not exceed more than 20% of your take-home net pay, excluding a house payment.

*Remember—credit is a privilege!
The ability to borrow money at
reasonable terms and rates cannot
be taken for granted or assumed.*

► **Cómo establecer un buen historial de crédito**

La clave para establecer un buen historial de crédito es cumpliendo su promesa de saldar sus préstamos o cuentas de tarjetas de crédito "según lo acordado," en otras palabras, a tiempo y en las cantidades completas según los pagos estén programados.

Si no cumple con los pagos debidamente, usted tendrá dificultades en obtener dinero prestado para las cosas que usted y su familia necesitan, como una vivienda, educación o cuidado médico.

Aunque sus intenciones sean buenas, pueden surgir dificultades que pueden afectar su capacidad para saldar sus deudas, como por ejemplo, una emergencia médica o que lo despidan del trabajo. Por tal razón, es importantísimo establecer un plan de ahorros y depositar en la cuenta de ahorros con regularidad. Al hacer esto, usted estará preparado para enfrentar dificultades inesperadas, ya que tendrá dinero disponible para saldar sus obligaciones de crédito.

Recuerde que un pago atrasado o una cuenta que los acreedores consideran como incobrable son reportadas a la agencia de registro de crédito, ¡aunque la causa del atraso haya sido una emergencia.

Si usted no tiene crédito establecido, no toma dinero prestado, o no usa tarjetas de crédito, considere solicitar una o dos tarjetas de crédito para establecer un historial de crédito. Compare entre las ofertas y evalúe los cargos y las tasas de interés. Use las tarjetas de crédito prudentemente, saldando la cuenta cada mes y manteniendo su deuda total a un nivel razonable en proporción a su ingreso. Generalmente, sus gastos, sin incluir la hipoteca o el alquiler, no deben exceder más del 20% de su ingreso neto.

Use como guía

Consejos para mantener buen crédito

Antes de asumir deudas adicionales, pregúntese lo siguiente:

- ¿Necesito este artículo de inmediato o puedo esperar?
- ¿Cuál es el verdadero costo total de usar crédito para hacer esta compra?
- ¿Cuánto es el pago mensual y cuándo se vence el pago?
- ¿Por cuántos meses estaré haciendo estos pagos mensuales?
- ¿Puedo hacer los pagos mensuales con el ingreso que tengo?
- ¿Qué tipo de penalidad o costo adicional se aplica si no hago los pagos a tiempo?

¡Recuerde, obtener crédito es un privilegio! Si no tiene buen crédito, no puede asumir o tomar por garantizado que puede obtener dinero prestado bajo términos razonables.

Managing Your Money



If you want to be successful at managing your money, you'll need to understand the importance of developing spending plans, spending money wisely, and saving.

► **Needs Versus Wants**

You can begin by thinking about your personal needs and wants. "Needs" are items that you must have for basic survival, such as food, clothing, and shelter. "Wants" are things you desire but can live without, such as fashion items, restaurant meals, or entertainment.

Make a list of each and estimate the costs; then compare. Are you spending as much for your wants as for your needs? Are you currently making payments on items that you bought to satisfy your wants?

Remember, wants are neither good nor bad. However, you'll want to personally balance your needs and wants so that you can successfully establish a savings plan and good spending plan principles. The savings and spending plans will help you establish and maintain good credit, and work toward establishing long-term financial security.

Stay on Course

Teach Your Kids!

If you have children, don't forget to teach them about needs and wants, too! This is particularly important as children grow up, go to college, move out on their own, or get married. A good understanding of how to manage needs and wants will help them to achieve their own financial stability.

Young people are increasingly faced with numerous credit card offers and telephone solicitations. With social pressures to do what their friends are doing, and with little or no knowledge of how credit "works," they may be an easy victim for financial ruin.



Administrando su dinero

Si usted quiere tener éxito administrando su dinero, usted necesita entender la importancia de preparar un presupuesto, de gastar dinero prudentemente y de ahorrar.

2

► **Compare sus necesidades y sus deseos**

Usted puede empezar a aprender a administrar su dinero prudentemente si piensa detenidamente sobre sus necesidades básicas y sus deseos personales. Las “necesidades” son cosas indispensables, que sin ellas no se puede sobrevivir, como lo son la comida, el abrigo y la vivienda. Los “deseos” son las cosas que se desean, pero que no son indispensables, o sea que no son necesarias para sobrevivir, tales como los artículos de moda, las comidas en los restaurantes y las diversiones.

Haga una lista de sus necesidades y otra de sus deseos. Haga un estimado de los costos de cada una en las dos listas y sume el total de los costos de cada lista. Haga una comparación. ¿Está usted gastando igual cantidad de dinero para satisfacer deseos personales como para satisfacer sus necesidades básicas? Actualmente, ¿está usted todavía haciendo pagos por artículos que compró para satisfacer sus deseos personales?

Recuerde, los deseos no son buenos ni malos. Sin embargo, para establecer con éxito un presupuesto y un plan de gastos para establecer y mantener buen crédito, le convendría lograr un balance personal entre sus necesidades y sus deseos. Esto a su vez le permitirá lograr estabilidad y seguridad financiera a largo plazo.

Use como guía

¡Enséñeles a sus hijos!

Si usted tiene hijos, ¡no olvide enseñarles también sobre las necesidades y los deseos! Esto es de particular importancia ya que sus hijos también necesitan aprender cómo establecer y mantener buen crédito. Al ellos crecer, estudiar, mudarse por cuenta propia, o casarse, necesitan estas destrezas para lograr su propia estabilidad financiera.

Usualmente los jóvenes se enfrentan a numerosas ofertas de tarjetas de crédito y solicitudes telefónicas. Ellos pueden fácilmente ser víctimas y sufrir una ruina financiera debido a que sienten las presiones sociales de imitar lo que sus amigos hacen, los cuales tienen poco o ningún conocimiento de cómo funciona el sistema de crédito.

► **Needs Versus Wants**

Take a few minutes and think about your personal needs and wants. Use the *Needs Versus Wants Worksheet* below to make a list of your needs, (items necessary for survival) and a list of the items that you have purchased out of "want."

Estimate the monthly cost of each of these items. In other words, what is the total monthly cost of your "needs" such as housing, food, and clothing? What is the total monthly cost of your "wants" or items for which you may be making payments on that were purchased to satisfy your "wants?"

Are you spending as much for your "wants" as for your "needs?"

Try to identify ways to be frugal in the future to save more money.

Needs Versus Wants Worksheet			
Needs <i>(items necessary for survival)</i>	Monthly Cost	Wants <i>(items purchased out of desire)</i>	Monthly Cost
Total Cost of Needs:		Total Cost of Wants:	

► **Necesidades y deseos**

Tome unos minutos y piense en sus necesidades y deseos personales. Use la siguiente *Hoja de trabajo de necesidades y deseos* para hacer una lista de sus necesidades (cosas necesarias para sobrevivir) y una lista de cosas que haya comprado por puro "deseo."

Calcule el costo mensual de cada una de estas cosas. En otras palabras, ¿cuál es la suma total de sus costos mensuales relacionados con sus "necesidades," como por ejemplo, su vivienda, comida o ropa? ¿Cuál es la suma total de sus costos mensuales relacionados con cosas que compró para satisfacer sus "deseos" y por las cuales todavía está pagando?

¿Está gastando la misma cantidad de dinero en sus "deseos" que en sus "necesidades?" Busque formas de ser más frugal en el futuro para poder ahorrar más dinero.

Hoja de trabajo de necesidades y deseos			
Necesidades <i>(cosas necesarias para sobrevivir)</i>	Costo mensual	Deseos <i>(cosas compradas por puro deseo)</i>	Costo mensual
Costo total de necesidades:		Costo total de deseos:	

► **How to Make a Spending Plan**

To establish and maintain a good credit record and to demonstrate your ability to manage and repay your debts, make a spending plan and live within it.

To develop a spending plan, take the following steps:

Stay on Course

Tips for Sticking to a Spending Plan

- Be determined and exercise willpower.
- Communicate with your immediate family members about issues related to your spending plan.
- Be prepared to compromise: purchase a less expensive item or hold back on the purchase altogether.
- Develop a user-friendly system of documenting expenses.
- Be creative and use incentives.
- Revisit your spending plan periodically, it is recommended at least every three months.

1. Determine your monthly income.
2. List your fixed monthly expenses. Fixed expenses stay the same every month, such as a car payment.
3. Know your variable expenses. Variable expenses change from month to month, such as groceries.
4. Track and plan for large, periodic expenses, such as car insurance.
5. Compare your income with your expenses.
6. Set priorities, goals, and limits.
7. Set a savings plan and make it a priority.
8. Always keep an emergency fund.
9. Plan ahead for major purchases and avoid impulse decisions.

Once you get comfortable with a spending plan, you can be more flexible and make adjustments so you are making financial decisions that are in your family's best interest. Use your spending plan to help you stay within your means and make wise choices.

Stay on Course

If You Send Money to Relatives Living in Another Country

Remember to include the amount of money you send to your relatives living in another country in your spending plan. If you send the same amount of money each month (such as \$200 per month), add it to your fixed expenses. If you send a different amount of money each month, for example, \$100 in January; \$175 in February; and \$150 in March, calculate the average amount based on three months ($\$100 + \$175 + \$150 = \$425 \div 3 = \$141.66$) and add it to your variable expenses.

► **Cómo preparar un plan de gastos**

Prepare un plan de gastos y no gaste más de lo presupuestado para poder establecer y mantener un registro de buen crédito. De tal forma, usted podrá demostrar su habilidad en administrar y saldar sus deudas.

Para preparar un plan de gastos, tome los siguientes pasos:

1. Determine su ingreso mensual.
2. Haga un listado de sus gastos fijos cada mes. Los gastos fijos son la misma cantidad cada mes, como el pago del préstamo para el auto.
3. Identifique sus gastos variables. Los gastos variables cambian de cantidad cada mes, como la comida del supermercado.
4. Identifique y planifique los gastos periódicos de mayor cantidad de dinero, como las primas del seguro del auto.
5. Compare sus ingresos con sus gastos.
6. Establezca prioridades, metas y límites.
7. Establezca un plan de ahorros y hágalo una prioridad.
8. Mantenga siempre un fondo de dinero para emergencias.
9. Planifique con anticipación las compras de mayor cantidad de dinero y evite tomar decisiones impulsivas.

Una vez usted se acostumbre a trabajar dentro de su plan de gastos, usted puede ser más flexible y hacer ajustes para garantizar que está tomando las decisiones financieras para asegurar su bienestar y el de su familia. Utilice su plan de gastos para ayudarlo a mantenerse dentro de sus límites financieros y gastar su dinero prudentemente, así como para poder enfrentar emergencias o gastos inesperados.

Use como guía

Si usted envía dinero a parientes que viven en otros países . . .

Recuerde incluir en su plan de gastos la cantidad de dinero que envía a parientes que viven en otros países. Si usted envía la misma cantidad de dinero todos los meses, por ejemplo, \$200, registre esta obligación financiera bajo gastos fijos. Si usted envía diferentes cantidades de dinero cada mes, por ejemplo, \$100 en enero, \$175 en febrero y \$150 en marzo, haga un promedio en base a tres meses ($\$100 + \$175 + \$150 = \$425 \div 3 = \$141.66$) y registre este promedio. Ejemplo, registre \$141.66 bajo gastos variables.

Use como guía

Consejos para mantenerse dentro de su plan de gastos

- Tenga fuerza de voluntad y determinación.
- Hable regularmente con los miembros de su familia inmediata sobre los asuntos relacionados al plan de gastos.
- Prepárese para hacer concesiones y sacrificios; compre un artículo menos costoso o no lo compre.
- Esté consciente de sus gastos; desarrolle un sistema fácil para registrar los gastos y así poder controlarlos.
- Sea creativo para reducir gastos y use incentivos, como por ejemplo, haga regalos hechos en casa y ahorre el dinero para comprar algo que desee y no está dentro de su presupuesto.
- Revise su plan de gastos regularmente; se recomienda que lo haga cada 3 meses.

► **Sample Spending Plan Worksheet**

The following spending plan is broken down into the following types of expenditures: Fixed Expenses, Periodic Fixed Expenses, Variable Expenses, and Indebtedness.

Depending on your situation, some expenses (for example, long distance calls or a cell phone) may be considered variable rather than fixed expenses. **Be sure to adjust the spending plan categories to best reflect your needs and lifestyle.** (Report all expenses as monthly amounts.)

Fixed Expenses

Housing

Rent, Mortgage, or Lot Rent	\$
2nd Mortgage/Equity Loan/Association Fees, etc.	\$
Heating	\$
Electricity	\$
Telephones (basic service)	\$
Other	\$

Transportation

Gas/Public Transportation/Taxi/Parking	\$
Car/Truck Payment	\$
Other	\$

Insurance

Health (medical and dental, if not payroll deducted)	\$
Life/Disability	\$
Other	\$

Child Care

Child Care/Babysitters	\$
Child Support/Alimony	\$
Other	\$

Family

Money you send to relatives living in another country (if you send the same amount each month)	\$
--	----

Personal Savings

Remember to pay yourself first	\$
FIXED EXPENSES SUBTOTAL	\$

► Muestra de una hoja de trabajo de un plan de gastos

El plan de gastos a continuación está dividido en los siguientes tipos de gastos: gastos fijos, gastos fijos periódicos, gastos variables y deudas.

Dependiendo de su situación, algunos gastos (por ejemplo, llamadas de larga distancia o de teléfonos celulares) pueden ser considerados variables en vez de ser fijos. **Asegúrese de ajustar sus categorías de plan de gastos para que reflejen sus necesidades y estilo de vida.** (Recuerde anotar todos los gastos en cantidades por mes.)

Gastos fijos

Vivienda

Alquiler, hipoteca o alquiler de lote	\$
Segunda hipoteca/préstamo hipotecario sobre el capital en la propiedad/cargos de asociación, etc.	\$
Calefacción	\$
Electricidad	\$
Teléfonos (servicio básico)	\$
Otros	\$

Transportación

Gasolina/transportación pública/taxi/estacionamiento	\$
Pago de vehículo de transporte (automóviles, camiones, motocicletas)	\$
Otros	\$

Seguro

De salud (médico y dental, si no está deducido de su ingreso)	\$
De vida/De incapacidad	\$
Otros	\$

Gastos para el cuidado de niños

Cuidado de niños	\$
Pensión por divorcio/pensión alimenticia	\$
Otros	\$

Familia

Dinero que envía a familiares que viven en otro país si la cantidad es la misma cada mes.	\$
---	----

Ahorros personales

Recuerde pagarse a sí mismo primero	\$
SUBTOTAL DE GASTOS FIJOS	\$

Periodic Fixed Expenses (list 1/12th of the annual payment amount)

Housing

Property/Real Estate Taxes (if not included in mortgage)	\$
Home Insurance (if not included in mortgage payment)	\$
Renter's Insurance	\$
Water/Sewage	\$
Trash Service	\$
Other	\$

Transportation

Car Insurance	\$
Car Licenses	\$
Car Repairs and Maintenance	\$
License Plates/Registration Fees	\$
Other	\$
PERIODIC FIXED EXPENSES SUBTOTAL	\$

Variable Expenses

Food

Food/Groceries	\$
Work Related (lunches and snacks)	\$
School Lunches	\$
Other	\$

Child Care

Diaper Expense	\$
Other	\$

Medical

Doctor	\$
Dentist	\$
Prescriptions	\$
Glasses	\$
Other	\$

Gastos fijos periódicos (Divida el total por año entre 12 para determinar la cantidad por mes)

Vivienda

Propiedad/impuestos sobre bienes raíces (si no está incluido en el pago de la hipoteca)	\$
Seguro para el hogar (si no está incluido en el pago de la hipoteca)	\$
Seguro para el arrendatario	\$
Agua/alcantarillados	\$
Servicios de recolección de basura	\$
Otros	\$

Transportación

Seguro para el automóvil	\$
Licencias para el automóvil	\$
Reparaciones y mantenimiento para el automóvil	\$
Placas del automóvil/cargos de registro	\$
Otros	\$
SUBTOTAL DE GASTOS FIJOS PERIÓDICOS	\$

Gastos variables

Comida

Comida/compras de supermercado	\$
Almuerzos y meriendas relacionadas con el trabajo	\$
Almuerzos para la escuela	\$
Otros	\$

Cuidado de niños

Gastos para el cuidado de niños	\$
Otros	\$

Médicos

Doctor	\$
Dentista	\$
Recetas médicas	\$
Lentes	\$
Otros	\$

Clothing

Clothing	\$
Laundry/Dry Cleaning	\$
Other	\$

Education

Tuition	\$
Books/Papers/Magazines/Supplies	\$
Lessons (sports, dance, music)	\$
Other	\$

Donations

Religious/Charity	\$
Other (if not payroll deducted)	\$

Gifts

Birthdays	\$
Major Holidays	\$
Other	\$

Personal

Barber/Beauty Shop	\$
Toiletries	\$
Children's Allowance	\$
Tobacco Products	\$
Beer, Wine, Liquor	\$
Other	\$

Entertainment

Movies, Sporting Events, Concerts, Videos, Theater, etc.	\$
Internet Service	\$
Cable/Satellite T.V.	\$
Restaurants	\$
Gambling/Lottery Tickets	\$
Fitness or Social Clubs	\$
Vacations/Trips	\$
Other	\$

Ropa

Ropa nueva	\$
Lavado de ropa/tintorería	\$
Otros	\$

Educación

Costos de educación (matrícula del colegio o universidad)	\$
Libros/revistas/provisiones	\$
Tutorías y clases (de deportes, baile, música)	\$
Otros	\$

Donaciones

Religiosas/caritativas	\$
Otras (si no están deducidas de su ingreso)	\$

Regalos

Cumpleaños	\$
Días feriados (por ejemplo, las navidades)	\$
Otros	\$

Personal

Barbería/salón de belleza	\$
Artículos de tocador	\$
Dinero para los hijos (mesada)	\$
Productos de tabaco	\$
Cerveza, vino, licor	\$
Otros	\$

Entretenimiento

Cine, eventos deportivos, conciertos, vídeos, teatro, etc.	\$
Servicio de Internet	\$
Cable/satélite	\$
Restaurantes	\$
Apuestas/boletos de la lotería	\$
Club de ejercicio o club social	\$
Vacaciones	\$
Otros	\$

Miscellaneous

Home Maintenance	\$
Checking Account or Money Order Fees, etc.	\$
Pet Care/Supplies	\$
Hobbies and Crafts	\$
Postage	\$
Money you send to relatives living in another country (if you send a different amount each month)	\$
VARIABLE EXPENSES SUBTOTAL	\$

Indebtedness

Debts

Student Loan	\$
Credit Card (monthly minimum*)	\$
Credit Card (monthly minimum*)	\$
Credit Card (monthly minimum*)	\$
Medical Bills	\$
Personal Loans	\$
Other	\$
INDEBTEDNESS SUBTOTAL	\$

FIXED EXPENSES SUBTOTAL:	\$
FIXED PERIODIC EXPENSES SUBTOTAL:	+ \$
VARIABLE EXPENSES SUBTOTAL:	+ \$
INDEBTEDNESS SUBTOTAL:	+ \$
TOTAL MONTHLY EXPENSES	= \$

TOTAL MONTHLY NET INCOME:	\$
MINUS TOTAL MONTHLY EXPENSES:	- \$
EQUALS AMOUNT LEFT OVER FOR SAVINGS AND INVESTMENTS	= \$

* Although it is strongly recommended that you pay more than the monthly minimum payment due, lenders will use this amount when calculating monthly debt obligations.

Artículos misceláneos

Mantenimiento de casa	\$
Cuenta de cheques o cargos de giros, etc.	\$
Cuidado de animales/provisiones	\$
Pasatiempos/artesanías	\$
Correo/sellos	\$
Dinero que envía a familiares que viven en otro país si la cantidad varía cada mes.	\$
SUBTOTAL DE GASTOS VARIABLES	\$

Deudas

Deudas

Préstamo estudiantil	\$
Tarjeta de crédito (mínimo mensual*)	\$
Tarjeta de crédito (mínimo mensual*)	\$
Tarjeta de crédito (mínimo mensual*)	\$
Cuentas médicas	\$
Préstamos personales	\$
Otros	\$
SUBTOTAL DE DEUDAS	\$

SUBTOTAL DE LOS GASTOS FIJOS:	\$
SUBTOTAL DE LOS GASTOS FIJOS PERIÓDICOS:	+ \$
SUBTOTAL DE LOS GASTOS VARIABLES:	+ \$
SUBTOTAL DE DEUDAS:	+ \$
TOTAL DE GASTOS MENSUALES	= \$

TOTAL DEL INGRESO NETO MENSUAL:	\$
MENOS LA SUMA DEL TOTAL DE GASTOS MENSUALES:	- \$
EQUIVALE A LA CANTIDAD SOBRANTE PARA AHORROS E INVERSIONES	= \$

**Aunque se recomienda enfáticamente que usted pague más del pago mínimo mensual, algunos prestadores utilizan esta cantidad para calcular las obligaciones financieras mensuales.*

► *The Importance of Good Spending Habits*

To help you develop your spending and savings plan, it's important to examine your spending habits.

Ask yourself the following questions. If you can answer "yes," you may be at risk of damaging your credit and setting yourself up for financial difficulties.

Stay on Course

Tips for Saving Money

- Pay yourself first.
- Ask your employer to make automatic payroll deductions and deposit these amounts in your savings account.
- Save windfall income, like a Christmas bonus.
- Collect loose change and deposit it in the bank.
- Try frugality.
- Break spending habits.
- Save lunch money; bring lunch from home.
- Save sale money.
- Have a "buy nothing week."

Also remember to comparison shop. Read newspapers and circulars for sales in grocery stores. Exchange information about sales, discounts and other money-saving tips with family and friends. Use coupons and discounts. Take advantage of outlet stores, shop off-season and buy clothes that will endure. And finally, don't buy more than you need.

- Are you currently unable to save any money?
- Have you reached the limit on your credit cards?
- Are you able to make only the minimum required payments on your credit cards?
- Are you buying things simply to make yourself feel good?
- Are you frequently buying merchandise only to return it upon discovering you have no need for it?
- Are you consistently "borrowing" from your savings or emergency fund to pay for current obligations?
- Do your monthly debts (excluding your rent or mortgage) exceed 20% of your monthly take-home pay?
- Have your creditors asked you to return any credit cards or have you been denied credit?

► *How to Establish a Savings Plan*

Saving money and maintaining a spending plan is hard work! But they're worth it. Saving and keeping to your spending plan can help you become financially secure and meet your goals and priorities.

First, focus on saving. A savings plan is another way to change your spending habits. Plan to save every month, even if it is only \$30 per month, which is about \$1 a day. At this rate, you will have saved \$360 the first year; \$1,080 after three years. If you add the interest, you'd save even more.

Next, determine which categories you'll cut from your spending plan to make up your projected savings. For example, you can save \$30 per month by cutting entertainment by \$20 and clothing by \$10. Challenge yourself to meet your goals by always looking for ways to reduce your expenses.



► **La importancia de tener buenos hábitos al gastar dinero**

Para ayudarle a preparar su plan de gastos y establecer un plan de ahorros, es importante examinar sus hábitos al gastar dinero.

Hágase las siguientes preguntas: Si usted responde “sí” a alguna de estas preguntas, usted puede estar corriendo el riesgo de perjudicar su crédito y caer en dificultades financieras.

- Actualmente, ¿se le hace difícil ahorrar dinero?
- ¿Ha alcanzado el límite máximo de crédito en sus tarjetas de crédito?
- ¿Puede usted hacer solamente los pagos mensuales mínimos que le requieren las compañías de las tarjetas de crédito?
- ¿Está comprando cosas sencillamente por gusto y no por necesidad?
- Frecuentemente, ¿compra usted mercancía, sólo para devolverla tan pronto se da cuenta de que no la necesita?
- ¿Está usted constantemente tomando prestado de sus ahorros o fondos de emergencia para pagar las obligaciones financieras que tiene?
- Sin incluir la hipoteca o el pago del alquiler, ¿exceden sus deudas mensuales el 20% de su ingreso neto?
- ¿Le han pedido sus acreedores que devuelva alguna tarjeta de crédito o le han negado extenderle crédito?

► **Cómo establecer un plan de ahorros**

¡Ahorrar dinero y mantenerse dentro de un plan de gastos no es fácil! Sin embargo, vale la pena. Ahorrar y mantenerse dentro de su plan de gastos le puede ayudar a lograr estabilidad y seguridad financiera, para así alcanzar sus metas.

El primer paso debe ser ahorrar. Un plan de ahorros es otra forma de cambiar sus hábitos al gastar dinero. Planifique ahorrar cada mes, aún cuando sean solamente \$30 al mes, lo cual equivale a un \$1 por día. A este paso, usted habrá ahorrado \$360 el primer año y \$1,080 en 3 años. Si le añade el interés que se ha ganado, la suma ahorrada será mayor.

Luego, determine en cuáles áreas de su plan de gastos usted puede reducir gastos y así calcular los ahorros con anticipación. Por ejemplo, usted puede ahorrar \$30 al mes si reduce \$20 de los gastos de entretenimiento y \$10 de los gastos de ropa. Propóngase lograr sus metas buscando siempre formas de reducir sus gastos.

Use como guía

Consejos para ahorrar dinero

- Páguese usted mismo primero ahorrando una cantidad cada mes.
- Pídale a su empleador que le haga deducciones automáticas de su paga y las deposite directamente en su cuenta de ahorros.
- Ahorre cualquier ingreso que no esperaba recibir, como los bonos de navidad.
- Guarde las monedas y deposítelas regularmente en el banco.
- Intente ser frugal, o sea, cuidadoso y prudente con sus gastos.
- Cambie los malos hábitos al gastar dinero.
- Ahorre el dinero de almuerzo, trayendo la comida de su casa.
- Ahorre el dinero que se economizó en compras a precio de oferta.
- Propóngase una semana en la que usted se compromete a “no comprar nada.”

También recuerde comparar precios. Lea periódicos y circulares con anuncios para encontrar ofertas en las tiendas. Comparta con amigos y parientes la información y los consejos para ahorrar dinero, tales como las ofertas y los descuentos. Utilice cupones de descuento. Aproveche los almacenes de descuento (“outlets”). Procure comprar ropa duradera y aprovechar las ofertas de artículos fuera de temporada, por ejemplo abrigos al terminar la temporada del invierno. Finalmente, no compre más de lo que necesita.

► Use Credit Cards Wisely

Credit cards can be either your friend or your worst enemy. If you pay your credit cards on time and in full each month, they can offer you up to 30 days of “interest-free money” and give you an excellent credit history.

If you allow your credit cards to reach high, unpaid balances, or if you only pay the minimum amount due, they can cost you hundreds and thousands of dollars in interest and can easily lead to destroying your credit. As a result, you will damage your credit score and your ability to get credit will be affected.

For Example

Paying More Than the Minimum

A person who charges \$2,000 on a credit card with 19.8% interest and an annual fee of \$40 will end up paying approximately \$8,202 over 31 years if the person makes only the minimum monthly payment. By doubling the minimum monthly payment and with no additional charges, this person could be out of this \$2,000 debt in three years.

Stay on Course

Tips for Using Credit Cards Wisely

- Don't use a credit card for a purchase unless the amount is within your monthly spending limit.
- Limit yourself to two or three cards.
- Pay off the balance in full each month.
- Always pay more than the minimum payment required.
- For large purchases, plan to pay off the amount in three monthly installments.
- Do not consider the credit card an emergency fund.
- Save money for trips and use the card only for convenience and safety.

Remember—low monthly payments are not without a high price. So, if you use credit cards and cannot pay off the card in full each month, make it a priority to always pay more than the minimum due.

► **Use las tarjetas de crédito prudentemente**

Las tarjetas de crédito pueden ser su amigo o su peor enemigo. Si usted paga por completo y a tiempo, el uso de las tarjetas le puede ofrecer “dinero prestado hasta por 30 días sin tener que pagar intereses” además de ayudarlo a establecer un excelente historial de crédito.

Si usted permite que el saldo o balance de sus tarjetas de crédito llegue a alcanzar un nivel alto sin pagarlo, o si sólo paga la mensualidad mínima requerida por las compañías de las tarjetas de crédito, esto le puede costar miles de dólares en intereses y le perjudicará su puntuación de crédito. Como resultado, esto le afectará la capacidad de obtener crédito.

Por ejemplo

Pagar más del pago mínimo mensual

Si una persona que le carga \$2,000 a una tarjeta de crédito con una tasa de interés al 19.8% y una cuota anual de \$40 sólo hace el pago mínimo mensual requerido, esta persona terminaría de pagar la deuda de \$2,000 en 31 años, y habría pagado \$8,202. Si esta persona paga el doble del pago mínimo mensual requerido, podría saldar esta deuda de \$2,000 en 3 años.

Use como guía

Consejos para usar el crédito prudentemente

- Sólo utilice la tarjeta de crédito para hacer compras si la cantidad está dentro del límite mensual que usted ha separado para estos gastos dentro de su presupuesto.
- Límitese a utilizar dos o tres tarjetas de crédito.
- Salde por completo cada mes el balance de sus cuentas de tarjetas de crédito.
- Siempre pague más del pago mínimo mensual que es requerido.
- Para compras de una gran cantidad de dinero, planifique pagar la cantidad total en tres pagos mensuales.
- No considere la tarjeta de crédito como un fondo de dinero para emergencias.
- Utilice los ahorros para pagar sus viajes. Use la tarjeta de crédito sólo para su conveniencia y seguridad mientras viaje.

Recuerde, que a la larga, el pagar solamente los pagos mínimos mensuales que son requeridos tiene un alto precio. Si usa las tarjetas de crédito y no puede saldar la cuenta por completo cada mes, al menos haga una prioridad pagar más del pago mínimo mensual requerido.

Stay on Course

Be on the Alert!

- **Debit cards or ATM cards**— cards that withdraw money directly from your checking account—are very convenient. However, you need to be extra careful to avoid card theft and/or fraud and report it immediately to the debit card issuer. Remember to protect your card, account number, and copies of your purchase receipts. In case of theft or fraud, report the incident immediately to the credit card company or bank who issued the card. Always protect your card, your PIN number, your account number, and your purchase receipts.
- **Read the fine print of credit offers**, such as “Buy Today and Pay Nothing for Six Months.” While on the surface, these offers sound like great deals, the fine print may cost you quite a bit of money if you don’t pay off the purchase in full by the promotional due date.
- If you’re having difficulty with your debts and/or spending habits, **contact a nonprofit, community-based credit counseling agency**. Many credit counseling agencies offer free or low-cost assistance to get you back on track. However, make sure you avoid “quick fix” or “credit repair” companies. Most of these businesses charge excessive fees and may cause even more damage to your credit history.



Use como guía

¡Manténgase alerta!

- **Las tarjetas de débito o “ATM”** son muy convenientes porque retiran dinero directamente de su cuenta de cheques. Esto le permite ver de inmediato cuánto dinero le queda disponible. Sin embargo, usted tiene que tener mucho cuidado para evitar el robo o uso fraudulento de la tarjeta. En caso de robo o fraude, reporte el incidente inmediatamente a la compañía o banco que le extendió la tarjeta. Recuerde siempre proteger su tarjeta y número de identificación personal (“PIN number”), así como su número de cuenta y los recibos de sus compras.
- **Lea los términos de las ofertas y los préstamos que están escritos en letras pequeñas en las transacciones y ofertas a crédito**, especialmente aquellas que ofrecen “compre hoy y no pague nada por 6 meses.” Estas ofertas parecen buenas a primera vista. Sin embargo, lo que está “escrito en letras pequeñas” puede resultarle muy costoso si usted no cumple las condiciones de la oferta al pie de la letra y no salda la cuenta antes de la fecha establecida en la oferta.
- Si usted está teniendo dificultades con sus deudas y/o hábitos al gastar dinero, **comuníquese lo más pronto posible con una agencia sin fines de lucro que le provea a la comunidad servicios de asesoramiento sobre el crédito.** Muchas agencias de asesoramiento de crédito ofrecen ayuda gratuita o a bajo costo para que logre estabilidad financiera. Sin embargo, asegúrese de evitar compañías que prometen reparar su crédito o soluciones rápidas. La mayoría de estas compañías son negocios que cobran cargos excesivos y pueden perjudicarle aún más su crédito.



Goal Setting



3 *If you want to achieve financial security in your lifetime, you'll need to establish clear goals. If you set these goals and remain focused on attaining them, managing your finances will be less difficult.*

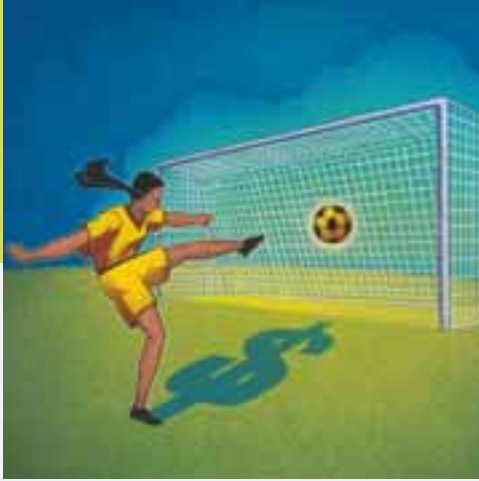
To begin, make a list of the goals that are important to you. Next, decide which goals are most important and assign each goal a priority, based upon your values. Finally, look carefully to see if your goals and assigned priorities reflect what is important to you and your household.

Stay on Course

Tips on Setting Goals

- Express goals as positive statements.
- Be specific—set time frames or a target date.
- Write down your goals.
- Distinguish between short- and long-term goals.
- Establish priorities.
- Set goals that are realistic and attainable.

Once you establish your goals, you'll have a direction or "road map" to help guide you in working toward long-term financial security.



Estableciendo metas

Si quiere lograr estabilidad financiera en su vida, usted necesita establecer metas específicas. Administrar sus finanzas le resultará más fácil si establece sus metas y se concentra en lograrlas.

Para empezar, haga una lista de cuáles son las metas importantes para usted. Luego, organice las metas en orden de prioridad de acuerdo a sus valores personales.

Finalmente, evalúe cuidadosamente cuáles de sus metas reflejan lo que es verdaderamente importante para usted y los miembros de su familia.

3

Use como guía

Consejos para establecer metas

- Exprese las metas en términos positivos.
- Sea específico. Establezca plazos de tiempo o una fecha límite fija.
- Establezca sus metas por escrito.
- Haga una distinción entre metas a corto y largo plazo.
- Establezca prioridades.
- Establezca metas que sean realistas para que las pueda alcanzar.

Una vez usted haya establecido sus metas, usted tendrá una mejor idea o un "mapa" que le guiará para que tome las mejores decisiones para lograr su seguridad y estabilidad financiera.

► **Goal Setting Worksheet**

Express your goals as positive statements, and be specific and realistic.

Place your most important goals at the top of your list.

Short-Term Goals (1 Year or Less)	Time Frame for Completion
1)	
2)	
3)	
4)	
5)	
Medium-Term Goals (1-5 Years)	Time Frame for Completion
1)	
2)	
3)	
4)	
5)	
Long-Term Goals (5 Years or More)	Time Frame for Completion
1)	
2)	
3)	
4)	
5)	

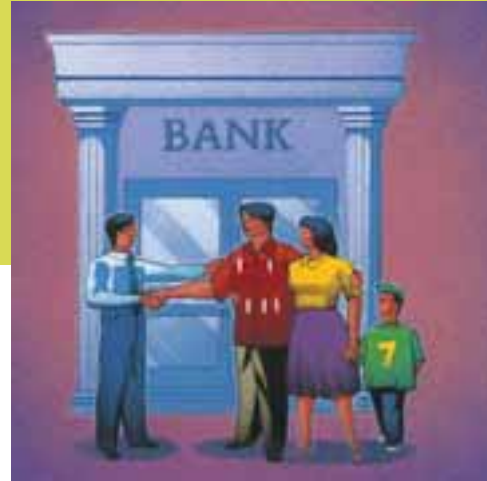
► **Hoja de trabajo para establecer metas**

Expresa tus metas en términos positivos, sea específico y realista.

Escribe tus metas más importantes al principio de su lista.

Metas a corto plazo (1 año o menos)	Lapso de tiempo para completarlas
1)	
2)	
3)	
4)	
5)	
Metas a mediano plazo (1-5 años)	Lapso de tiempo para completarlas
1)	
2)	
3)	
4)	
5)	
Metas a largo plazo (5 años o más)	Lapso de tiempo para completarlas
1)	
2)	
3)	
4)	
5)	

Banking Services: An Important Step



4 Building credit and saving money to achieve your long-term goals takes time, discipline, and patience. To begin doing so, it's important to understand the basics of banking and how to establish a relationship with a financial institution.

► **Tour of a Financial Institution**

There are three major types of financial institutions:

Bank: A financial institution that is run under federal and state laws and regulations. Banks make loans, cash checks, accept deposits, and provide other financial services.

Credit Union: A federally regulated cooperative financial institution that is owned and controlled by the people who use its services. Credit unions serve groups that share something in common, like where they work, live, or go to church. You have to become a member of a credit union to bank there.

Thrift: A federally regulated savings bank or savings and loan association that is similar to a bank. While banks offer a wide array of services, a thrift's main business is to make home loans.

People Who Work at a Financial Institution

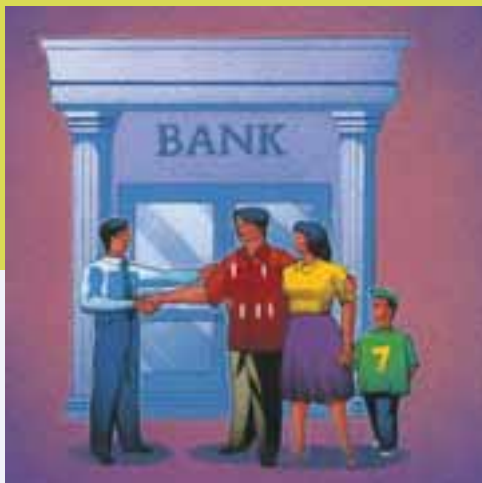
Because many banking services are automated, you might not be able to get to know the people who work in a financial institution. You may not be accustomed to a system that some consider "impersonal." Try not to be intimidated! The people who work there want to do business with you and are dedicated to helping you with your banking needs.

Understanding the jobs of the people who work in a financial institution will help you know whom you should talk to.

Security Guard

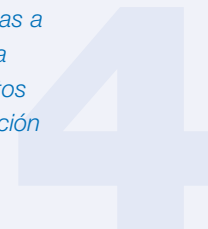
- Is stationed in the lobby or front door to protect the vault, money, and other valuables from theft.
- Protects employees who work there and its customers from someone intending to commit a crime.

(continued on page 36)



Servicios bancarios: Un paso importante

Establecer crédito y ahorrar dinero para lograr sus metas a largo plazo requiere tiempo, disciplina y paciencia. Para empezar a lograrlo es importante entender los conceptos bancarios básicos, así como saber establecer una relación con una institución financiera.



► **Excursión a una institución financiera**

Los tres principales tipos de instituciones financieras son:

Banco: Una institución financiera cuyas operaciones están reguladas y legisladas por el gobierno federal y estatal. Un banco puede otorgar préstamos, cambiar cheques, procesar depósitos y retiros de dinero y proveer otros servicios financieros.

Cooperativa de crédito y ahorros: Una institución financiera en cooperativa que es regulada por el gobierno federal. Esta institución pertenece y es controlada por los miembros que utilizan sus servicios. Las cooperativas de crédito y ahorros proveen servicios a grupos de personas que comparten algo en común, como su congregación religiosa, su residencia o el lugar de trabajo. Sólo los miembros de la cooperativa pueden abrir cuentas y utilizar los servicios.

Institución de ahorros: Banco de ahorros o una asociación de ahorros y préstamos que es regulada por el gobierno federal y con funciones similares a las de los bancos. Estas instituciones de ahorros se especializan en préstamos hipotecarios, a diferencia de los bancos los cuales ofrecen una variedad de servicios.

El personal que trabaja en una institución financiera

Debido a que muchos servicios bancarios son automatizados, puede que usted no llegue a conocer a las personas que trabajan en la institución financiera. También puede que usted no se acostumbre a un sistema que algunos consideran "impersonal." ¡No se sienta intimidado! Las personas que trabajan en las instituciones financieras están deseosas de hacer negocios con usted, por lo que están dedicadas a ayudarlo con sus necesidades bancarias.

El entender la labor de las personas que trabajan en las instituciones financieras le ayudará a determinar a quién debe dirigirse para que le provean el servicio que desea.

Guardia de seguridad

- Por lo general, está localizado en el vestíbulo o la entrada principal para proteger la bóveda de dinero y demás objetos de valor contra robo.
- Protege a los empleados y a los clientes contra cualquier atentado de robo.

(continúa en la página 37)

Teller

- Stands behind the counter and takes money, cashes checks, and answers questions.
- Refers you to the person who can help you with specialized services.

Customer Service Representative

- Is seated at a desk in the lobby and helps you open an account, explains services and answers questions.
- Refers you to a person who can help you with other services.

Loan Officer

- Takes applications for loans and helps you fill them out.
- Provides written information explaining loan products and answers questions.

Branch Manager

- Supervises the bank operations.
- Helps fix problems that other employees can't solve and is the person you ask for if you have a concern.



Stay on Course

Tips When You're Visiting a Financial Institution

- If you don't know who to talk to, ask for help. Someone will take you to the right person. If you speak Spanish, ask for an employee who speaks Spanish.
- Always ask questions until you are clear on all the information and don't sign anything you don't understand.
- Ask for written information to take home to review. If you speak Spanish, request materials written in Spanish.

Cajero

- Por lo general, está localizado detrás de un mostrador y es responsable de llevar a cabo algunas transacciones bancarias, como procesar depósitos y retiros de dinero y cambiar cheques.
- Puede contestar algunas de sus preguntas, así como referirle a la persona que le puede proveer servicios especializados.

Representante de servicio al cliente

- Por lo general, está localizado en el área de los escritorios en el vestíbulo. Puede ayudarle a abrir una cuenta bancaria, así como explicarle los servicios bancarios disponibles y contestar sus preguntas.
- Puede referirle a la persona que le puede proveer servicios especializados.

Oficial o agente de préstamos

- Recibe solicitudes de préstamos y le ayuda a completar los formularios de la solicitud.
- Provee información por escrito explicando los tipos de préstamos disponibles y contesta preguntas.

Gerente de la sucursal

- Supervisa las operaciones del banco.
- Ayuda a resolver situaciones en las cuales otros empleados no tienen autorización; es la persona a quien usted debe dirigirse si tiene alguna preocupación o problema.



Use como guía

Consejos para cuando visite una institución financiera

- Si no sabe con quién hablar, pida ayuda. Alguien lo ayudará a encontrar la persona adecuada. Si usted habla español, pida por un empleado que hable español.
- Siempre haga todas las preguntas que sean necesarias hasta entender claramente toda la información. No firme lo que no entienda.
- Pida información por escrito para llevarla a su casa y revisarla. Si usted habla español, pida materiales escritos en español.

► **Choosing a Financial Institution**

Use this checklist to help you choose a financial institution and the account that's right for you. Remember to look for financial institutions that employ bilingual staff, especially if you feel more comfortable speaking Spanish. Also ask your friends and relatives about financial institutions they enjoy doing business with.

	<i>Financial Institution A</i>	<i>Financial Institution B</i>	<i>Financial Institution C</i>
Name of financial institution			
Does it offer the services I need?			
Is it close to home?			
Does it have reasonable hours?			
Does it have ATMs*? If so, are they located near where I live, work, or shop?			
If I am choosing a credit union, am I eligible?			
Do any employees speak my language?			
What, if any, fees will be charged?			
How are complaints handled?			
Is this financial institution insured?			

*(Automated Teller Machines)

► **Eligiendo una institución financiera**

Use esta lista para ayudarle a elegir una institución financiera y el tipo de cuenta que sea adecuada para usted. Recuerde buscar instituciones financieras con empleados bilingües, especialmente si se siente más cómodo hablando en español. También pregunte a sus parientes y amigos acerca de instituciones financieras con las que les agrada hacer negocios.

	Institución financiera A	Institución financiera B	Institución financiera C
Nombre de la institución financiera			
¿Ofrece los servicios que necesito?			
¿Está cerca de mi casa?			
¿Tiene un horario razonable?			
¿Tiene máquinas de cajero automático*? Si es así, ¿se encuentran cerca de donde vivo, trabajo o hago compras?			
Si escojo una cooperativa de crédito, ¿soy elegible?			
¿Habla algún empleado mi idioma?			
¿Qué cargos serán cobrados, si hubiera algunos?			
¿Cómo se manejan las quejas?			
¿Está la institución financiera asegurada?			

*(Automated Teller Machines—ATM)

Stay on Course

Reasons Why You Should Keep Your Money in a Financial Institution

- **Safety:** Money is safe from theft, loss, and fires.
- **Convenience:** You can get money quickly and easily.
- **Cost:** Using a financial institution is usually less expensive than using other businesses, such as check cashing businesses, to cash your check. Also, a checking account allows you to write checks rather than pay for money orders.
- **Security:** Most financial institutions are insured. This means that if for some reason the financial institution closes and cannot give its customers their money, the insuring organization, like the Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), will return the money to the customer. The FDIC will only insure deposits up to \$100,000 per account.
- **Financial Future:** Building a relationship with a financial institution will allow you to write checks so that you can demonstrate a record of paying bills, save money, and get a loan or mortgage. (However, it's possible to obtain a mortgage without having established a banking relationship. But you must keep receipts and accurate records of paying your rent and other bills.) In addition, having a bank account will help you establish and manage good credit. For example, if you opt to receive overdraft protection on your account—a feature that automatically advances funds into your account to cover items that would cause a check to bounce—you'll receive a positive tradeline for your credit report. As part of credit report terminology, a tradeline is any credit account you might have, such as a loan, credit card, or mortgage.

► *Advantages of Using a Financial Institution*

- **You can begin saving money, even if it is only a small amount.** Some check cashing businesses charge extremely high fees to use their services. Try saving enough money to equal the check cashing fee. Use the funds to open a savings account at a financial institution. Every time you cash a check, deposit the money you would have paid to the check cashing company into your new savings account.
- **You can establish, build, and improve your credit.** To get a mortgage or other type of loan, such as a car or student loan, it is generally a good idea to have established an account with a financial institution (though you may be able to obtain a mortgage without one). When you have a bank account, lenders know that you have established a financial record and can demonstrate the responsible use of your accounts. When you use a check cashing company, there is no evidence to a lender that you have established a financial record and you may not be able to get a loan.

(continued on page 42)

Use como guía

Razones por las cuales usted debe guardar su dinero en una institución financiera

- **Seguridad:** El dinero está a salvo de robo, pérdida e incendio.
- **Conveniencia:** Usted puede obtener el dinero rápida y fácilmente.
- **Costo:** Utilizar una institución financiera es usualmente menos costoso que utilizar otro tipo de negocios, como el uso de servicios de cambio de cheques por dinero en efectivo (“casas de cambio”).
- **Seguridad:** La mayoría de las instituciones financieras están aseguradas. Esto significa que si por alguna razón la institución financiera cierra y no pudiera darle el dinero a sus clientes, el dinero que éstos tenían depositado allí será devuelto por una organización de seguros, como por ejemplo, la Corporación Federal de Seguros de Depósito (FDIC). La FDIC asegura depósitos de hasta \$100,000 por cada cuenta.
- **Futuro financiero:** Establecer una relación con una institución financiera permitirá emitir cheques para poder demostrar que tiene un historial de pagos de cuentas, le ayudará a ahorrar dinero y a obtener un préstamo o una hipoteca. Sin embargo, usted puede obtener una hipoteca sin tener establecida una relación con un banco. Para hacerlo debe tener registros precisos y recibos de pagos de alquiler y otras cuentas. Además, el tener una cuenta en una institución financiera le ayuda a establecer y a mantener un buen informe de crédito. Por ejemplo, si elige recibir “protección de sobregiro de su cuenta” (un servicio que le adelanta fondos a su cuenta para cubrir cualquier cheque girado sin suficientes fondos), entonces usted recibirá un reporte positivo de “transacciones de crédito” (tradeline) en su informe de crédito. Transacciones de crédito son cuentas de crédito, como préstamos, tarjetas de crédito o hipotecas.

► **Las ventajas de usar una institución financiera**

- **Puede empezar ahorrando dinero, aunque sea una cantidad pequeña.** Algunas casas de cambio cobran comisiones extremadamente altas por utilizar sus servicios. Trate de ahorrar suficiente dinero para igualar el cargo por comisión que le cobran normalmente por cambiar un cheque. Use los fondos para abrir una cuenta de ahorros en una institución financiera. Cada vez que usted cambia un cheque por efectivo, trate de depositar en su nueva cuenta de ahorros la cantidad de dinero que usted le habría pagado de comisión a la “casa de cambio.”
- **Usted puede establecer, administrar y mejorar su crédito.** Para obtener una hipoteca u otro tipo de préstamo, ya sea un préstamo para un automóvil o un préstamo estudiantil, es generalmente una buena idea abrir una cuenta en una institución financiera (aunque se puede obtener una hipoteca sin tener una cuenta). Cuando usted tiene una cuenta bancaria, los prestadores saben que usted ha establecido un historial financiero y puede demostrar el uso responsable de sus cuentas. Cuando usted usa una “casa de cambio,” no hay evidencia para el prestador de que usted ha establecido un historial financiero y es poco probable que usted obtenga un préstamo.

(continúa en la página 43)

- **You can avoid becoming the victim of cash advance scams by unscrupulous companies.** For example, some check cashing businesses now offer their own types of loans—small, short-term loans that carry extremely high interest rates. Payday loans are so expensive that some states have prohibited these types of loans.
- **You can take advantage of special programs offered by financial institutions that have begun offering low-fee checking account options.** Be sure to ask about these special programs.
- **You and your money are better protected.** When you leave the doors of a check cashing company, you risk being the victim of a crime because of the large amount of cash you may be carrying out of the store. When you exit from a financial institution, you take only the amount of cash you need to carry with you and leave the remaining amount safeguarded in your bank account.
- **Financial institutions provide other services, such as wire transfers and cashing paychecks.** Typically financial institutions offer these and other services at lower costs than check cashing businesses.

Example #1

Angela uses a check cashing company to cash her checks. She cashes four checks a month and is charged \$5 each time. That means she pays \$20 a month ($4 \times \5) or \$240 a year ($\20×12 months) just to cash her checks. She does not have the ability to write checks to pay her rent and utilities since she does not have a checking account at a local financial institution.

Example #2

Juan cashes his checks by using an account at a financial institution that charges a monthly fee of \$5, which includes 8 free checks per month and use of the automated teller machine (ATM). Additionally, ordering a box of 100 checks costs him about \$18, since he purchases his checks through the financial institution.

In this case, using a checking account for one year costs Juan \$78 ($\5×12 months = $\$60 + \$18 = \$78$). **This equals a savings of \$162 a year ($\$240 - \78).**

- **Usted puede evitar el convertirse en una víctima de una trampa por servicios de adelanto de dinero en efectivo de compañías inescrupulosas.** Por ejemplo, algunas compañías que cambian cheques actualmente brindan su propio tipo de préstamos a corto plazo y cobran una tasa de interés extremadamente alta. Los “préstamos hasta el día de cobro” son tan caros que algunos estados los han prohibido.
- **Usted puede sacar ventaja de un programa especial ofrecido por instituciones financieras que han comenzado a ofrecer opciones de cuentas de cheques a bajo costo.** Asegúrese de preguntar por estos programas especiales.
- **Usted y su dinero tendrán mayor protección o seguridad personal.** Cuando sale de una “casa de cambio,” usted puede ser víctima de un crimen por la gran cantidad de dinero en efectivo que usted puede estar llevando al salir del local. Cuando usted va a una institución financiera, usted lleva sólo la cantidad de dinero en efectivo necesaria y el resto se queda guardada en su cuenta bancaria.
- **Las instituciones financieras proveen otros servicios, como por ejemplo transferencias electrónicas (Wire Transfers) o el cambio de cheques de pago de salarios por dinero en efectivo.** Las instituciones financieras normalmente ofrecen éste y otro tipo de servicios a costos más bajos que las “casas de cambio.”

Ejemplo 1

Ángela usa una “casa de cambio” que cambia cheques por efectivo. Ella cambia cuatro cheques al mes y le cobran \$5 cada vez que lo hace. Lo que significa que paga \$20 al mes ($\5×4) ó \$240 al año ($\20×12 meses) sólo por cambiar sus cheques. Ella no tiene la posibilidad de emitir cheques para poder pagar el alquiler y otros servicios, ya que no tiene una cuenta de cheques de una institución financiera local.

Ejemplo 2

Para cambiar sus cheques por dinero en efectivo, Juan utiliza una cuenta en una institución financiera que le cobra una cuota mensual de \$5, la cual incluye 8 cheques gratis por mes y el uso de ciertos cajeros automáticos (ATM) sin ningún cargo adicional. Además, el adquirir una caja de 100 cheques le cuesta alrededor de \$18, ya que compra sus cheques a través de una institución financiera.

En este caso, utilizar la cuenta de cheques por 1 año le cuesta \$78 ($\5×12 meses = $\$60 + \$18 = \$78$).
En comparación a los \$240 que le cuesta a Ángela el usar una “casa de cambio,” Juan se ahorra \$162 anuales ($\$240 - \$78 = \162).

► **Opening an Account**

When you go to open an account, the financial institution will review your history of using bank accounts. Some may even review your credit report.

If you have a history of misusing accounts, like frequently bouncing checks, you may not be able to open an account.

If you've never had a bank account or credit, don't worry. If you have the proper ID, a financial institution will welcome doing business with you. Usually this means you'll need a photo ID, such as a driver's license, as well as a Social Security number or taxpayer identification number (TIN).

If you don't have any of these, you can use a state-issued identity card, passport, or permanent resident card.

Stay on Course

Types of Accounts

Checking Account: If you open this type of account, you can write checks to pay bills or buy goods and services. The financial institution takes the money from your account and pays it to the person or organization named on the check. You get a bank statement each month from the financial institution showing you all the deposits and withdrawals you made on your account.

Savings Account: This type of an account allows you to earn interest. You can open a savings account with a few dollars and then deposit more money over time to earn more interest and build your savings.



► **Abriendo una cuenta bancaria**

Cuando vaya a abrir una cuenta bancaria, la institución financiera revisará su historial en el uso de cuentas bancarias. Puede que algunas instituciones lleguen a revisar su informe de crédito.

Si usted tiene un historial de mal uso de sus cuentas bancarias o de no administrarlas bien, como girar cheques sin fondos, puede que la institución financiera se niegue a permitirle que abra una cuenta.

No se preocupe si usted nunca ha tenido una cuenta bancaria. La institución financiera deseará establecer una relación bancaria con usted, si usted tiene la identificación adecuada. Normalmente esto significa que usted necesitará una identificación con su fotografía, como la licencia de conducir, así como su número de Seguro Social o el número de identificación para el pago de impuestos ("Tax Identification Number"—TIN—por sus siglas en inglés).

Si usted no tiene ninguna de estas medidas de identificación, usted puede utilizar una tarjeta de identificación expedida por cualquier estado de la nación, un pasaporte, o su tarjeta de residencia permanente.

Use como guía

Tipos de cuentas bancarias

Cuenta de cheques: Si abre este tipo de cuenta, usted puede emitir cheques para pagar cuentas y servicios o hacer compras. La institución financiera toma el dinero de su cuenta y emite un pago a la persona u organización a quien se le escribió el cheque. Usted recibe un reporte por escrito mensualmente sobre el estado de su cuenta mostrando todas las transacciones hechas por usted durante un mes determinado.

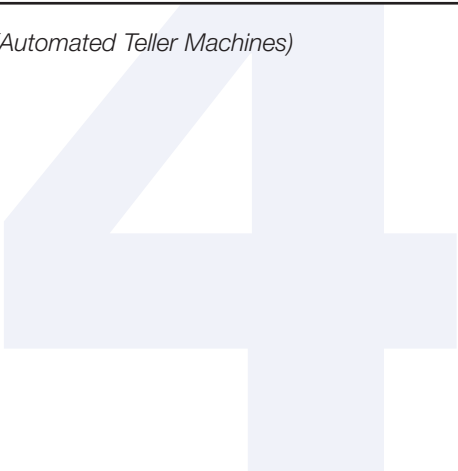
Cuenta de ahorros: Si abre este tipo de cuenta, la cantidad de dinero depositada aumenta por el interés que paga la institución financiera. Usted puede abrir una cuenta de ahorros con una cantidad mínima de dinero y depositar más dinero con el transcurso del tiempo. De tal forma, usted obtendrá más ganancias en intereses y podrá acumular ahorros.

► **Choosing an Account**

It's a good idea to compare the rules of different accounts. Use this checklist when you begin to look for an account to help you choose which account is right for you.

	<i>Financial Institution A</i>	<i>Financial Institution B</i>	<i>Financial Institution C</i>
Type of account			
How much money do I need to open the account?			
How much do I have to keep in my account to avoid fees?			
What are the fees for bounced checks?			
How many checks can I write before extra fees are charged?			
How many withdrawals can I make each month?			
Does this account pay interest?			
Does an ATM* or debit card come with this account?			
Will I be charged to use the ATM or debit card at this financial institution?			
Will I be charged to use the ATM or debit card at another financial institution?			
What is my liability if I lose my ATM or debit card?			
Are there any other fees?			
Does the financial institution offer a service for overdraft protection?			

*(Automated Teller Machines)



► **Eligiendo una cuenta**

Es una buena idea comparar los diferentes tipos de cuentas. Use esta lista de cotejo cuando comience a buscar una cuenta para que le ayude a elegir la más adecuada para usted.

	<i>Institución financiera A</i>	<i>Institución financiera B</i>	<i>Institución financiera C</i>
Tipo de cuenta			
¿Cuánto dinero necesito para abrir una cuenta?			
¿Cuánto dinero debo tener depositado en mi cuenta para evitar cargos?			
¿Cuáles son los cargos por cheques girados sin fondos?			
¿Cuál es el máximo de cheques que puedo emitir sin que me cobren cargos adicionales?			
¿Cuántos retiros puedo hacer por mes?			
¿Paga interés esta cuenta?			
¿Recibiré una tarjeta de débito o una tarjeta ATM (de máquina de cajero automático*) con esta cuenta?			
¿Se me cobrará el uso de la tarjeta de débito o tarjeta ATM en esta institución financiera?			
¿Se me cobrará el uso de la tarjeta de débito o tarjeta ATM en otra institución financiera?			
¿Cuál es mi responsabilidad si pierdo mi tarjeta de débito o tarjeta ATM?			
¿Hay algún otro cargo?			
¿Ofrecen servicio de protección de sobregiro de cuenta?			

*(Automated Teller Machine—ATM)



► **Additional Banking Services**

ATM

An ATM, or automated teller machine, is a machine you can use 24 hours a day to make deposits, withdrawals, and transfer money. Unlike a check cashing company, the financial institution doesn't have to be open for you to use an ATM. There are literally dozens of ATMs in any given neighborhood or community.

When you use an ATM, you use a card issued by the financial institution and a personal identification number, or PIN. The PIN is used for security purposes so no one else can access your account.

Debit Card

A debit card is a plastic card, sometimes called a "check card." It usually has the name of your financial institution printed on it along with a MasterCard® or Visa® logo. The card allows you to pay for goods and services at stores that accept these credit cards but it is NOT a credit card.

When you use a debit card, the money comes directly out of your bank account and reduces your account balance. You don't receive a bill and then have a few days to pay the bill like you do with a credit card.

The debit card also functions as an ATM card.

Direct Deposit

With direct deposit, your paycheck or benefit check is electronically transferred and directly deposited into your bank account. The amount of money deposited is immediately available.

Loans

A loan is money you borrow from the financial institution with a written promise or "note" to pay it back later. With a loan, financial institutions charge you fees and interest to borrow the money.

Money Order

Similar to a check, a money order is used to pay bills or make purchases when cash is not accepted. But usually you pay a fee to get a money order so shop around for the best price. Remember to keep copies of money order receipts used to pay bills for at least 12 months. This is important if you have not established a credit history and you go to apply for a mortgage. The receipts can serve as documentation of how you pay your rent and other bills.

(continued on page 50)



► **Servicios bancarios adicionales**

Cajero automático o ATM (Automated Teller Machine)

Una máquina de cajero automático o máquina "ATM," es una máquina que le permite hacer transacciones bancarias las 24 horas al día, los siete días de la semana. A diferencia de un negocio de cambio de cheques, conocidas también como "casas de cambio," la institución financiera no tiene que estar abierta para que usted pueda utilizar sus servicios y tener acceso a su dinero. Existen docenas de máquinas "ATM" en los vecindarios y comunidades.

Para usar una máquina "ATM," usted tiene que utilizar una tarjeta emitida por la institución financiera y usar un número de identificación personal o "PIN." El número de identificación personal se utiliza por razones de seguridad para evitar que otras personas tengan acceso a su cuenta.

Tarjeta de débito

Una tarjeta de débito es una tarjeta parecida a una tarjeta de crédito, a la cual en ocasiones se le conoce como "check card" o "debit card." Este tipo de tarjeta funciona como si se pagara con dinero en efectivo. Usualmente tiene el nombre de la institución financiera impreso junto al logotipo de MasterCard® o Visa®. Esta tarjeta NO es una tarjeta de crédito, pero le permite pagar por bienes y servicios en tiendas que aceptan este tipo de tarjetas.

Cuando usted utiliza una tarjeta de débito, el dinero es retirado directamente de su cuenta bancaria y reduce el saldo o balance de su cuenta. A diferencia de una tarjeta de crédito, usted no recibe una factura por correo la cual debe pagar dentro de un plazo de tiempo.

La tarjeta de débito también funciona como una tarjeta "ATM" para hacer transacciones bancarias en las máquinas de cajeros automáticos "ATM."

Depósito directo

Con este servicio, el cheque del empleo o cheque de beneficios, por ejemplo del Seguro Social o beneficencia pública, es transferido por vía electrónica y es depositado directamente en su cuenta bancaria. La cantidad de dinero depositada está disponible inmediatamente.

Préstamos

Un préstamo es dinero de una institución financiera, el cual usted toma prestado bajo una promesa por escrito de devolverlo más tarde. La institución financiera le cobra cargos e intereses por tomar el dinero prestado.

Giros

Un giro es parecido a un cheque y se utiliza para pagar cuentas o para hacer compras cuando no se acepta dinero en efectivo como forma de pago. Usualmente usted paga un cargo por obtener estos giros, por lo tanto le conviene comparar las tarifas disponibles. Recuerde conservar las copias de los recibos de los giros emitidos en los últimos 12 meses. Esto es de gran importancia si usted no tiene establecido un historial de crédito y piensa solicitar una hipoteca. Estos recibos pueden servirle como documentación sobre cómo usted ha pagado su alquiler y otras cuentas.

(continúa en la página 51)

Online Banking

Online banking is a bank service that allows you to make payments, check account balances, transfer money between accounts, obtain account history, stop payments on a check, and obtain general bank information at any time from any computer with Internet access.

Telephone Banking

Telephone banking allows you to use the telephone to check your account balances, transfer money between accounts, check on your recent deposits or withdrawals, and stop payment on a check.

Wire Transfer

Wire transfer is a method of electronically transferring money from one financial institution to another. It's a particularly important way of transferring funds to relatives who live in another country. The fees charged by financial institutions to wire money to countries outside the U.S. are usually less expensive than check cashing businesses.

Stay on Course

Need a secure spot to store your passport or other important papers?

Financial institutions can also keep your valuables safe. A safe deposit box, available for a small, yearly rental fee, is a fireproof, locked box housed within the bank's vault that you can use to store your valuables, such as passports, important papers, and jewelry. The keys remain solely under your control; boxes come in many shapes and sizes to meet your needs. For more information regarding these safe deposit boxes, please contact the financial institution of your choice.

Remember that financial institutions are less expensive to use and offer more services than check cashing companies. Also, a financial institution offers more and better services and provides more security for you and your money.

Also, building a relationship with a financial institution can help you:

- Establish a record of paying your bills.
- Save you money.
- Help you obtain credit and get a loan or mortgage.

Transacciones bancarias vía la Internet

Este es un servicio bancario que le permite hacer algunas transacciones bancarias, como hacer pagos y obtener información general del banco, a cualquier hora y desde cualquier computadora con acceso a la Internet.

Servicios bancarios por teléfono

Este servicio le permite utilizar el teléfono para hacer algunas transacciones bancarias, como revisar el saldo o balance de su cuenta o cancelar el pago de un cheque.

Transferencia electrónica de dinero

Este servicio transfiere dinero por vía electrónica de una institución financiera a otra, y es un método económico, conveniente y seguro si desea transferir dinero a parientes que viven en otro país. Usualmente, los cargos que cobran las instituciones financieras por transferir dinero cuestan menos que lo que cobran las "casas de cambio."

Use como guía

¿Necesita un lugar seguro para guardar su pasaporte y otros documentos importantes?

Las instituciones financieras también pueden guardar en una caja de seguridad sus documentos importantes y sus objetos de valor, como los pasaportes o las joyas. Estas cajas a prueba de incendios se encuentran en la bóveda del banco y usted puede alquilarlas por un cargo anual de alquiler a un costo módico. Las cajas están disponibles en diferentes tamaños de acuerdo a sus necesidades. Para más detalles sobre estas cajas de seguridad comuníquese con la institución de su preferencia.

Recuerde que utilizar los servicios de una institución financiera es menos costoso que utilizar los servicios de una "casa de cambio." Además, una institución financiera ofrece más y mejores servicios y provee mayor seguridad para usted y su dinero.

También vale señalar que el establecer una relación con una institución financiera puede ayudarle a:

- Establecer un registro del pago de sus cuentas.
- Ahorrar dinero.
- Obtener crédito para un préstamo o hipoteca.

Establishing and Maintaining Good Credit



5

► **How to Establish Credit**

The key to establishing good credit is to carefully review your borrowing options and proceed cautiously.

First, open a checking and savings account at a bank or credit union. Shop around for free or low-cost checking account options.

Once you set up your accounts, use your checking account wisely. Try to never bounce checks and keep a minimum balance of a couple of hundred dollars in the account. Make regular deposits and contact or respond to the financial institution promptly if you experience any account problems.

Stay on Course

How Much Debt Should You Take On?

Generally speaking, your expenses should not exceed more than 20% of your take-home net pay (excluding a mortgage). In other words, if you make \$2,000 per month, your total monthly debt payments, such as car loan, credit card, and student loan payments should not exceed \$400 per month, excluding your mortgage or rent payment.

The less debt you have, the stronger your credit application and the better your chances of securing credit at favorable terms, in other words, at lower interest rates.

Many banks and credit unions also offer credit cards. Ask the credit card companies for the terms and procedures to extend credit to non-U.S. citizens with permanent residence. Review interest rates and fees carefully. Do not be lured by low introductory rates, only to find that the rate goes up dramatically in a few months. Be sure to ask the credit card issuer if they report how you pay to a credit reporting agency. If they do not, this card will not be convenient for you, since you cannot establish credit using the card, even if you pay it off every month.

In most cases, one or two credit cards, used wisely, should suffice. Too many credit cards may lead a creditor to believe that you are overextended and that you might fall behind on future payments. Don't charge to the limit of one card. It's better to charge less on both cards with room to spare.

(continued on page 54)



Estableciendo y manteniendo un buen crédito

► **Cómo establecer crédito**

La clave para establecer un buen crédito es el revisar sus opciones de préstamos y proceder con cautela.

Primero abra cuentas de cheques y de ahorros en un banco o en una cooperativa de crédito y ahorros. Compare las cuentas que ofrecen las

diferentes instituciones financieras, ya que puede seleccionar una cuenta de ahorros con opción de cheques sin costo adicional o a un costo mínimo.

Una vez haya establecido sus cuentas, utilice su cuenta de cheques prudentemente. Procure no girar cheques sin fondos y mantenga como mínimo en la cuenta un saldo o balance de un par de cientos de dólares, por ejemplo, \$200. Deposite dinero con regularidad y comuníquese con la institución financiera si tiene algún problema con su cuenta.

Muchos bancos y cooperativas de crédito y ahorros también ofrecen tarjetas de crédito. Solicite a las compañías de tarjetas de crédito los términos y los procedimientos establecidos para extenderles crédito a ciudadanos extranjeros con residencia permanente en los Estados Unidos. Revise cuidadosamente las tasas de interés y los cargos. No se deje engañar por tasas introductorias de bajo interés que aumentan en costo dramáticamente al cabo de pocos meses. Asegúrese de preguntarle a la compañía de la tarjeta de crédito, si ellos reportan a la agencia de registro de crédito la forma en que usted hace sus pagos. Si no lo hacen, esta tarjeta no le conviene, ya que no podrá establecer un buen historial de crédito, aún si usted salda la cuenta por completo cada mes.

En la mayoría de los casos, una o dos tarjetas de crédito deben ser suficientes si las usa prudentemente. El tener demasiadas tarjetas de crédito puede hacer que un acreedor piense que se ha sobreextendido en sus compromisos financieros y que puede atrasarse en pagos futuros. Tampoco cargue una de las tarjetas hasta llegar al límite máximo de crédito. Para establecer buen crédito es recomendable usar dos tarjetas para repartir entre ambas un margen de crédito disponible.

(continúa en la página 55)

5

Use como guía

¿Cuánta deuda le conviene asumir?

Normalmente sus gastos no deben ser más del 20% de su ingreso neto, sin incluir el pago de la hipoteca o el alquiler. En otras palabras, si usted se gana \$2,000 al mes, la suma de los pagos mensuales de sus deudas, como los préstamos estudiantiles y la cuota mensual del auto sin incluir la hipoteca o el alquiler, no debe excederse de más de \$400 por mes.

Mientras menor sea la cantidad de deuda que usted tenga, mejor consideración recibirá su solicitud de crédito y mejor serán las posibilidades de obtener crédito con "términos favorables," o sea, con una tasa de interés baja.

Don't charge more than you can afford based on your monthly income. Get into the habit of paying off the card in full, or as much as you can, each month. Make absolutely certain that your payments are made on time! Don't accept every credit card solicitation. Be wary of taking out credit cards that you do not plan to use just to get a small one-time discount or promotional item like a T-shirt, watch, or toy.

► **Credit Reports and Credit Reporting Agencies**

Your credit report is a listing of the information in your credit record. Your credit report includes:

- Your name, date of birth and Social Security number or tax identification number.
- Your current and previous address.
- Your current and previous employers.
- Your debts.
- Your payment history with companies that have loaned you money under an agreement to pay it back, such as banks, credit card companies, department stores, including whether you pay your bills on time, and you pay the proper amounts due.
- Public record information, such as tax liens, bankruptcies, or foreclosures, even if these happened several years ago.
- Inquiries made by potential creditors each time you apply for credit, whether you were granted or denied credit.
- A list of your accounts, if any, that have been referred to a collection agency for default.

Credit reporting agencies are companies that gather information on potential borrowers and sell that information in the form of a credit report to credit grantors. Credit reporting agencies keep records of consumer debt and how regularly these debts are paid. Data includes information on whether the payments are up-to-date or overdue and whether any action has been taken to collect overdue bills.

Three major credit reporting agencies maintain a record of your credit history. They are Equifax, Experian, and Trans Union.

It's important to note that inquiries or applications will show up on your credit report, even if you are denied credit or decide to decline the credit. Too many inquiries by creditors showing on your credit report are a sign that you are overextending yourself. Inquiries stay on your credit report for 24 months. Therefore, it's important to keep the number of inquiries to a minimum.

(continued on page 56)



No cargue a la tarjeta más de lo que puede pagar de acuerdo a sus ingresos mensuales. Acostúmbrese cada mes a saldar el balance de la cuenta por completo, o al menos a pagar lo más que pueda del balance total. Cerciórese que envía sus pagos a tiempo. No acepte todas las ofertas de crédito a su disposición. Evite obtener tarjetas de crédito que no piensa usar, sólo por recibir un pequeño descuento o regalos de promoción como camisetas, relojes o juguetes.

► **Los informes de crédito y las agencias de registro de crédito**

Su informe de crédito es un listado de la información que aparece en sus registros de crédito. Un informe de crédito incluye:

- Su nombre, su número de Seguro Social o su número de identificación para el pago de impuestos.
- Su dirección residencial previa y actual.
- Sus empleadores previos y actuales.
- Sus deudas.
- Su historial de pagos con compañías que le prestaron dinero con el acuerdo de que lo pagaría, como los bancos y las compañías de tarjetas de crédito; este historial incluye información que especifica si usted hizo sus pagos a tiempo y en las cantidades establecidas en el acuerdo.
- Información del registro público, como gravámenes, bancarrotas o ejecución hipotecarias, aún si ocurrieron hace muchos años.
- Consultas de crédito solicitadas por los acreedores potenciales cada vez que usted solicitó crédito; cada consulta quedará registrada sin diferenciar si le aprobaron o le negaron la solicitud de crédito.
- Una lista de sus cuentas de crédito, si tuviese alguna, que hayan sido referidas a una agencia de cobros por no haberlas pagado según lo acordado.

Las agencias de registro de crédito son compañías que recopilan datos y mantienen un registro de las deudas de los consumidores y la manera en que los consumidores hacen los pagos para saldarlas. Estos datos incluyen información sobre los pagos (por ejemplo, si están al día o atrasados) y sobre cualquier acción que haya sido tomada para cobrar deudas con pagos atrasados, como el haber sido referidas a una agencia de cobros.

Las tres principales agencias de registro de crédito que mantienen registros sobre su crédito son: Equifax, Experian y Trans Union.

Es importante enfatizar que toda consulta o solicitud de crédito aparecerá en su informe de crédito, aún si le niegan el crédito o si decide no usar el crédito que le fue aprobado. Si tiene demasiadas consultas registradas en su informe de crédito por parte de acreedores, esto es señal de que usted se está sobrepasando en sus obligaciones financieras. Las consultas quedan en su informe de crédito por 24 meses. Por lo tanto, es importante mantener el número de consultas a un nivel mínimo.

(continúa en la página 57)



► **Managing Your Credit**

All lenders and creditors want to be sure that you are a good credit risk and you'll pay your bills on time. Here's how to manage your credit to demonstrate your creditworthiness.

1. Demonstrate Your Stability

You can demonstrate stability by:

- Your employment history
- Your income history
- The length of time you've lived at your current address
- Owning a home
- Establishing and maintaining a savings account

2. Know What's in Your Credit Report

You should know what's in your credit report to be sure that all of your identifying information and accounts are correct. Review your credit reports from each of the three credit reporting agencies—Equifax, Experian, and Trans Union—at least once a year to make sure they are accurate. Your credit report may vary from one company to the other.

Here's how you can contact each company:

- **Equifax:** 800-685-1111, www.equifax.com
- **Experian:** 888-397-3742, www.experian.com
- **Trans Union:** 800-888-4213, www.transunion.com

If you've been denied credit, you can get your report for free by following instructions in the written notice you received denying you credit. Moreover, due to changes in the federal Fair Credit Reporting Act (FCRA), consumers throughout the U.S. are able to ask for a free copy of their credit report once every 12 months from each of the credit reporting agencies. For more information, log onto www.annualcreditreport.com or call **877-322-8228**.

3. Pay Your Bills on Time

How you've paid your bills in the past is usually the best indicator of how you'll pay in the future. Be sure to pay at least the minimum amount required by the date it is due on your account statement or invoice. You can always pay more, but you should never pay less than the minimum.

Remember, being late on a payment is a negative mark on your credit report even if you make up the payments later or provide extenuating circumstances, such as job loss. Also, if you are late making payments, you may be charged a penalty fee.



► **Administrando su crédito**

Todos los prestadores y acreedores desean cerciorarse que usted representa un riesgo de crédito razonable y que usted hará sus pagos debidamente. Para demostrar su solvencia crediticia y que usted merece crédito, siga los pasos a continuación:

1. Demuestre su estabilidad

Usted puede demostrar su estabilidad a través de:

- Su historial de empleos
- Su historial de ingresos
- El lapso de tiempo en el que usted ha vivido en su dirección actual
- La propiedad de la cual sea propietario
- Una cuenta de ahorros

2. Sepa lo que contiene su informe de crédito

Usted debe saber lo que está registrado en su informe de crédito. Revise su informe de crédito en cada una de las principales agencias de registro de crédito (Equifax, Experian y Trans Union) por lo menos una vez al año para cerciorarse que estén correctos todos sus datos de identificación y de sus cuentas. Su informe de crédito puede variar dependiendo de la agencia que preparó el informe.

Información para comunicarse con cada agencia:

- **Equifax:** 800-685-1111, www.equifax.com
- **Experian:** 888-397-3742, www.experian.com
- **Trans Union:** 800-888-4213, www.transunion.com

Si le han negado crédito, usted recibirá una notificación por escrito. Esta carta le indicará cómo obtener su informe de crédito sin costo alguno siguiendo las instrucciones establecidas. Además, debido a cambios en la ley de Reporte Justo de Crédito (FCRA), consumidores en los Estados Unidos pueden pedir una copia gratis de su informe de crédito de cada agencia de registro de crédito cada 12 meses. Para obtener más información por medio de internet debe dirigirse a www.annualcreditreport.com o llame al **877-322-8228**.

3. Pague sus cuentas a tiempo

Usualmente, la manera en que usted ha pagado sus cuentas en el pasado es una indicación de cómo pagará en el futuro. Asegúrese de pagar la cantidad mínima requerida antes de la fecha de vencimiento establecida en su estado de cuenta o factura. Usted siempre debe pagar más del mínimo requerido, pero nunca debe pagar menos.

Recuerde que el atrasarse en sus pagos es registrado negativamente en su informe de crédito, aún si paga la deuda más tarde o si tiene una justificación por circunstancias extenuantes y fuera de su control, como la pérdida de su empleo. Además, si se atrasa en sus pagos tendrá que pagar cargos por penalidad.



► **Apply for Credit in Your Own Name**

It is common practice for both partners in a marriage or relationship to establish their own credit to protect their family from unforeseen circumstances like death, divorce, or other life changes and to achieve financial goals.

Follow these guidelines to become better prepared for life's changes:

- **Establish credit in your own name so that you have your own credit history.** Even with no income of your own, having separate savings, checking, and credit accounts will enable you to establish your own credit history. In this way, you will be responsible for managing your own accounts since no one can supervise your accounts better than you.
- **With credit cards, you need to oversee the card's use.** Make sure that your spouse does not run up an excessive amount of charges that together you cannot repay. You can do this by regularly discussing household and personal expenditures with your spouse and calling the credit card company regularly to check the status of the account.
- **If you co-sign for loans, it is important that you have some control over the source of income used for repayment.** For example, couples owning a small business, such as a professional practice, are sometimes required by lending institutions to co-sign or guarantee the business loans. Generally these loans are controlled by the spouse who operates the business and the other spouse may have

little input into the decisions affecting the company. If the business fails and you have co-signed the loans, you must assume shared responsibility for repayment of the loans.



Stay on Course

Review Your Credit Report!

It's important to review your credit report from each of the three credit reporting agencies at least once a year to be sure that the information is accurate.

Be aware that sometimes information about people with similar names can show up on your report! Therefore, always make sure that the Social Security number or taxpayer ID and account data on the report are correct.

- **If you have had credit before under a different name or a different location, make sure your local credit reporting agencies have complete and accurate information about you in a file under your current name.**
- **If you were married or divorced recently and changed your name, ask your creditors to change your name on your accounts.**
- **If you have shared accounts with your spouse, creditors should be reporting information about these accounts to credit reporting agencies under both names, but check with the credit reporting agencies to make sure.**

► **Solicite crédito a su nombre**

Es común que cada persona en un matrimonio o relación establezca su propio crédito, para proteger a la familia contra eventos inesperados como una muerte, un divorcio, u otros cambios en la vida, y para alcanzar sus metas financieras.

Siga estos consejos para prepararse para posibles cambios en la vida.

- **Establezca crédito a su nombre para que tenga su propio historial de crédito.** Aunque no tenga ingreso propio, el tener cuentas separadas de ahorros, de cheques y de crédito, le permite establecer su propio crédito. De esta manera, usted será responsable de sus propias cuentas, ya que nadie puede supervisar sus cuentas mejor que usted.
- **Usted necesita estar pendiente del uso de la tarjeta de crédito.** Asegúrese de que su pareja no cargue a la tarjeta una cantidad excesiva de gastos que no puedan pagar juntos. Esto lo puede hacer discutiendo con su pareja a menudo los gastos del hogar y personales. También procure comunicarse con la compañía de tarjeta de crédito para revisar regularmente el estado de sus cuentas.
- **Si usted es un codeudor de un préstamo, es importante que tenga algún control sobre la fuente de ingreso que se use para hacer pagos.** Por ejemplo, a parejas que son dueñas de un pequeño negocio, como prácticas privadas, las instituciones hipotecarias les exigen firmar como codeudores para garantizar el préstamo para el negocio. Generalmente, estos préstamos están controlados por el cónyuge que opera el negocio y puede ser que el otro cónyuge tenga poca participación en las decisiones que afectan a la compañía. Si el negocio fracasa y usted es codeudor de los préstamos, usted debe asumir conjunta responsabilidad por el pago del préstamo.
- **Si usted ha tenido crédito bajo otro apellido o en un lugar diferente, asegúrese de que sus agencias locales de registro de crédito tengan información completa y precisa sobre usted en un expediente bajo su nombre actual.**
- **Si usted se casó o se divorció recientemente y cambió su nombre, pida a sus acreedores que cambien su nombre en sus cuentas.**
- **Si usted ha compartido cuentas con su cónyuge, los acreedores deben estar reportando información sobre estas cuentas a las agencias de registro de crédito bajo los nombres de ambos. Pero para asegurarse, debe comunicarse con las agencias de registro de crédito.**



Use como guía

¡Revise su informe de crédito!

Es muy importante el revisar por lo menos una vez al año su informe de crédito en cada una de las tres principales agencias de registro de crédito para cerciorarse que la información está correcta. ¡Esté pendiente a errores en su informe de crédito! En ocasiones, la información de personas con nombres similares al suyo puede aparecer en su informe de crédito. Por lo tanto, asegúrese que el número de Seguro Social o número de identificación para el pago de impuestos ("TIN") y los datos de sus cuentas sean los correctos.

► **Think Carefully Before You Co-Sign for a Loan**

- You are being asked to guarantee the debt. Think carefully before you do. If the primary borrower does not pay the debt, you will have to pay. Be sure you can afford to pay if you have to, and that you want to accept this responsibility.
- You may have to pay up to the full amount of the debt if the primary borrower does not pay. You may also have to pay late fees, legal, or collection costs, which increase this amount.
- The creditor can collect this debt from you without first trying to collect from the borrower. The creditor can use the same collection methods against you that can be used against the primary borrower, such as suing you, garnishing your wages, etc. If this debt is ever in default, that fact may become a part of your credit record.
- Even if you're not asked to repay the debt, your liability for the loan may keep you from getting other credit because creditors will consider the co-signed loan as one of your obligations.
- Before you pledge property to secure the loan, such as your car or furniture, make sure you understand the consequences. If the borrower defaults, you could lose these items.
- Ask the lender to agree, in writing, to notify you if the borrower misses a payment. That will give you time to deal with the problem or make back payments without having to repay immediately the entire amount.
- Make sure you get copies of all important papers, such as the loan contract, the Truth-in-Lending Disclosure Statement, and warranties—if you're co-signing for a purchase.
- Stay in contact with the borrower to ensure that the loan is being repaid in full, on time, every time.



► **Asegúrese de que entiende lo que significa ser el codeudor de un préstamo antes de firmarlo**

- Esto significa que le piden que usted garantice la deuda. Piense cuidadosamente antes de hacerlo. Si el deudor principal no hace los pagos debidamente, usted tendrá que hacerlos. Cerciérese de que pueda pagar si tuviera que hacerlo y de que quiera aceptar esta responsabilidad.
- Puede que usted tenga que pagar el monto total de la deuda si el deudor principal no la paga. También puede que usted tenga que pagar cargos por atraso, costos legales y de cobro, lo cual aumentaría la cantidad que tendría que pagar.
- El acreedor puede cobrarle la deuda sin intentar cobrársela primero al deudor principal. El acreedor puede emplear contra usted los mismos métodos que usaría contra el deudor principal, como el demandarlo o retirar automáticamente de su ingreso. Si la deuda se llega a clasificar como "incumplida" (In Default), esto puede aparecer en su informe de crédito.
- Aún si no le piden que pague la deuda, su obligación con ese préstamo puede impedir que usted obtenga crédito adicional. La razón es que los acreedores calcularán ese préstamo como una de sus obligaciones.
- Antes de comprometer bienes (ya sea su automóvil, casa o muebles) como fianza para garantizar el préstamo, asegúrese de entender las consecuencias. Si el deudor principal no cumple con los pagos del préstamo, usted puede perder estos bienes.
- Pida al acreedor que acceda, por escrito, a notificarle si el deudor principal se atrasa con un pago. Eso le dará tiempo para lidiar con el problema o hacer el pago atrasado sin tener que pagar la cantidad completa inmediatamente.
- Si va a participar como codeudor de una compra, asegúrese de obtener copias de todos los documentos importantes, como garantías, el contrato del préstamo y la declaración de veracidad en créditos.
- Permanezca en comunicación con el deudor principal para asegurarse de que el préstamo está siendo pagado cada mes por completo y a tiempo.



Stay on Course

Credit Myths

- ***If you catch up on your late payments, it won't show up on your credit report. False!*** Each time you make a payment late, you run the risk of the creditor reporting the late payment to the credit reporting agency. If you catch up, your credit report must show that you are caught up—but it will also show that you were late.
- ***If you pay a small amount by the due date, it will be counted as a full payment. False!*** You must pay the minimum amount required by the due date. Otherwise, your creditor may report the payment as late.
- ***If you have a good reason for not paying, it will be overlooked. False!*** Contact the creditor if you experience a crisis, like losing your job or becoming seriously ill. You may receive a grace period or payment plan from the creditor, but never assume such an agreement is automatic.
- ***When paid, the bad debt will go away. False!*** Because credit reports provide a history of your credit, bad debts, charge-offs, and late payments can stay on your credit report for seven years. You can, however, provide your own explanation of the situation for inclusion in the report received by future creditors.
- ***You are not responsible for debts on joint accounts or co-signed accounts if they are not your purchases. False!*** Any time you are a joint account owner or co-signer, regardless of whether you've paid your share, both parties can be held completely responsible for the payment. The same is true for divorces.
- ***You are not allowed to see your credit report. False!*** You have a right to see what's in your credit report. A copy of your credit report may be free or may cost you a small amount of money.
- ***Once you have credit problems, your credit score will not improve for seven years. False!*** You can improve your credit score over a shorter period of time because recent entries to your credit report carry more weight. So keep working toward better credit!

Use como guía

Mitos con respecto al crédito

- **Si usted se pone al día en sus cuentas con pagos atrasados, estos atrasos no quedarán registrados en su informe de crédito. ¡Falso!** Cada vez que usted se atrasa en un pago, puede que el acreedor reporte el atraso a la agencia de registro de crédito. Si usted se pone al día, su informe de crédito registrará que se puso al día, pero también registrará que se atrasó.
- **Si usted hace un pago menor de la cantidad mínima requerida antes de la fecha de vencimiento, el pago será considerado como un pago completo. ¡Falso!** Usted debe pagar al menos la cantidad mínima requerida antes de la fecha de vencimiento. De lo contrario, su acreedor puede reportar el atraso a la agencia de informes de crédito.
- **Si usted tiene justificaciones razonables por las que no pudo hacer los pagos, sus atrasos no se registrarán negativamente en su informe de crédito. ¡Falso!** Si usted sufre una crisis, como una enfermedad o la pérdida de su empleo, comuníquese de inmediato con su acreedor. Puede ser que por tener un buen historial de crédito, el acreedor le conceda una prórroga o período de gracia o un plan de pagos. Pero nunca presuma que usted tiene derecho a estos arreglos o que son automáticos.
- **Cuando salde la cuenta, la “cuenta incobrable” desaparecerá de su informe de crédito. ¡Falso!** Como los informes de crédito proveen un historial de su crédito, los registros de cuentas incobrables, pagos atrasados y cancelaciones de deudas pueden permanecer en su informe de crédito por 7 años. Sin embargo, usted puede dar su propia justificación de la situación para que la incluyan en su informe de crédito que recibirán sus futuros acreedores.
- **Usted no es responsable de deudas que no son pagadas según lo acordado en cuentas conjuntas o cuentas que firmó como codeudor (“co-signer”) si usted no fue quien hizo las compras. ¡Falso!** En toda cuenta conjunta o cuenta en la que usted aparece como codeudor, todos los que firmaron son responsables por la totalidad de la deuda. Por lo tanto, usted es responsable de toda la deuda aún si ha pagado su parte o no fue quien hizo la compra. Esta situación aplica también en casos de divorcio.
- **Usted no tiene derecho a ver su informe de crédito. ¡Falso!** Usted tiene derecho a ver la información en su informe de crédito. Usted puede obtener una copia de su informe de crédito sin costo alguno o por un cargo mínimo.
- **Una vez usted tenga problemas de crédito, su puntuación de crédito no mejorará por 7 años. ¡Falso!** Usted puede mejorar su puntuación de crédito en menos tiempo ya que los datos recientes en su informe de crédito tienen mayor influencia al calcular su puntuación que los datos registrados hace muchos años. Por lo tanto, siga las recomendaciones para mejorar su crédito y su puntuación también mejorará.

► ***If Your Credit Report Contains Mistakes***

If you believe that any one of your credit reports contains mistakes and you wish to correct the mistake, contact the company that developed the report at the telephone number or website previously listed.

Under the Fair Credit Reporting Act (FCRA), the company must complete an investigation of your disputed items (generally within 30–45 days) and provide you written notice of the results of the investigation within five days of its completion. The notice should include a copy of your credit report if it has changed based on the dispute.

If you're in the process of applying for a loan, tell the lender immediately about the incorrect information.

Negative information stays on a credit report for seven years; public record information such as bankruptcy and foreclosure can stay on a credit report for up to 10 years. With time and a history of on-time payments, you can improve your credit record.

► ***If You've Been Denied Credit***

If your application for credit is denied, it's important to secure a copy of the credit report and find out why you were turned down. If the information in the report is accurate, you may need to work on the reason it was denied. For example, if you've been consistently late making your payments, begin paying on time.

Federal law requires a creditor that denied you credit to give you the name, address, and telephone number of the credit reporting agency. If you contact the agency within 60 days of receiving the denial, you are entitled to a free copy of your credit report.

Also, be sure to ask the lender or creditor if they'll consider a nontraditional credit file. A nontraditional credit file—for people with no credit history or bank accounts—includes records that you can assemble, such as proof of timely rent and utility payments.

Stay on Course

Common Barriers to Obtaining Credit

- History of late payments.
- Incorrect information on your credit report.
- Lack of credit history.
- Default on a co-signed loan, even if you were not the primary borrower.
- Judgments.
- Collection accounts.
- Charge-offs.
- Bankruptcies.

► **Si su informe de crédito contiene errores . . .**

Si está convencido que su informe de crédito tiene información incorrecta y desea corregirla, comuníquese con la compañía que preparó el informe a través del número de teléfono o sitio en la Internet listado anteriormente.

De acuerdo a la Ley de Reporte Justo de Crédito (FCRA—Fair Credit Reporting Act), la compañía que prepara el informe de crédito debe completar una investigación de los asuntos que usted cuestiona dentro de un plazo de 30–45 días. También la compañía debe brindarle una notificación por escrito de los resultados de la investigación en un margen de 5 días tan pronto hayan finalizado la investigación. La carta debe incluir una copia nueva de su informe de crédito con cualquier corrección que se haya hecho como resultado de la información que usted cuestionó.

Si usted está en el proceso de solicitar un préstamo, notifique a su prestador inmediatamente de cualquier información incorrecta en su informe de crédito.

La información negativa permanece registrada en su informe de crédito por 7 años; mientras que la información del registro público como una declaración de bancarrota y ejecución hipotecaria permanece por hasta 10 años. Pero con el paso del tiempo, y si mantiene un historial de pagos a tiempo, usted puede mejorar su informe de crédito y por lo tanto aumentar su capacidad para obtener crédito a términos favorables.

► **Si le han negado crédito**

Si le han negado su solicitud de crédito, es importante obtener una copia de su informe de crédito para investigar la razón. Si la información en su informe es correcta, usted debe tomar medidas para cambiar su conducta y evitar que eso vuelva a suceder en el futuro. Por ejemplo, si su informe refleja que usted paga consistentemente con atrasos, comience a pagar a tiempo.

La ley federal le exige a un acreedor que le haya negado crédito que le provea a usted la información de la agencia de registro de crédito que les dió su informe. Si usted se comunica con esa agencia en un plazo de 60 días después de recibir la notificación, usted tiene derecho a una copia de su informe de crédito sin costo alguno.

También asegúrese de preguntarle a su acreedor o prestador si ellos tomarían en consideración un expediente de crédito no tradicional. Un expediente de crédito no tradicional les sirve a personas que no tienen un historial de crédito o no tienen cuentas de banco. Usted mismo puede preparar este expediente recopilando evidencia de que ha hecho pagos mensuales debidamente, como los pagos de alquiler o por servicio eléctrico.

Use como guía

Los obstáculos más comunes que impiden obtener crédito

- Un historial de pagos atrasados.
- Información incorrecta en su informe de crédito.
- No tener un historial de crédito.
- Incumplimiento de pago de un préstamo como codeudor, aúnsi usted no fue el prestatario principal.
- Sentencias o fallos judiciales en su contra.
- Cuentas en cobro.
- Cancelaciones de cuentas.
- Declaraciones de bancarrota.

Stay on Course

Credit Laws

- Your rights under the ***Equal Credit Opportunity Act (ECOA)***:
 1. You cannot be denied credit based on your race, sex, marital status, religion, age, national origin, or receipt of public assistance.
 2. You have the right to have public assistance considered in the same manner as other income.
 3. If you are denied credit, you have a legal right to know why.
- The ***Fair Credit Reporting Act (FCRA)*** gives you the right to know what information is being distributed about you by the credit reporting agencies and requires that the information be accurate.
- The ***Truth-in-Lending Act (TILA)*** requires lenders to give you written disclosures of the cost of credit and terms of repayment before you enter into a credit transaction.
- The ***Fair Credit Billing Act (FCBA)*** establishes procedures for resolving billing errors on your credit card accounts.

Use como guía

Leyes que regulan el crédito

- ***Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Act—ECOA)***—De acuerdo a la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECOA), usted tiene derecho a:
 1. Que no se le niegue el crédito por motivo de su raza, género (sexo), estado civil, religión, edad, país de origen o por recibir beneficiencia pública.
 2. Que los fondos que recibe de la beneficiencia pública sean considerados como parte de su ingreso.
 3. Que de negarle crédito, le notifiquen las razones específicas por las cuales se llegó a esa decisión.
- ***Ley de Reporte Justo de Crédito (Fair Credit Reporting Act—FCRA)***—La Ley de Reporte Justo de Crédito le otorga el derecho a saber la información que las agencias de registro de crédito están distribuyendo sobre usted. También la ley exige que la información sea correcta.
- ***La Ley de Veracidad de Crédito (Truth-in-Lending Act—TILA)***—La Ley de Veracidad de Crédito exige que los prestadores notifiquen por escrito el costo del crédito y los términos de pago antes de que usted inicie una transacción de crédito.
- ***La Ley de Cobro Justo de Crédito (Fair Credit Billing Act—FCBA)***—La Ley de Cobro Justo de Crédito establece procedimientos para resolver errores de facturación en sus cuentas de tarjeta de crédito.

Understanding Credit Scoring



6

► **Credit Scoring**

Credit scoring uses statistical models to evaluate your credit risk by comparing credit information about you to the credit performance of others with similar credit records. The models have been developed based on millions of credit report files and are considered to be excellent predictors of the likelihood that an individual will repay a loan.

► **Credit Scores**

Credit scores are used—along with your credit report and other information from your loan or credit application—to determine whether you will get the financing to make your purchase. Your credit score may also be used to determine the interest rate you get on your loan or mortgage.

Credit scores are used widely today because they speed up the loan approval process. What's more, by using credit scores, lenders and creditors treat each person objectively because the same standards apply to everyone.

Credit scores assess each factor in the same way for every consumer, every time. They do not include race, religion, national origin, gender, or marital status as factors. Credit scores are blind to demographic or cultural differences among people.

Remember, no credit score lasts forever. A credit score is a snapshot based on current information in your credit report. Credit scores change over time just like your credit and credit behavior change over time.

6



Entendiendo la puntuación de crédito

► **La calificación de crédito**

La calificación de crédito utiliza modelos estadísticos para evaluar su riesgo de crédito al comparar la información de su historial de crédito con la información de crédito de otros consumidores con historiales similares. Los modelos se han desarrollado a base de millones

de expedientes de informes de crédito. Estos modelos son considerados una excelente forma de predecir la probabilidad que un individuo pague sus deudas o préstamos.

► **La puntuación o puntaje de crédito**

La puntuación de crédito, también conocida como el puntaje de crédito, se utiliza en conjunto a su informe de crédito y a la información que aparece en la solicitud del préstamo para determinar si usted obtendrá el financiamiento para hacer la compra que desea. La puntuación de crédito también puede ser utilizada para determinar la tasa de interés del préstamo o de la hipoteca que le aprueben.

El uso de la puntuación de crédito se ha convertido en una práctica común porque acelera el proceso de aprobación de un préstamo. Más importante aún es, que al utilizar la puntuación de crédito, los prestadores y acreedores tratan a cada persona de forma objetiva porque el mismo criterio o reglas de evaluación se aplican a todas las personas.

La puntuación de crédito siempre evalúa cada factor de cada consumidor de la misma manera. Entre los factores que se evalúan no se incluyen la raza, la religión, el país de origen, el género (sexo) o el estado civil. La puntuación de crédito no toma en consideración las diferencias demográficas o culturales que existen entre las personas.

Recuerde que una puntuación de crédito no permanece igual por siempre. Una puntuación de crédito es un retrato de la condición de su crédito basado en la información actualizada de su informe de crédito en el momento de la solicitud y subsiguiente consulta de crédito. Su puntuación de crédito puede cambiar con el tiempo de la misma forma en la que cambia la condición de su crédito o sus hábitos al usar crédito.

6

► **Factors That Influence Credit Scores**

A credit score is based on information contained in your credit report.

Many factors are used to determine your score:

- Your payment history.
- The amount of debt you owe.
- How long you have been using credit.
- How often you've applied for new credit and taken on new debt.
- The types of credit you currently use, such as credit cards, retail accounts, installment loans, finance company accounts, and mortgages.

It's important to note that your income level is not a factor considered in calculating your credit score. Someone with a high level of income, for example, may have a low credit score, while someone with a low level of income might have a high credit score. It all depends on the past use of credit and the factors described above.

Stay on Course

Tips for Improving Your Credit Score

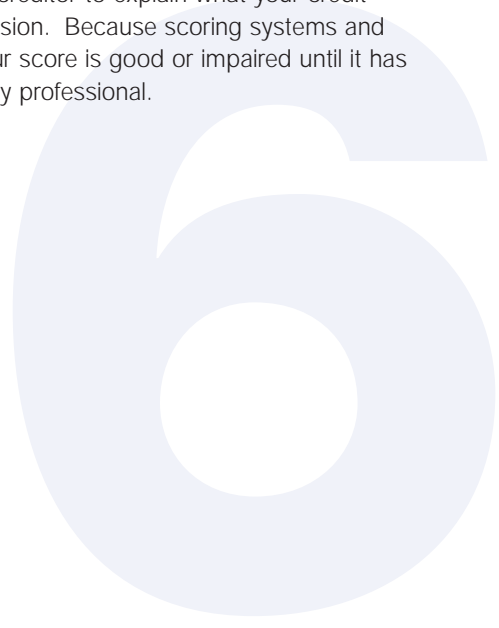
- Pay your bills consistently and on time.
- Check your credit report and correct any errors.
- Keep credit card balances low.
- Apply only for credit cards you need.
- Pay off debt rather than transferring to a new card.
- Establish credit and use it wisely.

► **How to Obtain Your Credit Score**

The most commonly used credit score today is known as a FICO® score. Developed by Fair Isaac Corporation Inc., FICO scores are ranked on a scale of approximately 300 to 900 points. Generally, the higher the score, the lower the predicted risk to the lender.

You can obtain a copy of your FICO credit score online for a small fee at **www.myfico.com**. This Web site also provides additional information on credit scoring, factors, and credit tips.

When applying for a loan, ask your lender or creditor to explain what your credit score means in relation to the final credit decision. Because scoring systems and numerical ratings vary, never assume that your score is good or impaired until it has been fully explained to you by a credit industry professional.



► Factores que influyen la puntuación de crédito

Su puntuación de crédito está basada en la información registrada en su informe de crédito. Para determinar su puntuación se consideran varios factores:

- Su historial de pagos.
- La cantidad de deuda que tiene.
- El lapso de tiempo que lleva utilizando crédito.
- Con qué frecuencia usted ha solicitado crédito y ha asumido deudas nuevas.
- Los tipos de crédito que usted utiliza, como tarjetas de crédito, cuentas de tiendas por departamentos, préstamos a plazos, cuentas con compañías de financiamiento e hipotecas.

Es importante indicar que el nivel de sus ingresos no es un factor que se toma en consideración al calcular su puntuación de crédito. Una persona con un nivel de ingresos altos puede tener una puntuación de crédito baja, mientras que otra persona de pocos ingresos puede tener una puntuación alta. Todo depende de cómo cada persona haya administrado el crédito en el pasado y los factores listados anteriormente.

► Cómo obtener su puntuación de crédito

Aunque existen varias compañías que calculan puntuaciones de crédito, la puntuación de crédito más utilizada hoy día es la puntuación FICO®. Este tipo de puntuación fue desarrollada por la compañía Fair Isaacs Corporation Inc., y este modelo clasifica a los consumidores en una escala aproximada de 300 a 900 puntos. Generalmente, mientras más alta la puntuación, menor es el pronóstico de riesgo de crédito que usted representa para el prestador.

Usted puede obtener una copia de su puntuación de crédito FICO® a través de la Internet en www.myfico.com al pagar un cargo módico. Este sitio en la Internet también brinda información adicional sobre la puntuación de crédito, los factores que se toman en consideración y algunos consejos para mejorar su puntuación de crédito.

Cuando usted solicite un préstamo, pídale a su prestador o acreedor que le explique lo que significa su puntuación de crédito en relación a la decisión final de aprobación del préstamo. Nunca presuma que su puntuación es buena o mala hasta que un profesional de crédito le explique sus resultados, ya que los sistemas de puntuación y clasificaciones numéricas varían de compañía en compañía.

Use como guía

Consejos para mejorar su puntuación de crédito

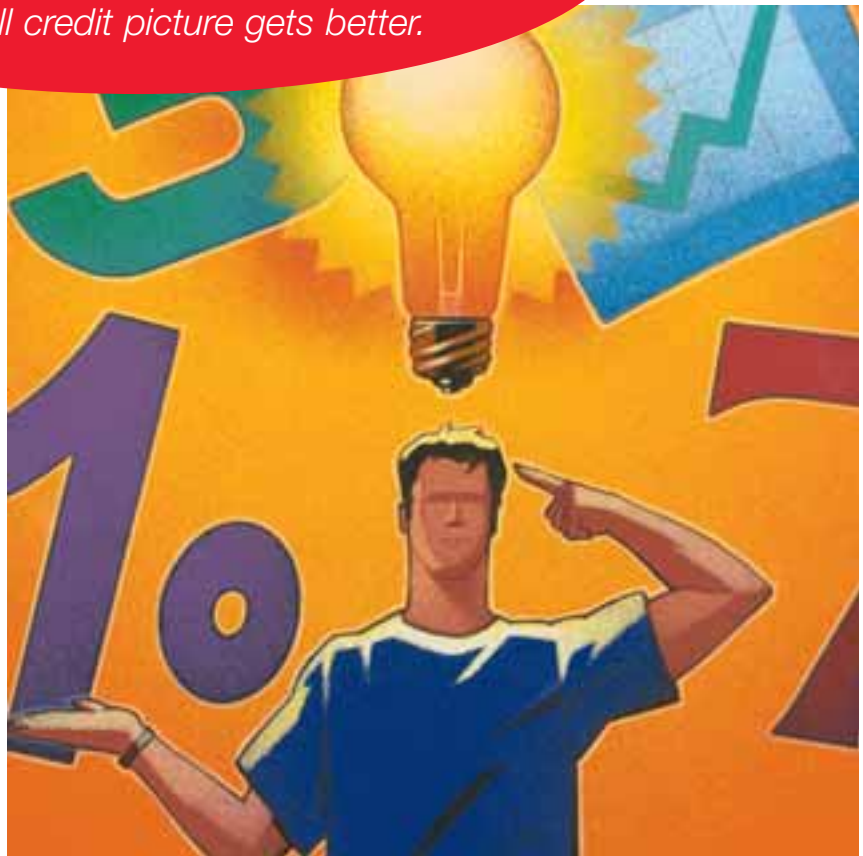
- Pague sus cuentas a tiempo y consistentemente.
- Revise su informe de crédito y haga cualquier corrección necesaria.
- Mantenga el saldo o balance de sus cuentas de tarjetas de crédito a un nivel bajo.
- Solicite sólo el crédito que necesita.
- Pague su deuda en vez de transferirla a una nueva tarjeta de crédito.
- Establezca crédito y úselo prudentemente.

► **How to Improve Your Credit Score**

If you'd like to improve your credit score, please note that it takes time. Because credit scoring utilizes data contained in your credit report, the scoring system is actually analyzing your credit patterns over time. There is no quick fix. In fact, quick fix efforts can backfire.

You should always make sure that the information in your credit report is correct and manage your credit responsibly over time.

Remember—credit scores reflect your long-term pattern of credit usage and repayment history. Credit scores automatically improve as your overall credit picture gets better.



► **Cómo mejorar su puntuación de crédito**

Si usted quiere mejorar su puntuación de crédito, por favor entienda que esto toma tiempo. El sistema de puntuación analiza los patrones de cómo usted usa el crédito por un período de tiempo, ya que se basa en los datos registrados en su informe de crédito. Una puntuación baja no se puede arreglar rápidamente, y los esfuerzos para hacerlo rápidamente pudiesen resultar contraproducentes.

Usted siempre debe asegurarse que la información en su informe de crédito esté correcta. También debe administrar su crédito de manera responsable.

Recuerde que la puntuación de crédito refleja su historial de pagos y el patrón de cómo usted usa el crédito por un lapso de tiempo. La puntuación de crédito mejorará a medida que su crédito en general mejore.

Thinking Like a Lender



Getting a mortgage or other loan today is faster, easier, and less costly than it has ever been. Automated underwriting has made that possible. Lenders and creditors consider four primary factors when determining your creditworthiness.

They are:

- **Capacity**
- **Capital**
- **Credit**
- **Collateral**

Automated underwriting dramatically speeds up the lending process and reduces the cost of getting a mortgage loan by using statistical computer models based on these factors. Automated underwriting never uses factors, such as a borrower's race, ethnicity, age, or any other factor prohibited by the nation's fair housing laws.

► **Capacity**

Lenders and creditors look to see if you have the capacity to repay the loan—that is, enough income to make the monthly payments.

One of the ways that lenders verify your income is by reviewing your federal income tax returns. For more information regarding the requirements established for paying income taxes, please contact the Internal Revenue Service (IRS).



Pensando como un prestador

Obtener una hipoteca o un préstamo hoy día es más fácil y rápido de lo que ha sido en el pasado. Ahora los prestadores pueden analizar los factores para evaluar el nivel de riesgo de forma automática ("automated underwriting"). Los prestadores y acreedores toman cuatro factores en consideración para determinar su solvencia crediticia y evaluar el nivel de riesgo. Estos factores son:

- **Capacidad**
- **Capital**
- **Crédito**
- **Colateral**

Evaluar el nivel de riesgo de forma automática es un procedimiento que utiliza modelos estadísticos computarizados basados en los cuatro factores mencionados anteriormente. De esta forma se acelera dramáticamente el proceso y se reducen los costos para obtener un préstamo hipotecario. La evaluación contra riesgos de forma automática nunca toma en consideración los factores como la raza, la etnicidad, la edad o cualquier otro factor prohibido por las leyes de los Estados Unidos que regulan los asuntos de la vivienda.

► **Capacidad**

Los prestadores y acreedores evalúan si usted tiene la capacidad de pagar el préstamo, en otras palabras, si usted posee el suficiente ingreso para hacer los pagos mensuales.

Una de las formas en que los prestadores verifican su ingreso es a través de su planilla de contribuciones sobre ingresos al nivel federal. Para información detallada sobre los requisitos para el pago de impuestos, por favor comuníquese con el Servicio de Rentas Internas ("Internal Revenue Service," IRS).

Stay on Course

Begin to File Your Income Taxes!

If you do not file income taxes in the U.S., begin doing so right away. It's an important way for lenders to document your income and income history so that you can obtain a loan or mortgage on a home.

Lenders, especially in the case of mortgage lenders, also consider your debt-to-income "ratios." Debt-to-income ratios are calculations or percentages of the amount of your gross monthly income that may be paid for monthly debts.

For example, some lenders may use a home mortgage qualifying ratio of 28/36. This means that no more than 28% of your gross monthly income can be used to pay for your principal, interest, property taxes, and insurance (PITI). Furthermore, no more than 36% of your gross monthly income can be used to pay for your PITI and other monthly debts.

► **Capital**

Capital is another term for cash reserves and includes possessions (property that could be liquidated). The lender will look more favorably on your credit application if you can verify that you have cash reserves. Cash reserves include savings, money market funds, or other investments that can be converted to cash. Lenders consider investments to be Individual Retirement Accounts (IRAs), certificates of deposit (CDs), stocks, bonds, and the like. They do not consider participating in pyramid scheme mechanisms with your family and/or friends as viable investments in any way.

Cash reserves demonstrate to the lender that you have managed your money in a way to set aside extra funds and have resources other than your income to repay the debt.



Use como guía

Las planillas de contribuciones sobre ingresos

Si usted no somete una planilla de contribuciones sobre los ingresos en los Estados Unidos, empiece a hacerlo de inmediato. El someter una planilla es una forma importante en la cual los prestadores pueden documentar sus ingresos e historial de ingresos para que usted pueda obtener un préstamo.

Los prestadores, en particular los prestadores hipotecarios, también toman en consideración la proporción entre sus ingresos y sus deudas. La proporción entre sus ingresos y sus deudas son los cálculos o los porcentajes de la cantidad de su ingreso bruto mensual disponible para pagar sus deudas.

Por ejemplo, algunos préstamos requieren una proporción entre sus ingresos y sus deudas de 28/36 para que pueda calificar para un préstamo hipotecario. Esto significa que no más del 28% de su ingreso bruto mensual puede ser utilizado para pagar el "PITI," que se refiere al principal, los intereses, los impuestos y los seguros de propiedad. ("PITI"—por sus siglas en inglés de "Principal," "Interest," "Taxes" e "Insurance.")

► **Capital**

Capital es otro término para designar las reservas de dinero en efectivo, incluyendo los bienes que pueden ser liquidados en dinero en efectivo, como los autos y propiedades de bienes raíces.

Un prestador considerará de forma más favorable su solicitud para un préstamo si puede verificar que usted tiene reservas de dinero en efectivo. Las reservas de dinero en efectivo incluyen ahorros, fondos mutuos y otras inversiones que se puedan convertir en dinero en efectivo. Los prestadores consideran como inversiones las cuentas individuales para la jubilación "IRA" ("Individual Retirement Accounts"), los certificados de depósitos ("CDs"—"Certificates of Deposit"), las acciones ("stocks") y los bonos ("bonds") entre otros. Los prestadores no consideran como inversiones viables de ningún tipo, la participación suya y de su familia y amigos en sistemas pirámides de dinero.

Las reservas de dinero en efectivo le demuestran al prestador que usted ha administrado su dinero en una forma que le permite, además de sus ingresos, tener otros fondos y recursos para pagar sus deudas.



► **Credit**

Lenders will review your credit history to determine your overall creditworthiness.

If a lender or creditor finds that your credit report contains several late payments or other negative factors, such as public record items, your ability to secure loan approval will be hindered.

Similarly, if you have access to too much credit, you may be at risk of being questioned or denied credit because you could become overextended.

► **Collateral**

Collateral is the value of possessions or property that you pledge as security for a debt. In the case of a mortgage, for example, the collateral would be the house and the land. If a borrower defaults on a loan, he or she could lose the collateral, such as a house, in the case of a mortgage.

For example, if you want to get a loan and have very few assets—but you recently inherited your grandfather's house and you're willing to pledge that property as collateral—you may be a better credit risk.

The term commonly used for this type of situation is "compensating factors." If you are strong in one area, yet weak in another, compensating factors may be considered.

► **Evaluating Credit Risk**

Another tool used by lenders and creditors to evaluate credit and credit risk is credit scoring. Credit scoring uses information contained in your credit report and provides the lender with a credit score. The use of credit scores accelerates the loan approval process. (Refer to Lesson 6 in this guide for more information on credit scoring.)



► **Crédito**

Los prestadores evaluarán su historial de crédito para determinar su solvencia crediticia, esto es, su capacidad para pagar deudas a base de sus ingresos.

Si un prestador o acreedor encuentra que su informe de crédito contiene varios registros de pagos atrasados u otros aspectos negativos, como una declaración de bancarrota en los registros públicos, esto afectará la probabilidad que le aprueben crédito o un préstamo.

De igual forma, tener acceso a demasiado crédito puede ser un problema. Los prestadores pueden negarle crédito o exigirle más consultas de crédito por temor a que sobrepase su capacidad para pagar deudas.

► **Colateral**

El colateral es el valor de las posesiones o propiedades con las que usted garantiza el pago de su deuda. En el caso de una hipoteca, el colateral sería la casa y el terreno. Si un prestatario no paga su préstamo, puede perder el colateral, que en el caso de una hipoteca, sería la vivienda que se compró.

Cuando no se tienen bienes o existen otras dificultades para obtener un préstamo, los prestadores toman en consideración los “factores compensatorios.” Si usted tiene puntos fuertes en su solicitud de crédito, estos pueden compensar por los puntos débiles que tenga su solicitud. Por ejemplo, si usted desea obtener un préstamo y tiene pocos bienes, (o sea, un punto débil) pero recientemente heredó la casa de su abuelo, (o sea, un punto fuerte) usted puede usar esa propiedad como colateral para garantizar el préstamo. Si usted está dispuesto a usar su herencia como garantía, eso será un factor compensatorio y usted será considerado como un mejor riesgo de crédito.

► **Evaluando el riesgo de crédito**

Otro instrumento utilizado por los prestadores y acreedores para evaluar su crédito y el riesgo de crédito que usted representa es la calificación de crédito.

La calificación de crédito es un proceso que utiliza la información registrada en el informe de crédito suyo para así proveerle al prestador su puntuación de crédito. Este proceso acelera la aprobación de préstamos. Por favor refiérase a la Lección 6 para más información sobre la calificación y la puntuación de crédito.



► **Cash and Asset Worksheet**

This worksheet will help you to determine your net worth.

Lenders who calculate your net worth will generally average your checking and savings balances over the past three months.

Type of Account or Asset	Account Name and Account Number	Account Balance
Checking Account(s)		\$
		\$
Savings Account(s)		\$
		\$
		\$
Mutual funds, stocks, and bonds		\$
		\$
		\$
		\$
Cash value of life insurance policy (policies)		\$
		\$
Other liquid assets		\$
		\$
		\$
Total Net Worth:		\$

► **Hoja de trabajo para calcular su cantidad de efectivo y activos**

Esta hoja de trabajo le ayudará a determinar su valor neto.

Los prestadores que calculan su valor neto, generalmente obtienen un promedio de sus saldos o balances de sus cuentas de cheques y ahorros de los últimos tres meses.

Tipo de cuenta o activo	Nombre y número de cuenta	Saldo o balance de cuenta
Cuenta(s) de cheques		\$
		\$
Cuenta(s) de ahorros		\$
		\$
		\$
Fondos mutuos, acciones y bonos		\$
		\$
		\$
		\$
Valor en efectivo de pólizas de seguros de vida		\$
		\$
Otros activos líquidos		\$
		\$
		\$
Total del valor neto:		\$

Avoiding Credit Traps



Over the past few years, you've probably heard many horror stories about people who have fallen prey to various credit traps. You receive these offers every day—offers of credit, vacation sweepstakes, equity loans, telephone solicitations, and Internet junk mail.

It's important to recognize and avoid credit pitfalls and traps that can severely damage your credit and in some cases, cause extreme financial hardship.

► **Predatory Lending**

Predatory lending practices are commonly defined as abusive lending practices that strip equity away from a homeowner. Predatory lending practices can include:

- Targeting low-income people with poor credit and elderly homeowners with a large amount of equity in their homes by making unsolicited telephone and mail offers and/or sending "checks" that, if cashed, become a loan with unfavorable terms and interest rates.
- Using high-pressure sales tactics.
- Stressing that you pay only the monthly interest on the loan can have the consequences of no equity buildup.
- Having little or no concern about the borrower's ability to repay the loan.
- Packing the loans with single premium credit insurance products, such as credit life insurance. Single premium credit insurance products that permit upfront financing of insurance premiums with borrower equity, hold the potential for abuse, especially among uninformed borrowers, and are one of the single largest causes of home foreclosure in America today.

(continued on page 88)



Evitando trampas de crédito

Probablemente en los últimos años usted ha escuchado muchas historias de personas que han sido engañadas con varios tipos de trampas de crédito. Es posible que diariamente usted reciba estas ofertas de crédito, concursos que prometen vacaciones, o de préstamos sobre el capital en la propiedad a través de solicitudes telefónicas, el correo, los periódicos o mensajes electrónicos vía Internet.

Es importante reconocer y evitar caer en estas trampas de crédito que pueden perjudicar su crédito. En algunos casos, le pueden causar graves dificultades financieras.

► **Préstamos predatorios**

Los préstamos predatorios son prácticas inescrupulosas y abusivas que a través de préstamos poco favorables se apropian del capital líquido acumulado en la propiedad ("equity") de los propietarios de casas. Algunos ejemplos de situaciones en las que algunas compañías hacen préstamos predatorios son:

- Cuando engañan a personas de mayor edad que son propietarias de casas y que ya tienen una gran cantidad de capital líquido acumulado en su propiedad, o a personas de escasos recursos económicos que tienen su crédito deteriorado o dañado. Estas personas son engañadas por medio de cheques, que al cambiarlos, se convierten en préstamos con términos y tasas de intereses más altos de lo común, y también a través de ofertas por correo o por teléfono.
- Cuando presionan a los individuos con tácticas de ventas demasiado agresivas.
- Cuando tratan de persuadir a que las personas sólo hagan el pago de los intereses del préstamo, y como consecuencia, no acumulen capital en su propiedad.
- Cuando el prestador toma poca o ninguna consideración en la capacidad que tiene el prestatario de poder pagar el préstamo, con el propósito de quedarse con la propiedad.
- Cuando el prestador quiere combinar el préstamo de la hipoteca con primas de seguro de crédito, tal como el seguro de crédito en caso de muerte. Las primas de seguro de crédito permiten el financiamiento por adelantado de las primas de seguro de vida usando como colateral el capital acumulado en la propiedad del prestatario. Ésta es una de las causas principales por las cuales en los Estados Unidos se ejecutan las hipotecas, resultando en que los propietarios pierdan sus casas.

(continúa en la página 89)

- Repeatedly refinancing with a loan within a short period of time and charging high points and fees with each refinance.

It's important to note that just because a lender charges high interest rates or fees, it may not be considered predatory lending. People with poor credit—higher-risk borrowers—will often pay more in interest and fees.

Stay on Course

Financial Institutions: Alternatives to Check Cashing Businesses

Consider establishing a relationship with a financial institution as an alternative to using a check cashing business:

- Try to save up enough money to equal the typical check cashing fee. Use the funds to open a savings account, and once opened, you will be able to use the financial institution to deposit and cash your checks. Every time you cash a check in the future, try to put the money that you would have paid to the check cashing business into your new savings account.
- A number of banks have recently begun offering low fee checking options. Be sure to ask about these special programs.

► **Questionable or Costly Business Practices and Scams**

There are several types of abusive lending practices, scams, or other questionable business practices that may strip equity away from a homeowner or place a consumer in financial hardship. Here is some helpful information to avoid these pitfalls.

Check Cashing Businesses

Check cashing businesses are legal and found throughout the country. People tend to use check cashing businesses because they do not have any kind of traditional credit, savings, or checking accounts. Among those who often use these businesses are the working poor and persons on public assistance or on fixed incomes, like Social Security.

Check cashing businesses “cash” your checks and provide other financial services. However, some charge customers extremely high fees for the service. Banks and other financial institutions can provide these same services—and more—for less money.

If your financial choices are currently limited, try one of these alternatives to check cashing businesses:

- Cash your check at the bank from which it was drawn, if possible.
- Start managing your finances so that you can save the money needed to open a checking and/or savings account.

- Cuando un prestador anima al consumidor a que refinance repetidamente un préstamo en un corto período de tiempo para cobrar cargos altos y puntos hipotecarios en cada refinanciamiento. Estos cargos son añadidos al costo total del préstamo.

Es importante indicar que el cobrar cargos y tasas de interés de alto costo por un préstamo no es considerado como una práctica predatoria. Las personas que tienen el crédito dañado o deteriorado, y que como prestatarios representan un alto riesgo, con frecuencia se verán obligadas a pagar más por cargos e intereses.

► **Engaños costosos y prácticas de negocios cuestionables**

Existen varios tipos de prácticas inescrupulosas para otorgar préstamos, así como estafas y prácticas de negocios cuestionables que se apropian del capital en la propiedad de los propietarios de vivienda o los ponen en graves dificultades financieras. Aquí le ofrecemos información que le ayudará a evitar caer en estas trampas.

Casas de cambio

Las casas donde le cambian o le canjean los cheques son prácticas legales que se encuentran a través de todo el país. Las personas tienden a utilizar estos negocios porque no tienen ningún tipo de crédito tradicional, ni tienen cuentas de ahorros o de cheques. Entre las personas que utilizan estos negocios se encuentran trabajadores de escasos recursos económicos y las personas que reciben beneficiencia pública o ingresos fijos, como el cheque de beneficios del Seguro Social.

Las “casas de cambio” cambian sus cheques y proveen otros servicios financieros. Sin embargo, algunos negocios cobran cargos excesivos por los servicios. Vale señalar que los bancos y otras instituciones financieras pueden brindar los mismos servicios y otros servicios adicionales a menor costo.

Si actualmente sus opciones financieras son limitadas, considere utilizar alguna de estas alternativas a las “casas de cambio”:

- Si le es posible, cambie su cheque en el banco en el cual el cheque fue expedido.
- Comience a administrar sus finanzas para que pueda ahorrar el dinero que necesita para abrir una cuenta de ahorros y/o de cheques.

Use como guía

Instituciones financieras: alternativas a las “casas de cambio”

Considere las siguientes alternativas para evitar usar las “casas de cambio”:

- Trate de ahorrar suficiente dinero para igualar los cargos que paga por cambiar cheques. Use ese dinero ahorrado para abrir una cuenta de ahorros. Una vez que lo haya hecho, usted será capaz de utilizar el banco o la institución financiera para depositar y cambiar sus cheques por dinero en efectivo. Cada vez que usted cambie sus cheques por dinero en efectivo, procure depositar en su cuenta de ahorros el dinero que usted hubiera pagado por el servicio de las “casas de cambio.”
- Un número de bancos comenzaron recientemente a ofrecer cuentas de cheques con cargos de un costo mínimo. Asegúrese de preguntar sobre estos programas especiales.

High-Cost Cash Advances

Check cashing businesses also offer their own types of loans: small, short-term loans that carry extremely high interest rates. A six-week \$200 loan from one of these companies, for example, can cost \$165 in interest and fees. Bottom line: You borrow \$200 and in six weeks, you owe \$365!

Rent-to-Own Businesses

Rent-to-own businesses provide consumers with products, like furniture, for a monthly fee. Although seemingly affordable, you may end up paying exorbitant prices for these products through long-term rental agreements. Moreover, rent-to-own businesses do not typically cooperate with the credit industry—they don't report your payment record to the credit reportings agencies.

Generally, you are better off making a purchase using a major credit card or department store credit card than using a rent-to-own business. In doing so, you save money and obtain a credit history.

Instant Income Tax Refunds

Companies offering instant income tax refunds provide consumers with offers often too good to be true. Beware of offers like these! Instant tax refunds or refund anticipation loans are an expensive way to get your tax refund more quickly—you may gain a week or so in getting your money but you'll pay a high fee for the service.

Protect yourself from these companies by learning about tax laws or using the services of a tax attorney or accountant. File your tax returns electronically and ask for the funds to be transferred directly into a savings or checking account. Your return will be promptly processed and your funds will be safe and secure without the additional cost.



Telephone and Internet Solicitation Scams

As a general rule, NEVER provide personal data, such as account numbers or your Social Security number to someone you don't know. Scams come in all shapes and sizes. Keep in mind that there are individuals whose whole purpose in life is to deceive other people.

(continued on page 92)

Adelantos de dinero en efectivo a un alto costo

Los negocios que cambian cheques o “casas de cambio” también ofrecen su propio tipo de préstamos. Estos préstamos son por poca cantidad de dinero y a corto plazo, pero tienen una tasa de interés muy alta. Por ejemplo, un préstamo de \$200 por 6 semanas puede costarle \$165 adicionales por el pago de cargos e intereses. ¡Piense, si toma prestado \$200, en 6 semanas usted deberá pagar \$365!

Negocios de alquiler con opción a compra

Los negocios de alquiler con opción a compra le brindan a los consumidores productos por un cargo de alquiler mensual, como por ejemplo, muebles. A pesar que aparentan ser precios módicos, puede que usted termine pagando por estos productos unos precios excesivamente altos debido a los contratos de alquiler a largo plazo. Además, estos negocios normalmente no cooperan con la industria del crédito, por lo que no reportan su historial de pago a las agencias de registro de crédito.

En general, a usted le conviene más utilizar una de las tarjetas de crédito principales o una tarjeta de una tienda por departamento que utilizar los negocios de alquiler con opción a compra. De esta manera, usted ahorra dinero y establece un historial de crédito.

Préstamos instantáneos basados en los reembolsos de los impuestos sobre los ingresos

Las compañías que ofrecen préstamos instantáneos basados en los reembolsos de los impuestos sobre los ingresos les proveen a los consumidores ofertas que son demasiado buenas para ser ciertas. ¡Tenga cuidado con este tipo de oferta! Puede que de esta forma usted obtenga su reembolso una semana antes de lo que tomaría recibirlo normalmente, pero usted tendrá que pagar un costo muy alto por el servicio que en realidad, no vale la pena.

Protéjase de estas compañías aprendiendo sobre las leyes de impuestos o utilizando los servicios de un contable público autorizado o un abogado especializado en las leyes de impuestos. Someta vía Internet su planilla de contribuciones sobre sus ingresos y pida que su reembolso sea depositado directamente en su cuenta de ahorros o de cheques. De esta forma su reembolso será procesado rápidamente y sus fondos estarán a salvo y seguros sin costo adicional.



Trampas a través de solicitudes telefónicas

Como regla general, NUNCA le provea sus datos personales, como su número de Seguro Social, a alguien que no conozca. Las estafas pueden ser de todo tipo y por cantidades grandes o pequeñas. Tenga en cuenta que hay personas que se dedican a estafar a otras personas.

(continúa en la página 93)

There are many telephone scams out there—sweepstakes claims, travel scams, business opportunities, illegal charitable solicitations, work-at-home schemes and credit repair plans. Say no! Their goal is to deceive you and take your money.

To protect yourself against telephone solicitation scams, get on both the company and federal “Do Not Call” lists, keep records, and create a paper trail. To register your telephone number on the “National DO NOT CALL Registry,” go to the Federal Trade Commission’s Web site: www.ftc.gov. Take action by exercising your legal rights if and when you have been harmed.



You’ll also find many Internet scams if you surf the Web. Be careful! Always use caution with personal data or credit card information on the Internet. Some people say purchases on the Internet are like buying gold from someone you don’t know.



Existen varias estafas por vía telefónica, por ejemplo, concursos, ofertas de vacaciones, oportunidades de negocio propio, solicitudes ilegales para obras de caridad, estafas para trabajar desde el hogar y planes para reparar su crédito. Los telemarcadores son persistentes y tratarán de convencerlo de alguna forma. ¡No acepte estas ofertas! El fin de estas ofertas es engañarlo y estafarle su dinero.

Existen leyes que los negocios deben obedecer para proteger a los consumidores de las solicitudes telefónicas. Cada vez que le llamen, pídale que cambien su nombre a la lista de personas que no desean recibir llamadas de solicitudes ("Do not call" list). Además hay una lista que es administrada por La Comisión Federal de Comercio (Federal Trade Commission—FTC) a la que puede inscribir su número de teléfono del registro nacional de personas que no desean recibir llamadas de solicitud, por medio a la internet a www.ftc.gov. También mantenga un registro documentando las acciones tomadas y haga valer sus derechos legales si ha sido perjudicado de alguna manera.

Usted también encontrará varias estafas vía Internet. ¡Tenga cuidado! Si compra servicios vía Internet, siempre tenga cautela al diseminar sus datos personales o la información de sus tarjetas de crédito. Hay quien dice que algunos tipos de compras vía Internet son como comprarle oro a un desconocido.



NEVER sign any agreement until you have read it completely and understand ALL of its provisions. (Read the “fine print.”) NEVER submit to high-pressure sales tactics! Remember that patience is your best virtue.

Identity Theft

Identity theft is when someone takes your personal information without your knowledge to commit fraud or theft. Identity theft is on the rise in the U.S.

With ID theft, thieves take personal information about you, such as your Social Security number, credit card numbers, or other information. They might take it from your wallet, purse, mailbox, trash, or any other means.

The thieves might call your credit card companies and pretend to be you. They might ask to change the mailing address on your credit card account. Then they use your credit card number to charge goods and services.

They might even open a new credit card account using your name, birth date, and Social Security number. If they use your name and Social Security number, the charges can show up as a delinquent account on your credit report since they will not pay the bill. The thieves could even open a bank account in your name and write bad checks.

How to Avoid Identity Theft

To minimize the risk of identity theft, follow these recommendations from the Federal Trade Commission (FTC):

- **Before you reveal any personal information, find out how it will be used and whether it will be shared with others.**
- **Pay attention to your bills and credit card statements.** If your bills don't arrive on time, contact your creditor. A missing credit card bill might mean that the identity thief has changed your billing address and is using your account.

(continued on page 96)

¡NUNCA firme un acuerdo o contrato hasta haberlo leído cuidadosamente y entender claramente TODAS las estipulaciones! Lea lo que está escrito en letras pequeñas con mucha cautela. ¡NUNCA se deje presionar por tácticas de ventas agresivas! Recuerde que la paciencia debe ser su mejor virtud y es mejor precaver que tener que remediar.

El robo de identidad

El robo de identidad es cuando alguien obtiene su información personal sin su conocimiento para cometer fraude o robo. El robo de identidad ha ido aumentando en los Estados Unidos.

Al robar la identidad, los ladrones obtienen información personal sobre usted, como su número de Seguro Social, número de tarjetas de crédito u otra información. Esta información se la pueden robar de su cartera, su buzón de cartas, la basura o a través de otros medios.

Los ladrones pueden llegar a llamar a las compañías de sus tarjetas de crédito y pretender que son usted. Ellos pueden solicitar cambiar la dirección de su cuenta de tarjeta de crédito. De tal forma, pueden usar el número de sus tarjetas de crédito para pagar por artículos o servicios sin que usted sepa que ellos están usando sus tarjetas.

Algunos ladrones pueden llegar a abrir una cuenta nueva de tarjeta de crédito usando su nombre, fecha de nacimiento y número de Seguro Social. Si utilizan su nombre y número de Seguro Social, los cargos pueden aparecer en su informe de crédito como "cuentas sin pagar" ya que los ladrones obviamente no pagarán la cuenta y usted no recibirá ningún tipo de notificación al respecto. Los ladrones inclusive pueden abrir una cuenta de banco en su nombre y girar cheques sin fondos.

Cómo protegerse contra el robo de identidad

Para reducir el riesgo de robo de identidad, siga estas recomendaciones de la Comisión Federal de Comercio (Federal Trade Commission—FTC):

- **Antes de divulgar cualquier información personal, investigue cómo será utilizada y si será compartida con otras personas.**
- **Preste atención a sus estados de cuenta.** Si sus estados de cuentas o facturas no llegan a tiempo, comuníquese con su acreedor. Tal vez esto sea señal de que un ladrón de identidad ha cambiado la dirección donde se envían las facturas y está usando su cuenta.

(continúa en la página 97)

- **Guard your mail from thieves.** Pick up your mail from your mailbox as soon as possible. Place outgoing mail in post office collection boxes, not in your own mailbox.
- **Do not give out personal information over the phone or through the mail unless you have initiated the contact and know with whom you are dealing.** Thieves may pose as bankers, government officials, or others to get you to reveal your Social Security number or bank account number.
- **Keep items with personal information safe.** When you throw away receipts, credit card applications, and old checks or statements, make sure to shred them.
- **When you make up your PIN for your credit, ATM, or debit card, don't use something a thief might guess, such as birth date, Social Security number, or phone number.**
- **Order a copy of your credit report at least once a year.** Catch mistakes and fraud before they ruin your personal finances.

Take Action Immediately!

The FTC recommends the following actions if you believe you are a victim of identity theft. You can also call the FTC's Identity Theft Hotline at 1-877-IDTHEFT (1-877-438-4338).

Take action immediately!

Keep records of your conversations and all correspondence.

- **Contact the fraud department of the three major credit reporting agencies. Tell them you are an identity theft victim.** Ask them to place a "fraud alert" in your file. This alert means that any company that checks your credit will know that your information was stolen, and will therefore have to contact you by phone to authorize the extension of new credit. This will prevent anyone from continuing to illegally (without your knowledge or consent) use your credit. Ask the credit reporting agencies for a copy of the credit report. They must give you a free copy of your report if it is inaccurate because of fraud.
- **Contact your creditors about any accounts that have been changed or opened fraudulently.** Ask to speak with someone in the security or fraud department.
- **File a report with your local police.** Get a copy of the police report so you have proof of the crime.

- **Proteja su correspondencia de los ladrones.** Recoja su correspondencia de su buzón tan pronto le sea posible. Coloque correspondencia para enviar en los buzones de la oficina de correos y no en su buzón de correspondencia.
- **No divulgue información personal a través del teléfono o el correo a menos que usted haya iniciado el contacto y sepa con quién está lidiando.** Los ladrones pueden hacerse pasar por banqueros, funcionarios gubernamentales u otros para lograr que divulgue su número de Seguro Social o número de cuenta de banco.
- **Mantenga en un lugar seguro los documentos que tengan su información personal.** Asegúrese de desmenuzar recibos, solicitudes de tarjetas de crédito, cheques cancelados o estados de cuenta cuando los vaya a echar a la basura.
- **Cuando establezca su número de identificación personal (Personal Identification Number—PIN) para sus tarjetas de crédito o de banco, no utilice un código fácil de adivinar como la fecha de nacimiento, número de Seguro Social o número telefónico.**
- **Solicite una copia de su informe de crédito al menos una vez al año.** Identifique errores y fraude antes que arruinen sus finanzas personales.

¡Actúe inmediatamente!

La Comisión Federal de Comercio (Federal Trade Commission—FTC), recomienda los siguientes pasos si usted cree que ha sido víctima de robo de identidad. Usted también puede llamar a la línea directa para el robo de identidad de la FTC al 1-877-IDTHEFT (1-877-438-4338).

¡Actúe inmediatamente!

Mantenga registros de sus conversaciones y de la correspondencia al respecto.

- **Comuníquese con el departamento de fraude de las tres principales agencias de registro de crédito.** Explique que ha sido víctima de robo de identidad. Solicite que coloquen una “alerta de fraude” en su expediente. Esta alerta significa que cualquier compañía que investigue su crédito sabrá que su información personal fue robada. Por lo tanto no autorizarán ninguna extensión de crédito sin comunicarse por teléfono con usted primero. Esto evitará que nadie continúe usando su crédito ilegalmente (o sea, sin su conocimiento o consentimiento). Solicite una copia de su informe de crédito a las agencias de registro de crédito. Ellas deben ofrecerle una copia gratuita si su informe está incorrecto debido a fraude.
- **Comuníquese con sus acreedores sobre cualquier cuenta que haya sido cambiada o abierta fraudulentamente.** Solicite que lo comuniquen con alguien en el departamento de seguridad o fraude.
- **Radique una declaración con el departamento de policía local.** Obtenga una copia del informe de la policía para que tenga evidencia del crimen.

Home Equity Loans and Lines of Credit

If you already own a home, you've probably received many offers for home equity loans and lines of credit. A home equity loan is a loan secured against your home. It is a loan in addition to your existing mortgage.

A line of credit is also secured against your home. However, you are not issued a check—you have access to funds up to the limit of the line of credit. A line of credit is, in many ways, similar to a credit card. It is a revolving line of credit. You can borrow money and pay it back as many times as you need to during the term of the loan.

Before you accept an offer for a home equity loan or line of credit, make sure you know the terms of the loan and if there are prepayment penalties. Home equity loans are often structured as 10- or 15-year loans—that's a long time to pay it back. If you use the funds for a new car or a vacation, the car will need to be replaced and your vacation memories will be long gone. Moreover, since homes in most markets appreciate in value over time, leaving your appreciation intact is an excellent way of saving for college and your retirement.

If you need to use your asset—your home—for some important family event, such as retirement or sending a child to college, shop around for a mortgage that is fairly priced, with fair terms, and ethical marketing.



Préstamos y líneas de crédito sobre el capital en la propiedad

Si usted ya es propietario de casa, usted probablemente ya ha recibido muchísimas ofertas para préstamos y líneas de crédito sobre el capital en la propiedad. Un préstamo sobre el capital en la propiedad es un préstamo que se garantiza con su casa y es un préstamo además de la hipoteca que ya tiene.

Una línea de crédito también puede estar garantizada con su casa. Sin embargo, es diferente de un préstamo sobre el capital en la propiedad. En este tipo de préstamo, usted recibe un cheque por la cantidad total. En una línea de crédito sobre el capital en la propiedad, usted tiene acceso a la cantidad máxima de dinero que le permite la línea. Una línea de crédito se parece en muchas formas a una tarjeta de crédito, ya que es una línea de crédito rotatoria. Usted puede tomar el dinero prestado y devolverlo cuantas veces usted necesite hacerlo durante el término del préstamo.

Antes de aceptar una oferta para un préstamo o línea de crédito sobre el capital en la propiedad, cerciórese que entiende bien los términos del préstamo y que sean razonables. También verifique si existe alguna penalidad por pago por adelantado. Frecuentemente, los préstamos sobre el capital en la propiedad están estructurados como préstamos de 10 a 15 años. Eso es un plazo de tiempo largo en el cual usted estará haciendo pagos mensuales.

Si quiere administrar bien sus finanzas a largo plazo, no se recomienda este tipo de financiamiento para pagar por un auto nuevo o unas vacaciones. La razón es que es muy probable que usted todavía esté pagando el préstamo cuando necesite otro auto o salir de vacaciones de nuevo, lo cual no es presupuestar prudentemente. Tampoco podrá vender la propiedad a precio óptimo hasta que la segunda hipoteca esté pagada. Además, como en la mayoría de los mercados las casas aprecian en valor con el transcurso del tiempo, si usted no usa su capital en la propiedad, la cantidad de dinero que aprecia puede ser ahorrada para la universidad o su jubilación.



Usted puede usar sus bienes activos, por ejemplo su casa o su automóvil, para financiar un evento familiar importante, como una boda o un quinceañero, para pagar una emergencia médica o para ayudar a que sus hijos estudien en la universidad. Si usted necesita usar sus bienes activos, compare las tasas de las hipotecas para asegurarse que está obteniendo un préstamo a un costo razonable, con términos favorables y cuya promesa es justa y ética según la publicidad de la oferta.

Prepayment Penalty Mortgages

Some consumers may be misinformed regarding the terms of a prepayment penalty mortgage (PPM). In order to avoid feeling trapped in a PPM, you should consider the following information before you make a choice. A prepayment penalty mortgage requires that you pay a prepayment penalty or fee (a percentage of the unpaid principal balance) if you repay your entire loan (or a substantial portion of it) within a certain time period. A substantial payment is defined as any amount that exceeds 20% of the original principal balance.

Advantages of a PPM

- Possible cost savings benefits of reduced fees or closing costs.
- Possible lower interest rate.

Disadvantages of a PPM

If you pay off your mortgage debt before it is due, or if you choose to refinance your loan, you will owe a substantial prepayment penalty.

Using a PPM is a personal decision that depends greatly on both your current financial situation and how long you think you'll keep your mortgage before refinancing or making a large payment against it.

Before choosing a PPM, be sure to obtain the following information from your lender in writing:

- The terms of the mortgage provision containing the prepayment penalty.
- The amount of the penalty that you will be required to pay.
- The time period in which the penalty will be charged if you prepay or make a substantial payment on your loan.
- Any other conditions under which the lender may charge you a prepayment penalty.

In addition, you should ask your lender several questions as you consider the pros and cons of a prepayment penalty mortgage, such as:

- How much will I save on my closing costs or fees?
- Will my interest rate be lower if I accept a PPM?
- Under what conditions will the lender enforce the prepayment penalty?
- Will the lender enforce the prepayment penalty if I sell my home?
- How is the prepayment penalty calculated, and how much will it be on my loan?
- When can I prepay the loan without incurring a penalty?
- How does this mortgage compare to a non-PPM?

BE SURE to research all your options as you look for the right type of mortgage for you. Remember, your lender should be available to answer all of your questions and to help you make an informed decision. You may also wish to seek the assistance of a housing counselor in your area.

REMEMBER: PPMs are a borrower's choice, never a requirement.

Hipotecas con penalidad por pago por adelantado

Algunos consumidores pueden tener información errónea al tratarse de los términos de una hipoteca con penalidad por pagar por adelantado (PPM—Prepayment Penalty Mortgage). Para evitar sentirse atrapado con una hipoteca PPM, debe considerar la siguiente información antes de decidir. Una hipoteca PPM establece un periodo de tiempo en el cual usted sólo puede pagar la cantidad establecida en los términos del préstamo. Si paga por adelantado y por completo (o una porción sustancial de éste), tendrá que pagar una penalidad (o sea, un porcentaje del saldo o balance del principal que no ha sido pagado). Un “pago sustancial” es cualquier cantidad que se exceda del 20% del saldo o balance del principal original.

Ventajas de una PPM

- Posibles beneficios de ahorros en costos como cargos reducidos o gastos de cierre más bajos.
- Posible tasa de interés más baja.

Desventajas de una PPM

Si paga por completo su deuda hipotecaria antes de la fecha de vencimiento, o si decide refinanciar su préstamo, podría terminar debiendo una penalidad por pagar por adelantado.

Utilizar una hipoteca PPM es una decisión personal. La misma depende en gran parte de su situación financiera actual y por cuánto tiempo usted piensa tener su hipoteca, antes de refinanciarla o hacer un pago sustancial en ella.

Antes de escoger una hipoteca PPM, asegúrese de obtener de su prestador hipotecario por escrito la siguiente información:

- Los términos estipulados en la hipoteca explicando la penalidad por pagar por adelantado.
- La cantidad de la penalidad que le exigirán que pague.
- El periodo de tiempo en el que se le cobrará la penalidad si usted paga por adelantado o hace un pago sustancial en su préstamo.
- Cualquier otra condición bajo la cual el prestador hipotecario pueda cobrarle una penalidad por pagar por adelantado.

Además, usted debe hacerle varias preguntas a su prestador hipotecario cuando considere las ventajas y desventajas de una hipoteca PPM, como por ejemplo:

- ¿Cuánto me ahorraré en gastos o cuotas de cierre?
- ¿Será mi tasa de interés más baja si acepto una hipoteca PPM?
- ¿Bajo qué condiciones cobrará el prestador hipotecario la multa por pagar por adelantado?
- Si vendo mi casa, ¿me cobrará el prestador hipotecario la multa por pagar por adelantado?
- ¿Cómo se calcula la penalidad por pagar por adelantado y de cuánto será el pago en adición a mi préstamo?
- ¿Cuándo puedo pagar por adelantado el préstamo sin incurrir en una penalidad o multa?
- ¿Cómo compara una hipoteca PPM con una sin penalidad por pagar por adelantado?

ASEGÚRESE SIEMPRE de investigar todas sus opciones mientras evalúa qué tipo de hipoteca es la mejor para usted. Recuerde que su prestador hipotecario debe estar disponible para contestar todas sus preguntas y para ayudarle a que usted pueda tomar una decisión informada. **RECUERDE: Las hipotecas PPM son opciones del prestatario, y nunca son un requisito para usted.**

Restoring Your Credit



If you've ever experienced financial difficulties or credit problems in the past or at present, here's some useful information to help you build back your credit and credit rating.

The major reasons for financial difficulties are:

- Loss of income (job loss, divorce, death)
- Emergency and/or unexpected expenses (medical expenses, etc.)
- Poor money management (overspending, compulsive buying, purchasing things you can't afford)
- Defective goods and services (car repair, house repair, etc.)
- Fraudulent use of your credit card—identity theft

► **Warning Signs of Credit Problems**

Be aware of and recognize the warning signs that might be a signal of pending financial and credit problems:

- Inability to pay your bills on time and paying late fees.
- Difficulty deciding which bills to pay each month.
- Forced into using credit cards for routine purchases for which you would normally make with cash or checks.
- Spending more than 20% of your monthly net income to pay back credit cards and other loans (excluding a mortgage).
- Borrowing money to make payments on existing loan obligations.
- Frequently at, near, or over your credit card limit.

(continued on page 104)



Reparando su crédito

Puede que alguna vez usted haya pasado por dificultades financieras o problemas con su crédito, o que en estos momentos usted esté atravesando por una situación difícil. La siguiente información le será útil para ayudarle a establecer una buena calificación de crédito y así disfrutar de buen crédito.

Las principales razones por las cuales algunas personas atraviesan dificultades financieras son:

- Debido a una pérdida de ingresos por divorcio, muerte o pérdida de empleo
- Debido a una emergencia y/o gastos inesperados, por ejemplo de gastos médicos
- Debido a que administran mal su dinero, como gastar de más, comprar compulsivamente o comprar lo que no pueden costear
- Debido a que adquieren bienes y servicios defectuosos, como en las reparaciones del hogar o de un auto
- Debido a que su tarjeta de crédito o sus datos personales han sido utilizados fraudulentamente, como ocurre con el robo de identidad

► **Señales que advierten problemas de crédito**

Reconozca las señales que le advierten que pudiese tener problemas de crédito:

- Si no puede pagar sus cuentas a tiempo y tiene que pagar cargos por demora.
- Si tiene dificultad en decidir cuáles son las cuentas que va a pagar cada mes.
- Si se ve obligado a usar tarjetas de crédito para compras de rutina, las cuales usted normalmente paga en efectivo.
- Si gasta más del 20% de su ingreso neto cada mes para los pagos de las tarjetas de crédito y otros préstamos, excluyendo los pagos de la hipoteca o el alquiler.
- Si toma dinero prestado para pagar los préstamos que ya tiene.
- Si con frecuencia está en, o casi en el límite máximo, de sus tarjetas de crédito.

(continúa en la página 105)

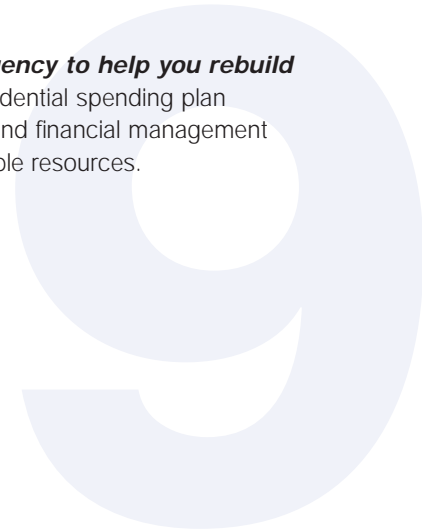
- Paying only the minimum payment due on your credit card bills.
- Paying bills late or putting off necessary things, like visits to the doctor, because you don't have enough money.
- Working overtime or a second job just to cover food, housing and other basic living expenses.
- Thinking your financial condition is beyond help.

If after reviewing this list, you thought, "That's me," you are not alone. It's easy to fall into the trap of any one of these items. And, once you're in the hole, digging out often seems impossible.

► **How to Cope With a Financial Crisis**

Communication and early intervention are key to helping you cope with a financial crisis. Here are some tips to help you get through a difficult time and keep your credit intact.

1. **Pay yourself first.** Put yourself on "the payroll." Always set aside money for savings.
2. **Don't wait until it's too late to seek help.** Seeking help early on, while the problem is still small, will make for easier, more manageable solutions.
3. **Call the lender or creditor, explain your situation and work with them.** Creditors always respond better to a consumer who reaches out to them rather than a consumer who avoids them. By contacting them, you can make payment arrangements or restructure the debt. Never ignore communications from your lender or creditor.
4. **Don't make promises that you cannot keep.** Be realistic.
5. **Be honest and don't give up.** If you tell the truth to your creditors, you'll ensure a good relationship and positive resolution.
6. **Talk to a local nonprofit credit counseling agency to help you rebuild your credit.** A credit counselor can provide confidential spending plan and debt information, debt repayment programs, and financial management education. Look in your own community for valuable resources.



- Si no puede pagar más del pago mínimo requerido en sus cuentas de tarjetas de crédito.
- Si se demora en los pagos o pospone gastos necesarios, como citas médicas, porque no puede costear los gastos.
- Si tiene que trabajar horas adicionales o tener un segundo empleo para poder costear la comida, la vivienda u otros gastos básicos del diario vivir.
- Si piensa que no puede remediar su situación financiera.

Si después de haber revisado esta lista, usted se identificó con ella y pensó: "¡Yo estoy en esa situación!", usted no es la única persona que se siente de esa manera. Es fácil caer en estas situaciones. A veces, una vez que uno cae en una de estas situaciones, parece ser imposible mejorar su situación.

► **Cómo sobrellevar una crisis financiera**

Los elementos claves para sobrellevar una crisis financiera son establecer la comunicación e intervenir a tiempo. He aquí algunos consejos para ayudarlo a atravesar por momentos difíciles sin perjudicar su crédito:

1. **Páguese a usted primero.** Póngase en su "nómina" y separe dinero para depositarlo en su cuenta de ahorros.
2. **No espere a que sea demasiado tarde para buscar ayuda.** Si busca ayuda a tiempo, mientras el problema aún es leve, encontrará soluciones menos complicadas y más fáciles de administrar.
3. **Comuníquese con el acreedor o prestador, explíquese su situación y juntos intenten llegar a un acuerdo.** Un acreedor o prestador siempre responde mejor al consumidor que se le acerca, que al que se le esconde y lo evita. Al comunicarse con ellos, es muy probable que usted pueda reestructurar la deuda o establecer un plan de pagos con el cual pueda cumplir. Nunca ignore cualquier intento que haga el acreedor o prestador para comunicarse con usted.
4. **No haga promesas que no puede cumplir.** Sea realista.
5. **Sea honesto y no se dé por vencido.** Si usted le dice la verdad a los acreedores, usted podrá asegurar una buena relación y podrá resolver el asunto de forma positiva.
6. **Comuníquese con una agencia sin fines de lucro en su localidad que ofrezca asesoramiento de crédito para poder reestablecer su crédito.** Un consejero de crédito le puede ayudar confidencialmente y le puede brindar información sobre plan de gastos, deudas, programas para el pago de deudas y educación sobre la administración de finanzas. Busque recursos de gran utilidad dentro de su propia comunidad.

► Restoring Your Credit

If you've experienced credit problems in the past, there are ways to restore your credit.

First, contact former creditors with whom you've had a good payment record. They may be willing to extend your credit to re-establish your credit.

Next, carefully review any credit card offers you receive and do not acquire too many. Usually two credit cards will suffice.

Consider offering security on an account, such as a car or secured credit card. But remember that if you default on the secured loan, the item that is attached may be repossessed. A secured credit card is a card whereby you have funds available—like \$500—to secure a credit card with a \$500 limit. If you choose a secured credit card, be sure that the credit card issuer reports to the credit reporting agencies so that there's a record of you restoring your credit. You might also ask a family member or friend to co-sign a loan with you on a credit or loan application. Keep in mind, however, that both parties are responsible if you are unable to make your payments. Conversely, be sure that you carefully consider a request made by a family member or friend to co-sign a loan for their credit or loan application—both parties are responsible! In the event of non-payment, both parties' credit rating are damaged.

Avoid credit repair companies at all costs. They may promise the world, take your money, and get you into more debt. Instead, contact a nonprofit community-based credit counseling organization.

Restoring your credit takes hard work and discipline, but it's well worth it in the long run. ***Don't give up!***

Take the following steps to restore your credit:

- Examine how much you owe and to whom.
- Prepare a spending plan.
- Contact creditors to whom payment is overdue and work out payment arrangements.
- Consider possible sources of money.
- If you have money in a savings account, consider using it to pay off what you can.
- If your delinquency is serious, such as faced with foreclosure, consider borrowing from your retirement account.
- Sell assets.
- Consider getting a second job.



► **Reparando su crédito**

Si usted ha tenido problemas de crédito en el pasado, siempre hay maneras en las que puede reparar su crédito.

Primero, comuníquese con los acreedores y prestadores con los cuales usted ha establecido una buena relación de negocios en el pasado. Puede que ellos estén dispuestos a extenderle crédito para que pueda reestablecer su crédito.

Luego, revise cuidadosamente cualquier oferta de tarjetas de crédito que reciba y no adquiera muchas tarjetas. Usualmente, dos tarjetas de crédito deben ser suficientes.

Considere ofrecer algún tipo de garantía para establecer una cuenta de crédito, como su auto o una tarjeta de crédito garantizada. Pero recuerde que si no hace los pagos debidamente, los bienes que se ofrecieron como garantía para cubrir el costo del crédito pueden ser repositados. Una tarjeta de crédito garantizada es una tarjeta respaldada por el dinero que tenga depositado en su cuenta y que esté disponible, por ejemplo \$500, para así garantizar un límite máximo de crédito, en este caso un límite de \$500. Si usted puede elegir como opción el tener una tarjeta de crédito garantizada, asegúrese que la compañía que le extendió esta tarjeta de crédito garantizada reporte sus transacciones a las agencias de registro de crédito. De tal forma, se va creando un registro de sus esfuerzos para reestablecer su crédito.

Tal vez usted pueda también pedirle a un pariente o a un amigo que firme junto a usted como codeudor una solicitud para crédito o un préstamo. Sin embargo, tenga en mente que ambas partes son responsables por el pago del préstamo. Si usted no puede hacer los pagos, su pariente o amigo tendrá que pagar ese dinero. De igual forma, cerciórese de considerar cuidadosamente cualquier petición de un pariente o un amigo para que usted firme como codeudor de un préstamo. ¡Recuerde que ambas partes son responsables por el pago del préstamo! Si su pariente o amigo no hace los pagos y usted tampoco los puede hacer, la calificación de crédito de ambas partes quedará perjudicada.

Evite a todo costo las compañías que alegan poder reparar su crédito. Ellos pueden prometerle maravillas para tomar su dinero, pero pueden dejarle con graves problemas y más deudas. Si tiene problemas de crédito, es mejor que se comunique con una organización sin fines de lucro en su comunidad que le provea asesoramiento de crédito.

Reparar su crédito requiere trabajo y disciplina, pero el esfuerzo bien vale la pena a largo plazo. ***¡No se rinda!***

Tome los siguientes pasos para ayudarle a reparar su crédito:

- Examine cuánto debe y a quién le debe dinero.
- Prepare un plan de gastos.
- Comuníquese con los prestadores y acreedores a quien les debe dinero y establezcan un plan de pagos.
- Considere otras posibilidades para generar fuentes de ingresos adicionales.
- Si usted tiene dinero en una cuenta de ahorros, considere usar este dinero para saldar lo que pueda de sus deudas.
- Si el estado de atraso de sus cuentas es grave, como por ejemplo para enfrentar una ejecución hipotecaria, considere tomar prestado de su cuenta de jubilación.
- Venda sus bienes activos.
- Considere conseguir un empleo adicional a tiempo parcial para ayudarle a saldar sus deudas.



Planning for Your Future



In the world of credit and credit management, your future is really yesterday, today, and tomorrow. Everything that you have already done and the financial decisions that you have made in the past are actually all a part of your future.

You can achieve the financial goals that you set for yourself and attain financial security through good money management, smart spending, and establishing and maintaining a good credit history. With an understanding of credit and credit systems, you'll be better able to expand your economic opportunities and realize your goals and dreams.

► Steps to Financial Success

Secure Your Future

- Track your spending and create a spending plan.
- Pay yourself first: open a savings and checking account.
- Set up an emergency fund.
- Be systematic: use payroll savings.
- Educate yourself about personal finance.

Keep Your Credit in Good Shape

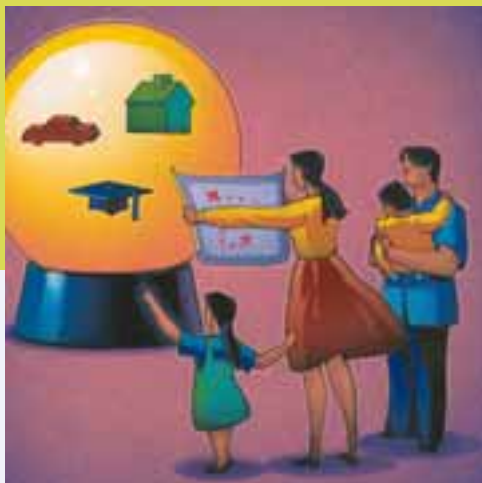
- Make all payments on time.
- Reduce your debt.
- Limit the number and use of credit cards.
- Review your credit report.

Think Long-Term

- Estimate your pension or retirement fund.
- Know your Social Security benefits.
- Contribute to a 401(k) and/or an IRA.
- Invest in stocks and mutual funds.
- If interest rates go down, consider refinancing your mortgage.

Hope for the Best; Prepare for the Worst

- Check your insurance coverage.
- Consider disability insurance.
- Update beneficiary designations and prepare a will.
- Organize financial records.
- Don't abdicate responsibility.



Planificando para su futuro

En el mundo del crédito y la administración del crédito, la verdad es que su futuro depende de las acciones que usted tomó en el pasado, las que toma hoy, y las que tomará en el futuro. Todo lo que usted ha hecho y todas las decisiones financieras que ha tomado recientemente y en el pasado, en realidad, ahora forman parte de su futuro.

Usted puede alcanzar las metas financieras que se ha pautado a sí mismo y obtener seguridad y estabilidad financiera. Para lograrlo, necesita una buena administración de dinero, buenos hábitos al gastar dinero y establecer y mantener un buen historial de crédito. Al entender el concepto del crédito y los sistemas relacionados con el crédito, usted estará en una mejor posición de poder expandir sus oportunidades económicas y alcanzar sus metas y sueños.

► Pasos a seguir para obtener éxito financiero

Asegure su futuro

- Haga un lista de sus gastos y establezca un plan de gastos.
- Páguese a sí mismo primero: Abra una cuenta de ahorros y de cheques.
- Establezca un fondo de dinero para emergencias.
- Sea sistemático: Ahorre mediante pagos descontados directamente de su sueldo.
- Edúquese sobre finanzas personales.

Mantenga un buen crédito

- Haga todos sus pagos a tiempo.
- Reduzca sus deudas.
- Limite el número y el uso de sus tarjetas de crédito.
- Revise su informe de crédito.

Piense a largo plazo

- Haga un estimado de su pensión o fondo de retiro.
- Conozca sus beneficios del Seguro Social.
- Haga contribuciones al 401(k) y/o a la cuenta de retiro individual (IRA, por sus siglas en inglés).
- Haga inversiones en acciones y fondos mutuos.
- Si las tasas bajan haga un refinanciamiento de su hipoteca.

Anticipe lo mejor; prepárese para lo peor

- Verifique la cobertura de su seguro.
- Considere un seguro por incapacidad.
- Prepare un testamento con una lista de beneficiarios, o revise el que ya tiene.
- Organice sus registros financieros.
- No deje de ser responsable.

Becoming a Homeowner



► **Is Homeownership Right for You?**

More than 2/3 of people in the U.S. own their home today. And the number keeps growing. But some people believe they could never own a home.

Could this be you?

Maybe you're not sure you know enough about the process of buying a home or you're intimidated by it. Or, you worry that you can't afford to buy a house because you haven't saved enough money.

Maybe your credit has blemishes. Or, you've never established a relationship with a financial institution or credit company and have no credit at all.

Perhaps you're not a U.S. citizen or permanent resident and you don't plan to live in the U.S. very long. Or, you have difficulty speaking and understanding English and would be less intimidated if you could work with people who speak Spanish.

Think again!

These concerns don't have to be obstacles to homeownership. With the right information, the dream of homeownership could be within your reach!



Cómo convertirse en propietario de casa

► *¿Será lo más adecuado para usted el ser propietario de casa?*

Más de dos tercios (2/3) de las personas en los Estados Unidos son propietarios de casas hoy en día, y el número sigue aumentando. Sin embargo, aún existen personas que no creen que pueden convertirse en propietarios de casas.

¿Podría ser usted una de estas personas?

Tal vez usted no esté seguro de cuánto conoce sobre el proceso de comprar una casa y por lo tanto se siente intimidado. Quizás usted se preocupa de que no pueda costear el comprar una casa porque usted no ha ahorrado suficiente dinero.

Puede que su crédito esté deteriorado. O puede ser que usted no haya establecido una relación de negocio con una institución financiera o compañía de crédito, y por lo tanto no tenga crédito en lo absoluto.

Quizás usted no es un ciudadano de los Estados Unidos o residente permanente y usted no planifica vivir en los Estados Unidos por mucho tiempo. O tal vez usted tenga dificultad hablando y entendiendo el inglés y por lo tanto, prefiere tratar con alguien que habla español.

¡No se preocupe!

Estas inquietudes no deben ser obstáculos para que usted pueda convertirse en propietario de casa. Si tiene la información necesaria, ¡el sueño de convertirse en propietario de casa puede estar a su alcance!

► Are You Ready to Buy a Home?

Use these questions to help you decide if you might be ready to buy a home.

- 1) **Do you have a continuous, reliable source of income?**
- 2) **Have you been employed continuously for the last two years even if it has not been in the same job, and is it likely to continue?**
- 3) **Do you have a checking and/or savings account established with a bank, credit union, or other financial institution? Or, if you don't, do you keep accurate records of paying your bills regularly and on time?**
- 4) **Do you file an income tax return with the IRS each year, even if you are not a U.S. citizen?**
- 5) **Do you pay your bills on time?**
- 6) **Is your total monthly debt (all credit cards, car loans, etc.) manageable? Can you afford those debts and a mortgage?**
- 7) **Are all of your routine financial obligations accounted for in your total debt?**
- 8) **Do you have some money saved for a down payment? (Some affordable mortgages require no money down but others require a small down payment.)**
- 9) **Do you have some money saved for closing costs?**
- 10) **On a monthly basis, can you afford the mortgage as well as other expenses, including electricity, water, repair and maintenance costs and any financial obligations you send each month to relatives who live in another country?**
- 11) **Do you have time to take care of a house—including responsibilities like mowing the lawn and making repairs?**
- 12) **Do you have time to devote to buying a home right now? Or are other commitments, like taking classes at night, a priority?**
- 13) **Do you have money to cover moving expenses?**
- 14) **If you've experienced financial difficulties in the past, can you prove that it was due to events beyond your control?**

If you answered "no" to any of these questions, concentrate on strengthening those areas. You can do so by following the steps described in the previous sections of this guide and also taking a homebuyer education class in your area. These classes are a good source of information and will help you prepare for homeownership.

If you can answer "yes" to most of these questions, you are probably ready to think seriously about owning your own home.

► ¿Está listo para comprar una casa?

Utilice estas preguntas para ayudarlo a decidir si usted está listo para comprar una casa.

- 1) **¿Tiene una fuente de ingreso constante de la cual puede depender?**
- 2) **¿Ha estado empleado sin lapsos de interrupción por los últimos dos años? (aún cuando no haya permanecido en el mismo trabajo) ¿Es probable que continúe así?**
- 3) **¿Tiene una cuenta de cheques o ahorros establecida en una institución financiera? Si no las tiene, ¿Tiene en vez documentación precisa (por ejemplo, facturas y recibos) que demuestre que paga sus cuentas regularmente y a tiempo?**
- 4) **¿Somete anualmente una planilla de contribuciones sobre ingresos para el pago de impuestos al Servicio de Rentas Internas (Internal Revenue Service—IRS) o al departamento estatal de impuestos, aún si no es ciudadano de los Estados Unidos?**
- 5) **¿Paga sus cuentas a tiempo?**
- 6) **¿Es razonable su deuda total mensual (incluyendo tarjetas de crédito, préstamos de automóvil, etc.)? ¿Puede hacer los pagos mensuales de sus deudas y la hipoteca?**
- 7) **¿Están todas sus obligaciones financieras regulares reflejadas en su deuda total?**
- 8) **¿Tiene dinero ahorrado para el pago inicial? (Algunas hipotecas no requieren adelantos de dinero, mientras que otras requieren un pago inicial mínimo.)**
- 9) **¿Tiene dinero ahorrado para los gastos de cierre?**
- 10) **¿Puede pagar la hipoteca, además de otros gastos mensuales, incluyendo electricidad, agua, reparaciones, costos de mantenimiento y cualquier otra obligación financiera que tenga con parientes fuera del país?**
- 11) **¿Tiene tiempo para hacerse cargo de una casa—incluyendo responsabilidades como cortar el césped y hacer reparaciones?**
- 12) **¿Tiene tiempo para dedicarse al proceso de compra de una casa en este momento? ¿Tiene algunas otras prioridades como tomar clases en una escuela nocturna?**
- 13) **¿Tiene dinero para pagar la mudanza?**
- 14) **Si ha tenido problemas financieros en el pasado, ¿puede demostrar que fue por causas fuera de su control?**

Si contestó "no" a cualquiera de estas preguntas, concéntrese en mejorar esas áreas. Para hacerlo, siga los pasos descritos en secciones previas de esta Guía. También puede tomar clases en su comunidad para compradores de casa y para obtener asesoramiento de crédito. Estas clases son un buen recurso de información y le pueden ayudar a prepararse para ser propietario de una casa en el futuro.

Si contestó "sí" a la mayoría de las preguntas, usted probablemente está preparado para considerar seriamente la posibilidad de ser propietario de su propia casa.

► *Why Own a Home?*

You Build Equity!

In the early years of most mortgages, the majority of your monthly mortgage payments go towards paying the interest on your mortgage. Over time, an increasing amount of the monthly payment goes towards reducing the mortgage balance, or “principal.” This is called “amortization.”

As you make payments, you reduce the principal and increase your share, or “equity,” in your home’s value. If your home increases in value through “appreciation”—an increase in the market value of a home—your equity will build even faster.

Building equity in your home is important. For many people, it lets them plan for retirement, pay for college, and attain other future goals.

You Gain Tax Advantages!

When you own a home, you may be allowed to deduct mortgage interest and property taxes from your federal income taxes and from some states’ income taxes. These deductions may mean significant tax savings, especially in the early years of the mortgage when interest makes up most of the monthly payment. Consult a tax advisor for information about your individual circumstances.

After calculating your taxes, you may find that it’s cheaper for you to buy than to rent.

Keep in mind, however, that to gain these tax advantages, you must file an itemized annual income tax return with the U.S. government, even if you are not a U.S. citizen. For details, see Lesson 7, *Thinking Like a Lender*.

You Can Rely on Monthly Principal and Interest Payment Stability!

If you select a fixed-rate mortgage, you will pay the same monthly principal and interest for the term of your loan. (However, your monthly mortgage payment could increase

slightly if taxes and insurance costs go up throughout the term of the loan.) Unlike renting, this type of payment will remain the same month after month, even when inflation leads to higher prices.

You Can Have a Place for Your Family and Relatives to Live and Gain a Sense of Community!

When you own a home, you can be secure in knowing that your family will have a place to live. When you rent, you might not always be able to renew your rental contract and then will have to find a new place to live.

Owning a home also allows you to get involved in the well-being of your community. You may feel a greater sense of belonging by owning your own home.

Once your mortgage is paid in full, the home is yours. You can also pass your home on to your children or other relatives as an inheritance.

Stay on Course

Did You Know?

Most people in the U.S. buy a home with a mortgage, not all up-front cash.

Homeownership can be a worthwhile investment even if you only plan to live in this country for a few years. Often, you can build up enough equity—or savings in your home—in a few years that it’s worth the investment you make today. It’s easy to establish credit to get a mortgage. One way is to set up a checking and/or savings account with a financial institution. Even if you don’t have a bank account, you can get a mortgage if you keep accurate records and receipts of paying your rent, utilities, and telephone bills on time, every time.

► ¿Por qué ser propietario de casa?

¡Usted crea capital en la propiedad!

Al principio de la mayoría de las hipotecas, gran parte de sus pagos hipotecarios mensuales están dirigidos solamente hacia el interés de su hipoteca. Con el tiempo, la cantidad del pago mensual dirigida a reducir el saldo hipotecario o “principal” aumenta. Esto se llama “amortización.”

Al hacer pagos, usted reduce el principal y aumenta su parte, o capital en la propiedad. Si su casa aumenta en valor por apreciación—un aumento en el valor de mercado de su casa—su capital en la propiedad o “plusvalía,” crecerá aún más rápidamente.

Establecer capital en la propiedad es importante. Para muchas personas esto le permite planificar para su retiro, pagar por la educación y otras metas futuras.

¡Usted obtiene ventajas en el pago de impuestos!

Como propietario de una casa, tal vez pueda deducir interés hipotecario e impuestos de propiedad de sus impuestos federales y estatales. Estas deducciones pueden significar grandes ahorros en el pago de impuestos, especialmente en los primeros años de la hipoteca (cuando la mayor parte del pago mensual está dirigido a pagar el interés). Consulte a un asesor de impuestos al respecto.

Después de calcular sus impuestos, notará que le resulta menos costoso el comprar que alquilar.

Sin embargo, para obtener estas ventajas en el pago de impuestos, se debe someter anualmente una planilla de contribuciones sobre ingresos del individuo para el pago de impuestos al gobierno de los Estados Unidos a nivel federal y una a nivel estatal, (con deducciones listadas y detalladas), aún cuando no sea ciudadano estadounidense. (Para más detalles, vea la Lección 7, *Pensando como un prestador.*)

¡No hay aumento en los pagos mensuales sobre el principal y el interés!

Si usted selecciona una hipoteca con tasa de interés fija, pagará el mismo principal e interés mensual por el término de su préstamo. Contrario a un alquiler, este tipo de pago permanecerá igual todos los meses por varios años, aún cuando la inflación genere un aumento de precios. (Sin embargo, el pago mensual para su hipoteca puede aumentar un poco si los impuestos y los gastos del seguro aumentan también.)

¡Es un lugar para que sus familiares residan y sientan que pertenecen a una comunidad!

Como propietario de casa, tiene la tranquilidad de saber que sus familiares tienen en dónde vivir. Al alquilar, tal vez no le renueven el contrato de alquiler y tenga que mudarse.

Ser propietario de casa también le permite involucrarse en el bienestar de su comunidad y sentir que pertenece a ella.

Por último, una vez que su hipoteca esté pagada por completo, la casa es suya.

Por lo tanto, usted puede dejarle su casa como herencia a sus hijos u otros familiares.

Use como guía

¿Sabía usted que . . . ?

La mayoría de las personas en los Estados Unidos compran casas a través de una hipoteca y no en dinero en efectivo y al contado.

Convertirse en propietario de casa puede ser una inversión que bien valga la pena, aún si sólo piensa permanecer en los Estados Unidos por pocos años. Usted puede acumular suficiente capital en la propiedad, o ahorros en su hogar, que justifiquen en pocos años la inversión que haga hoy. Es fácil establecer crédito para obtener una hipoteca. Una forma de hacerlo es abriendo una cuenta de cheques y/o una cuenta de ahorros en una institución financiera. Aún si usted no tiene una cuenta de banco, usted puede obtener una hipoteca. Si usted tiene registros y recibos de pagos que documenten su historial de hacer pagos a tiempo consistentemente, como los pagos de alquiler, de servicio eléctrico o de teléfono, usted puede obtener una hipoteca.

► Rent or Buy?

It's a personal decision. Decide what's best for you and your family.

Renting

- Free of maintenance obligations.
- Not committed to staying in a house or neighborhood.
- Can move quickly.
- Free of costs, such as homeowner's insurance and property taxes.

Buying

- Build equity.
- Tax advantages*.
- Stable monthly payments.
- Strong sense of community.
- Place for family and relatives to live.

**Consult a tax advisor about potential tax advantages.*

Stay on Course

How Much Can You Afford to Spend?

For a general idea of your homebuying power, multiply your annual gross income by 2.5.
Example: $\$39,000 \times 2.5 = \$97,500$

Your gross annual income is the income you earn in a year before taxes and other deductions. It can also include rental income, self-employed income, income from alimony, child support, public assistance payments, and retirement benefits.

Remember that just because a lender qualifies you to buy a certain amount, it doesn't mean that you can afford or be comfortable with the monthly payments. Decide for yourself.

► Helpful Hints

Use these additional tips to help you figure out what you can afford to spend on a home.

- Create a spending plan with your estimated mortgage payment; include taxes and insurance plus the costs of any homeowner's association or condo fees.
- Include any financial support you send each month to relatives living in another country.
- Include utility costs and future home maintenance repair costs in the spending plan.
- Remember your other goals, like college and retirement.
- Select a mortgage amount that allows you to meet your long-term goals and needs.

► ¿Alquilar o comprar?

Ésta es una decisión personal. Con la ayuda de esta tabla, decida qué es lo mejor para usted y su familia.

Alquilar

- Quedar libre de las obligaciones de mantenimiento.
- No estar comprometido a quedarse en una casa o en un vecindario en particular.
- Poder mudarse rápidamente.
- Estar libre de costos, como el seguro para propietarios de casas y los impuestos sobre la propiedad.

Comprar

- Acumular capital en la propiedad.
- Obtener ventajas en el pago de impuestos.*
- No tener aumentos en sus pagos mensuales del principal e interés.
- Sentir que pertenece a una comunidad.
- Tener un lugar en donde vivir para su familia y parientes.

**Consulte con un asesor de impuestos sobre las posibles ventajas en el pago de impuestos.*

► Consejos útiles

Consejos adicionales para ayudarle a determinar el precio de una casa que usted pueda costear.

- Prepare un plan de gastos con su estimado del pago hipotecario; incluya los pagos de impuestos y seguros, en adición a las cuotas de la asociación de propietarios o del condominio.
- Incluya en su presupuesto cualquier dinero que usted envía mensualmente a sus parientes en el extranjero.
- Incluya en su presupuesto los costos de reparaciones futuras y mantenimiento del hogar, así como los costos del servicio eléctrico, del agua, de la calefacción y del teléfono.
- Recuérdese incorporar en su presupuesto sus otras metas financieras, como pagar por estudios universitarios o ahorrar para la jubilación.
- Seleccione una hipoteca de una cantidad razonable que le permita alcanzar sus metas a corto y largo plazo.

Use como guía

¿Cuánto puede usted pagar por una casa?

Multiplique su ingreso anual bruto por 2.5, para así obtener una idea general de cuánto puede pagar por una casa. Ejemplo: \$39,000 x 2.5 = \$97,500

Su ingreso anual bruto es el ingreso total que usted se gana anualmente antes de las deducciones por impuestos y beneficios. Este ingreso también puede incluir ingresos por pagos de alquiler, ingresos por trabajar por cuenta propia, ingresos por una pensión de divorcio o pensión alimenticia, pagos de beneficiencia pública o de beneficios de jubilación.

Recuerde que un prestador le puede calificar y aprobar para una hipoteca de una cantidad mayor de la que usted pueda pagar cómodamente o pueda costear. Sólo porque el prestador aprueba una cantidad, no significa que usted puede permitirse esa cantidad. Usted tiene que decidir por sí mismo qué cantidad usted cree que puede pagar sin dificultad.

► **Down Payments and Closing Costs**

How much money do you need to buy a home?

You'll most likely need money for a down payment on a mortgage. Keep in mind that with some mortgages, however, you don't need to make a down payment. You'll also need money for closing costs and other housing-related costs, such as moving and repair costs.

Down Payments

A down payment is a percentage of the value of the property and is determined by the type of mortgage you choose. Down payments typically range from 0% to 20% of the property value.

You also might be required to have private mortgage insurance, called PMI, or government mortgage insurance, called MIP, if your down payment is less than 20%.

Closing Costs

Closing costs include points, taxes, title insurance, financing costs and items that must be prepaid or escrowed and other settlement costs. These costs generally range from 2% and 7% of the mortgage amount.

You'll receive an estimate of these costs from your lender after you apply for a mortgage. Some mortgage programs provide assistance with closing costs. Discuss this option with your lender.

Other Costs

In addition to the down payment and closing costs, you'll also have to pay for move-in expenses, including:

- Van rental or moving company fee.
- Changing the locks on doors, installing window bolts and smoke detectors.
- Deposits and start-up fees for utilities, phone, cable, trash removal, and other services.
- Immediate repairs or work your home may need, such as cleaning and painting.
- New appliances, if necessary.
- Equipment, such as lawn mowers and hoses, if needed.
- Decorating and furniture, if needed.



► **Pago inicial o pronto y los costos de cierre**

¿Cuánto dinero necesita usted para comprar una casa?

Lo más probable es que usted necesite dinero para el pago inicial o pronto de una hipoteca. Tenga en mente que algunas hipotecas no requieren un pago inicial. Usted también necesitará el dinero para los costos de cierre y otros gastos relacionados con la vivienda, como los costos de la mudanza y de reparaciones.

Pago inicial o pronto

El pago inicial o el pronto de una hipoteca es un porcentaje del valor de la propiedad y se determina dependiendo del tipo de hipoteca que usted escoja. Los pagos iniciales normalmente fluctúan entre el 0% al 20% del valor de la propiedad.

Si su pago inicial es menos del 20% del valor de la propiedad, puede que a usted le exijan tomar un seguro hipotecario privado, llamado "PMI," (por sus siglas en inglés) o un seguro hipotecario gubernamental, llamado "MIP," (por sus siglas en inglés).

Costos de cierre

Los costos de cierre incluyen los pagos de los puntos hipotecarios, de los impuestos, del seguro del título de la propiedad, de los costos de financiamiento, de gastos para llegar a un acuerdo y de gastos que tienen que ser pagados por adelantado o a través de una cuenta de plica o custodia ("escrow account"). Generalmente, estos costos fluctúan entre el 2% al 7% del costo de la hipoteca.

Después que usted solicite una hipoteca, usted recibirá de su prestador un estimado de los costos de cierre. Algunos programas de hipotecas le brindan ayuda con los costos de cierre. Investigue esa opción con su prestador.

Otros costos

Además del pago inicial y los costos de cierre, usted también tiene que pagar por otros gastos. Algunos de los gastos incluyen:

- El costo de alquiler de un camión o el de contratar a una compañía de mudanzas
- El costo de contratar a un cerrajero para cambiar las cerraduras de las puertas y los cerrojos en las ventanas y de instalar los detectores de humo
- El depósito o cargos de instalación o activación de servicios eléctricos, de calefacción, de teléfono, de cable televisión, de recogido de basura u otros servicios
- El costo de reparaciones inmediatas al hogar o tareas, como pintar o limpiar la casa
- El costo de enseres electrodomésticos nuevos, de ser necesarios
- El costo de equipo y herramientas para el mantenimiento del hogar, como podadoras del césped y mangueras de agua
- El costo de artículos de decoración y muebles, de ser necesarios.

► Finding a Mortgage Lender

Once you decide to proceed with homeownership, you'll need to prepare to get a mortgage. You can get a mortgage from many different sources, like mortgage banking companies, commercial banks, community banks, credit unions, and other financial institutions. Mortgage brokers may be a source of information for different mortgage products available from a variety of sources.

Some places to start getting information include:

- Your own financial institution. Sometimes financial institutions can offer better mortgage terms to current customers.
- Real estate professionals
- Relatives, friends, and co-workers who own a home
- Homeownership education providers
- Your local newspaper, telephone book, or the Internet
- Churches or places of worship
- Employers
- Freddie Mac's homebuyer education Web site, available in English and Spanish:
Your Route to Homeownership (www.FreddieMac.com/homeownership)
El Camino a su Propia Casa (www.FreddieMac.com/homeownership/espanol)
- National Association of Hispanic Real Estate Professionals (NAHREP)
Realestatespanol.com, available in English and Spanish

Additional Resources

City and state housing agencies and nonprofit organizations can refer you to special programs in your area designed to help homebuyers including:

- NeighborWorks® America (www.nw.org)
- National Council of La Raza (NCLR) (www.nclr.org)
- National Puerto Rican Coalition (NPRC) (www.bateylink.org)
- Habitat for Humanity (www.habitat.org)
- ACORN (www.acorn.org)
- National Urban League (www.nul.org)
- The Enterprise Foundation (www.enterprisefoundation.org)
- National Foundation for Credit Counseling, which now includes Consumer Credit Counseling Services (CCCS) agencies (www.nfcc.org)
- Local Initiatives Support Corporation (LISC) (www.liscnet.org)
- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (www.hud.gov)
- Homeownership education providers
- Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), which includes Money Smart (www.fdic.gov)
- National Association of Real Estate Brokers (NAREB) (www.NAREB.com)
- Asian Real Estate Association of America (AREAA) (www.areaa.org)
- National Association of Realtors (NAR) (www.realtor.org)

► **Encontrando un prestador hipotecario**

Una vez que decida ser propietario de una casa, usted debe prepararse para obtener una hipoteca. Las compañías de préstamos hipotecarios, bancos comerciales o comunitarios, cooperativas de crédito y ahorros son algunas de las instituciones financieras que ofrecen préstamos hipotecarios. Los corredores de hipoteca pueden ser una fuente de información sobre los productos hipotecarios que están disponibles.

Algunos lugares para comenzar a obtener información incluyen:

- Su propia institución financiera. A menudo, las instituciones financieras ofrecen mejores términos hipotecarios a sus clientes actuales.
- Agentes de bienes raíces
- Parientes, amigos y compañeros de trabajo que son propietarios de casa
- Personas o instituciones que brindan información y clases sobre cómo ser propietario de una vivienda
- Su diario/periódico local, guía telefónica o en la Internet
- Iglesias o comunidades religiosas
- Empleadores y lugares de trabajo
- El sitio educativo de Freddie Mac en la Internet para el comprador de casas, el cual está disponible en español y en inglés.
Buying and Owning a Home (www.FreddieMac.com/homeownership)
El Camino a su Propia Casa (www.FreddieMac.com/homeownership/espanol)
- National Association of Hispanic Real Estate Professionals (NAHREP)
Realestatespanol.com, disponible en español y en inglés.

Recursos adicionales

Las agencias de vivienda de la ciudad y el estado, así como organizaciones sin fines de lucro, pueden recomendar programas especiales que ayudan a compradores de casa. Por ejemplo:

- NeighborWorks® America (www.nw.org)
- National Council of La Raza (NCLR) (www.nclr.org)
- National Puerto Rican Coalition (NPRC) (www.bateylink.org)
- Hábitat para la Humanidad (Habitat for Humanity) (www.habitat.org)
- ACORN, por sus siglas en inglés, (www.acorn.org)
- National Urban League (www.nul.org)
- La Fundación de la Empresa, (The Enterprise Foundation) (www.enterprisefoundation.org)
- La Fundación Nacional de Asesoramiento de Crédito que ahora incluye Agencias de servicios de asesoramiento de crédito para el consumidor (Consumer Credit Counseling Services—CCCS) (www.nfcc.org)
- Corporación de apoyo a iniciativas locales (Local Initiative Support Corporation—LISC) (www.liscnet.org)
- El departamento de vivienda y el desarrollo urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development—HUD) (www.hud.gov)
- Personas o instituciones que brindan información y clases sobre cómo ser propietario de casa.
- Federal Deposit Insurance Corporation (“FDIC”), que incluye Money Smart (www.fdic.gov)
- National Association of Real Estate Brokers (“NAREB”) (www.nareb.com)
- Asian Real Estate Association of America (“AREAA”) (www.aaaa.org)
- National Association of Realtors (“NAR”) (www.realtor.org)

► *Types of Mortgages*

There are many different types of mortgages. It's important to shop around to find the mortgage that's right for you. The mortgage rate and length, or term, as well as points are all factors in deciding which mortgage is right for you.

The type of mortgage is also an important part of the decision. Some of the most common mortgages available today include:

- **Fixed-Rate Mortgages:** Fixed-rate mortgages are stable and offer long-term savings. Because the interest rate never changes, the monthly principal and interest payment never changes either. Your payment could go up a little, however, if property taxes and insurance costs go up. A fixed-rate loan is the most common loan for first-time homebuyers.
- **Adjustable-Rate Mortgages:** Adjustable-rate mortgages (ARM) usually start with a lower interest rate, so your monthly payments are lower. This allows you to qualify for a larger mortgage than would be possible with a fixed-rate mortgage. The interest rate on an ARM is adjusted periodically based on an index that reflects changing market interest rates. It's important to understand all the aspects of ARMs before you make your decision. ARMs are a good choice if you like to take advantage of favorable market conditions and/or expect your income will increase over the life of the loan. However, if you decide to later refinance into a fixed-rate mortgage, you will incur closing cost expenses.
- **Balloon/Reset Mortgages:** Balloon/reset mortgages may be a good choice for homebuyers who don't expect to own their home past the maturity date of the balloon note: 5 or 7 years, for example. At the end of that time, you must sell your house or get a new loan, called a refinance. Expect to pay fees associated with a refinance.
- **Graduated Payment Mortgages:** With this mortgage, you can start out making lower monthly payments; then over a period of years, your payments go up slowly. When the payments reach a certain amount, they stay fixed at that amount for the rest of the loan. Graduated payment loans are good if you think your annual income will go up.
- **Interest-Only Mortgages:** Instead of paying part of the principal (the loan amount) each month plus interest charges, interest-only loans require that the borrower pay only the interest for the first 5 or 10 years. After that, the borrower must either pay the balance of the loan or start paying both principal and interest monthly for the remaining period, perhaps 20 to 25 years. The potential risks are significant for interest-only loans, especially if the interest rate on the loan increases, and the required payments of both principal and interest are well beyond your ability to pay each month. After the interest-only period ends, the monthly payment will be substantially higher than if you had used a traditional 30-year mortgage loan.
- **Option ARMs:** Also called "flex" ARMs, these loans let the borrower decide how much to pay from one month to the next based on a few choices. The options range from making a full monthly payment (what you normally would pay in principal and interest for a traditional mortgage) to a "minimum" payment that does not fully pay for the interest due, but the shortfall is added to your loan balance. If you do not have enough money for your regular monthly payment, you can send in a low payment and not be defaulting on your loan.

(continued on page 124)

► Tipos de hipotecas

Es importante comparar entre todos los tipos de hipotecas para encontrar la más adecuada. Para elegir la mejor hipoteca para usted, tiene que considerar factores como la tasa de interés, término de la hipoteca y los puntos hipotecarios.

Algunas de las hipotecas más comunes disponibles hoy en día incluyen:

- **Hipotecas con tasa de interés fija (Fixed-Rate Mortgage—FRM):** Estas hipotecas son estables y ofrecen ventajas a largo plazo. Como la tasa de interés nunca cambia, el principal mensual y los intereses tampoco cambian. Pero, si los impuestos y el seguro de la propiedad aumentan, el costo total por la vivienda puede aumentar. Un préstamo con tasa de interés fija es el más común para los que compran casa por primera vez.
- **Hipotecas con tasa de interés ajustable (Adjustable-Rate Mortgage—ARM):** Estas hipotecas ARM normalmente comienzan con la tasa de interés más baja, para que sus pagos mensuales sean menos costosos. Esto le permite calificar para una hipoteca de una cantidad mayor porque la tasa de interés para calificar es más baja que la de una hipoteca con tasa de interés fija. La tasa de interés en una hipoteca ARM es ajustada periódicamente en base a un índice que refleja los cambios de las tasas de interés del mercado. Las hipotecas ARMs son una buena opción si usted quisiera tomar ventaja de condiciones del mercado favorables y/o espera que su ingreso aumente mientras tenga el préstamo. Recuerde que si decide refinanciar su hipoteca ARM en el futuro y convertirla en una hipoteca con una tasa fija, usted tendrá todos los cargos asociados con nuevos costos de cierre.
- **Hipoteca global (Global/Reset Mortgages):** Esta hipoteca puede ser una buena opción para compradores que no planifican ser propietarios de su casa pasada la fecha del pago final de la nota de esta hipoteca: por ejemplo, 5 ó 7 años. Finalizado este tiempo, usted debe vender su casa o debe obtener un nuevo préstamo, llamado refinanciamiento. Con este préstamo el prestador le exige que pague todos los cargos asociados con un refinanciamiento.
- **Hipotecas de pagos graduados (Graduated Payment Mortgages):** Con esta hipoteca, usted puede empezar haciendo pagos mensuales menos costosos; y luego de unos años, sus pagos aumentan poco a poco. Cuando los pagos alcanzan una cierta cantidad de dinero, ellos se quedan fijos en esa cantidad hasta que usted termine de saldar el préstamo. Los préstamos de pagos graduados son una buena opción si usted piensa que su ingreso anual aumentará.
- **Hipotecas que sólo incluyen pago de intereses (Interest-Only Mortgages):** En vez de pagar una parte de la suma principal (capital) cada mes, y además cargos por intereses, los préstamos en los que sólo se pagan intereses requieren que el prestatario pague únicamente estos durante los primeros 5 ó 10 años. Una vez transcurrido ese tiempo, el prestatario tiene que pagar el resto del préstamo o comenzar a pagar el capital más los intereses en mensualidades por el periodo restante, tal vez de 20 a 25 años. Los riesgos potenciales son considerables con este tipo de préstamos, especialmente si sube la tasa de interés del préstamo, y los pagos requeridos de capital e intereses están muy lejos de sus posibilidades para pagarlos cada mes. Después de terminar el período de pago de intereses solamente, el pago mensual será considerablemente más alto que si hubiera obtenido un préstamo hipotecario tradicional a pagar en 30 años.
- **“ARMs” con opciones (Option ARMs):** También llamadas “ARMs flexibles”, estos préstamos le permiten al prestatario decidir cuánto dinero paga de un mes a otro conforme a unas pocas opciones. Estas opciones incluyen desde hacer un pago mensual completo (lo que usted normalmente pagaría en capital e intereses por una hipoteca tradicional) hasta un pago “mínimo” que no refleja la totalidad de los intereses adeudados, pero cuya diferencia se suma al saldo del préstamo. Si no tiene dinero suficiente para hacer su pago mensual regular, usted puede enviar un pago menor sin que consideren que está atrasado en pagar su préstamo.

(continúa en la página 125)

Remember to shop around for the best mortgage rates. Contact lenders at banks and credit unions as well as mortgage brokers. Keep in mind that the lowest mortgage rate may not always be the best choice for you. Rates are important, but also consider the overall cost of the loan.

Look at other costs such as loan and origination fees, and discount and origination points. Be sure to ask the lender exactly what he or she is quoting to you. Ask what the Annual Percentage Rate (APR) of the loan is. The APR takes into account the interest rate and fees.

Ask for a “Good-Faith Estimate” (GFE) in writing from each lender that you work with so you understand all of the costs and you can compare lenders. Required by law to be given to you by the lender after you submit an application, a GFE is a written statement itemizing the approximate costs and fees for the mortgage.

Stay on Course

New to the U.S.?

If you're a newcomer to the U.S. or your cultural beliefs and traditions have prevented you from establishing a banking relationship or traditional credit history, don't worry. Many lenders today help people with nontraditional credit become homeowners through special underwriting flexibilities built into the mortgage products they offer.

If this is your situation, keep in mind that you can still qualify for a mortgage even if you:

- Do not have a bank account.
- Have a limited or no credit history.
- Are a foreigner and do not have permanent resident status.
- Have been employed in the U.S. for less than two years.
- Pool your funds with your extended family.

Ask lenders about these flexibilities when you go to look for a mortgage.

► *Affordable, Low Down Payment Mortgages*

Saving enough money for a down payment can be hard and meeting lender underwriting requirements can be challenging. Sometimes this prevents people from buying a home.

However, many mortgage lenders offer low down payment mortgages and mortgages with more flexible underwriting to help people with these financial circumstances. Be sure to shop around and ask various lenders for all the specifics related to loans with these types of options.

Some mortgages need as little as 0% down payment (excluding closing costs). Others raise the maximum debt-to-income ratio, allowing you to qualify for a mortgage payment that is a larger percentage of your monthly income.

Ask your lender about fixed-rate mortgages with low down-payment features like:

- Small down payments (0% to 5%).
- Additional sources of money for the down payment, like a federal, state, or local government agency, nonprofit organization, employers, private foundation, or family member.
- Expanded debt-to-income ratios up to 42%.
- Options for people with limited incomes in high-cost areas.
- Homeownership education programs.
- Lower mortgage insurance costs.
- Seller contributions to your closing costs.
- Options for people who buy in designated areas.

Recuerde el comparar precios de hipotecas para encontrar las mejores tasas hipotecarias. Comuníquese con los prestadores hipotecarios en los bancos, cooperativas de crédito y ahorros y corredores de hipoteca. Tenga presente que la tasa de interés más baja de una hipoteca no es siempre la mejor opción para usted. Las tasas de interés son importantes, pero también considere el costo total del préstamo.

Considere otros costos, como cargos del préstamo y cargos de originación, descuentos y puntos de la originación. Asegúrese de preguntar al prestador hipotecario exactamente lo que le está ofreciendo. Pregunte cuál es la tasa de porcentaje anual (Annual Percentage Rate—APR) del préstamo. El APR toma en consideración la tasa de interés y las cuotas.

Pida por escrito un “estimado de buena fe” (Good-Faith Estimate—GFE) a cada prestador hipotecario con el que usted negocie. Esto le ayudará a entender todos los costos y a comparar prestadores hipotecarios. Un GFE es una declaración escrita, que los prestatarios le deben dar por ley después de someter una solicitud, que detalla los costos aproximados y las cuotas para la hipoteca.

► **Hipotecas con un pago inicial mínimo y más fáciles de pagar**

Ahorrar suficiente dinero para un pago inicial puede ser difícil. También puede ser difícil el cumplir con los requisitos del prestador hipotecario en una evaluación para aprobación de un préstamo. Esto a veces le impide a las personas comprar una casa.

Sin embargo, muchos prestadores hipotecarios ofrecen hipotecas con pagos iniciales mínimos, así como requisitos más flexibles para ayudar a las personas con pocos recursos. Asegúrese de comparar préstamos y de preguntar a varios prestadores hipotecarios sobre todos los datos específicos relacionados a préstamos con estos tipos de opciones.

Algunas hipotecas no requieren pago inicial (excluyendo costos de cierre). Otros aumentan su proporción entre deudas e ingresos, permitiéndole calificar para un pago de hipoteca que es un porcentaje mayor de su ingreso mensual.

Pregúntele a su prestador hipotecario por las hipotecas con tasa de interés fijas y pagos iniciales mínimos, como por ejemplo:

- Pagos iniciales mínimos (del 0% al 5%)
- Fuentes adicionales de dinero para el pago inicial, como agencias gubernamentales locales, federales o estatales, organizaciones sin fines de lucro, empleadores y empresas, fundaciones privadas o miembros de la familia
- Proporción expandida entre deudas e ingresos hasta el 42%
- Opciones para personas con ingresos limitados en áreas de altos costos
- Programas de educación para el comprador de casa
- Costos de seguros hipotecarios más bajos
- Contribuciones del vendedor para sus costos de cierre
- Opciones para personas que compran en áreas designadas.

Use como guía

¿Acaba de llegar recientemente a los Estados Unidos?

Si usted es recién llegado a los Estados Unidos, o si sus creencias culturales y tradiciones no le han permitido establecer una relación con una institución bancaria o un historial de crédito tradicional, no se preocupe. Muchos prestamistas hoy día, ayudan a las personas con crédito que no es tradicional a que se conviertan en propietarias de casas por medio de programas que ofrecen flexibilidad para otorgar hipotecas.

Si ésta es su situación, tenga en mente que usted puede calificar para una hipoteca aún si usted:

- No tiene una cuenta bancaria
- Tiene historial de crédito limitado o no tiene crédito establecido
- Es extranjero y no tiene condición de residente permanente
- Ha estado empleado por menos de 2 años en los Estados Unidos
- Reúne fondos en conjunto con miembros de su familia.

Consulte con prestamistas sobre estos diferentes puntos cuando esté listo para averiguar más sobre una hipoteca.

► **Finding a Real Estate Professional**

Real estate professionals earn their living matching homebuyers with sellers. They are licensed by the state where they live and have taken classes in subjects such as real estate law and finance.

Working with a real estate professional to find a house can save you time and sometimes can save you money. They know what homes are worth and can tell you if a seller is asking too much money for the house being sold.

Real estate professionals can help you find the best home to meet your needs. They can also help with parts of the mortgage process but their role is different than a mortgage lender's role.

Ask your family and friends for the names of real estate professionals with whom they've worked. Contact the National Association of Hispanic Real Estate Professionals at www.realestateespanol.com for a list of Spanish-speaking real estate professionals in your area. Or, review newspaper ads for a listing of open houses. Stop by and talk with the real estate professional showing the house.

You'll want to choose a professional that makes you feel comfortable and can provide knowledge and services you need. If you prefer to speak Spanish, for example, be sure to find a real estate professional that also speaks Spanish.

Most real estate professionals' services are paid a commission by the seller of the house when the sale closes. The buyer does not pay the real estate professional unless they have contracted with the buyer's agent. A buyer's agent is a real estate professional who is paid for by the buyer and therefore, solely represents the interests of the buyer.

Questions to ask a Real Estate Professional

- How long have you been in real estate?
- Are you a full-time real estate professional?
- Are you familiar with the community in which I want to look?
- Do you speak languages other than English? Do you speak Spanish?
- How many homes have you sold in the last year?
- What is the average sale price of the homes you sold last year?
- Do you usually work with sellers or buyers?
- How many buyers are you presently working with?
Are you acting as the exclusive buyer's agent?
- How many sellers are you presently working with?
- What do you consider your strengths?
- Can you provide the names of three homebuyers as references?

► **Encontrando un agente de bienes raíces**

Los agentes de bienes raíces se especializan en conectar a personas en búsqueda de propiedad/casa, con personas vendiendo una propiedad/casa, y viceversa. Tienen una licencia en el estado en donde viven y han tomado varios cursos, por ejemplo cursos de leyes de bienes raíces y finanzas.

Trabajar con un agente de bienes raíces puede ahorrarle tiempo y, a veces, dinero. Ellos conocen cuánto valen las casas y pueden decirle si el vendedor de una casa está pidiendo demasiado dinero por ella.

Los agentes de bienes raíces pueden ayudarle a encontrar la mejor casa para usted y sus necesidades. También pueden ayudarle con partes del proceso para obtener una hipoteca, pero su función en el proceso es diferente a la función del prestador hipotecario.

Pregunte a sus parientes y amigos por nombres de agentes de bienes raíces con quienes ellos hayan trabajado. Para obtener una lista de agentes de bienes raíces de habla hispana en su área, comuníquese con la Asociación Nacional de Agentes Hispanos de Bienes Raíces (National Association of Hispanic Real Estate Professionals—NAHREP) a través de la página en la Internet **www.realestateespanol.com**. O, revise los anuncios de “casas abiertas” (open house) en el periódico. Vaya a las “casas abiertas” y hable con los agentes de bienes raíces que están mostrando la propiedad.

Usted debe elegir a un agente de bienes raíces que lo haga sentir cómodo y que le pueda ofrecer el conocimiento y servicio que usted necesita. Por ejemplo, si usted prefiere hablar en español, asegúrese de encontrar a un agente de bienes raíces que también lo hable.

La mayoría de los agentes de bienes raíces reciben una comisión del vendedor por los servicios que ofrecen una vez finalizada la venta de la casa. El comprador no paga al agente de bienes raíces a menos que haya firmado un contrato con él. Un agente del comprador es un agente de bienes raíces al que el comprador le paga y, por lo tanto, únicamente representa los intereses del comprador.

Preguntas para un agente de bienes raíces:

- ¿Cuánto tiempo ha trabajado en bienes raíces?
- ¿Es usted un agente de bienes raíces a tiempo completo?
- ¿Está usted familiarizado con la comunidad donde quiero comprar casa?
- ¿Habla usted otro idioma, además de inglés? ¿Habla español?
- ¿Cuántas casas ha vendido usted durante el año pasado?
- ¿Cuál fue el precio promedio de las casas que usted vendió el año pasado?
- ¿Trabaja usualmente con compradores o con vendedores?
- ¿Con cuántos compradores está trabajando actualmente? ¿Está trabajando exclusivamente como el agente del comprador?
- ¿Con cuántos vendedores está trabajando actualmente?
- ¿Cuáles considera que son sus mejores habilidades?
- ¿Puede usted darme como referencia los nombres de tres compradores de casa?

For Example

If You Speak Spanish

Contact the National Association of Hispanic Real Estate Professionals at www.realestateespanol.com for a list of Spanish-speaking real estate professionals in your area.

► *Homeownership Education and Credit Counseling*

If you believe that you are not quite ready to begin the process of buying a home because of your personal circumstances, don't give up. Divorce, losing a job, emergency medical expenses, other circumstances, and simply not having the financial literacy skills to manage your money well can all result in credit difficulties.

There are other resources you can check out to help you build your credit and prepare to buy a home.

Homeownership education can help you become a successful homeowner. It can provide more information on:

- Preparing for the mortgage approval process.
- Understanding the issues involved in qualifying for a loan.
- Understanding the importance of establishing a strong credit reputation.
- Identifying the important elements of home selection.
- Selecting a home that is affordable over the long term.
- Learning about the financing and closing processes.
- Understanding how to avoid mortgage delinquencies, defaults, and foreclosures.

Credit counseling can help you improve and build back your credit. A credit counselor can provide:

- Credit education
- Confidential spending plan and debt counseling
- Debt repayment programs
- Financial management education

Por ejemplo

Si usted habla español

Para una lista de agentes que hablan español en su área, por favor comuníquese con la Asociación Nacional de Agentes Hispanos de Bienes Raíces en www.realestateespanol.com.

► **Información y clases sobre cómo ser propietario de una casa y sobre asesoramiento de crédito**

Si usted piensa que por sus circunstancias personales aún no está preparado para comenzar el proceso de compra de una casa, no se rinda. Un divorcio, el perder empleo, los gastos médicos de emergencia, el simplemente no tener la habilidad de administrar su dinero eficazmente y otras circunstancias, pueden contribuir a causarle dificultades con su crédito.

Sin embargo, existen varios recursos para ayudarle a establecer su crédito y a prepararse para comprar su casa.

Información y/o clases sobre cómo ser propietario de una casa le pueden ayudar a tener éxito en el proyecto de comprar una casa. Esto le puede brindar más información sobre:

- Cómo prepararse para el proceso de aprobación de una hipoteca
- Cómo entender las cuestiones relacionadas para calificar para una hipoteca
- Cómo entender la importancia de establecer una buena reputación en cuanto a su crédito
- Cómo identificar los elementos importantes en la selección de una casa
- Cómo escoger una casa por la cual usted podrá continuar pagando en el futuro
- Cómo aprender sobre el financiamiento y el proceso de los costos de cierre
- Cómo evitar morosidad e incumplimiento de pagos de su hipoteca o ejecuciones hipotecarias

El asesoramiento de crédito le puede ayudar a mejorar y reparar su crédito. Un consejero de crédito le puede brindar:

- Educación sobre el crédito
- Asesoramiento confidencial sobre su plan de gastos y deudas
- Programas para saldar sus deudas
- Educación sobre la administración de finanzas

Look in your own community for these valuable nonprofit resources:

- **National Foundation for Credit Counseling**, a network of consumer counseling agencies. Check the yellow pages or visit www.nfcc.org for the office closest to you. You can also call NFCC directly for a referral in Spanish at 1-800-682-9832.
- **NeighborWorks® America** is a national network of nonprofit organizations who support affordable housing and homeownership initiatives in local communities. Check the yellow pages or visit www.nw.org for the office closest to you.
- **Other nonprofit homeownership education groups in your area.** Check your yellow pages under “credit counseling.” Or, on the Internet, search for topics such as “debt counseling,” “consumer credit counseling service,” or “homeownership education.”



Las organizaciones sin fines de lucro le pueden servir como un importante recurso porque ofrecen los siguientes servicios:

■ **La fundación nacional de asesoramiento de crédito (National Foundation for Credit Counseling)**, es una red de agencias de asesoramiento para consumidores. Busque la oficina más cercana en las páginas amarillas o visite en la Internet www.nfcc.org. También, puede llamar a la FNC directamente para un referido en español al 1-800-682-9832.

■ **NeighborWorks® America** es una red nacional de organizaciones sin fines de lucro que respaldan iniciativas de vivienda asequible y para convertirse en propietario de vivienda en comunidades locales. Busque la oficina más cercana en las páginas amarillas o visite en la Internet www.nw.org.

■ **Otros grupos en su área de educación sobre cómo ser propietario de una casa.**

Busque en las páginas amarillas bajo "credit counseling" (asesoramiento de crédito), o, en la Internet, busque bajo temas tales como "debt consolidation" (consolidación de deudas), "consumer credit counseling service" (asesoramiento de crédito para consumidores) o "homeownership education" (educación sobre cómo ser propietario de casa).



Preserving Homeownership: Protecting Your Home Investment



12 ► *Congratulations! If you've made it this far in the guide, you're either a homeowner, or you're seriously considering it. Here you'll find that the skills you've learned up to this point—like understanding your credit score, managing your money, planning ahead, and avoiding financial traps—all come together to help you maintain your good credit and become a successful homeowner for the long term.*

Stay on Course

Managing Your Money as a Homeowner:

- Know your variable expenses, including utilities and home maintenance. Allocate a month's worth of the year's expected total in your spending plan.
- Plan ahead for large or periodic expenses, such as homeowner association (HOA) fees and property taxes. Add things you may need, like appliances.
- Consider your mortgage your highest priority, and always pay it on time.
- Save at least three months of your income in an emergency savings account for protection against unexpected emergencies, job loss, major home repairs, etc.
- Consider making additional payments on your mortgage to save money.

► **Responsibilities of Homeownership**

For many families, the purchase of a home is the largest single investment they'll ever make. Because you are now a homeowner, you too can benefit from all of the advantages of your investment. It's also important, however, that you know how to protect your home and your family from the potential storms—natural and financial—of life. Life happens, and while we can't always predict what's coming our way, there are some things we can do to prepare for, prevent, and even recover from life's challenges.

Without a wide enough safety net, some homeowners find their homes in jeopardy, the worst-case scenarios resulting in foreclosure. While it's difficult to consider the possibility of ever losing your home, understanding what could put you at risk and learning how to avoid those risks is really the best way to ensure your long-term success.

► **Spend and Save Wisely**

The very first things you should do as a homeowner is to reconsider your goals and update your monthly spending and savings plans. Include all of the new and anticipated costs of homeownership, and be sure that saving remains a priority as well. While homeownership does bring the responsibility of additional expenses, it is more manageable if you plan ahead. *See Lesson 2, Managing Your Money, to update your spending plan and to find tips for saving money.*



Cómo no perder su casa: Cómo proteger la inversión de su casa

¡Felicidades! Si ha llegado hasta este punto en la guía, ya es dueño o dueña de casa o está pensando seriamente en serlo. Aquí encontrará que todas las técnicas que ha aprendido hasta ahora—cómo entender su puntaje de crédito, administrar su dinero, planificar para el futuro y evitar las trampas financieras—se combinan para ayudarle a mantener su buen crédito y tener éxito a largo plazo

Use como guía

► **Responsabilidades del propietario de casa**

Para muchas familias, la compra de una casa es la inversión más grande que harán en su vida. Como propietario de casa, puede beneficiarse de todas las ventajas de su inversión. No obstante, también es importante que aprenda a proteger su casa y su familia contra las posibles tormentas—tanto naturales como financieras—que le puede tocar enfrentar. La vida sigue su curso, y aunque no siempre podemos predecir lo que se aproxima, hay algunos pasos que podemos dar para prepararnos, prevenir e incluso, recuperarnos de estos desafíos.

Sin una red de seguridad lo suficientemente amplia, algunos propietarios se arriesgan a perder sus casas, siendo el peor de los casos la ejecución hipotecaria. Aunque le resulte difícil considerar la posibilidad de que en algún momento pueda perder su casa, entender lo que podría exponerle a ese riesgo y aprender a evitarlo, es realmente la mejor manera de garantizar **su** éxito a largo plazo.

► **Gaste y ahorre sabiamente**

Lo primero que usted debe hacer como dueño de casa es considerar de nuevo sus metas y actualizar sus planes de gastos y ahorros mensuales. Incluya todos los gastos nuevos y previstos que implican ser propietario, y asegúrese que el ahorro siga siendo una prioridad. Aunque ser propietario de casa acarrea la responsabilidad de gastos adicionales, estos resultan más fáciles de manejar si usted se prepara para ellos por adelantado. *Vea la Lección 2, Administrar su dinero, para actualizar su plan de gastos y encontrar formas para ahorrar dinero.*

Administre su dinero como un propietario de casa:

- Conozca sus gastos variables, incluyendo los servicios públicos y el mantenimiento de la casa. En su plan de gastos, asigne el equivalente a un mes del total que espera gastar en un año.
- Haga planes por adelantado de los gastos grandes o periódicos, tales como las cuotas de la asociación de propietarios (“HOA” por sus siglas en inglés) y el impuesto sobre la propiedad. Agregue cosas que pudiera necesitar, tal como electrodomésticos.
- Considere su hipoteca como su más alta prioridad y páguela siempre con puntualidad.
- Deposite un mínimo de tres meses de su ingreso en una cuenta de ahorros para emergencias, a fin de protegerse contra la pérdida del empleo o gastos imprevistos como reparaciones grandes de la casa, etc.
- Considere hacer pagos adicionales de su hipoteca para ahorrar dinero.

Did You Know?

Paying an extra \$50 per month on a \$100,000, 30-year loan at 7 percent could reduce the loan term by more than five years and save \$32,000 in interest. Be sure to inquire about any prepayment penalties.

► *Borrowing Against Your Home Equity*

Home equity is the difference between what your home is worth and the total amount you still owe. People most often borrow against their home equity to make home improvements, pay for education, consolidate debt, invest, etc.

Stay on Course

Before You Borrow Against Your Home Equity:

- Get quotes from at least three lenders.
- Shop around to compare similar combinations of interest rates, points, closing costs, fees, and the monthly mortgage.
- Compare the annual percentage rate (APR), the total annual cost of borrowing.
- Know whether there are prepayment penalties.
- Seek help from a reputable housing expert.

Ways to Borrow Against Your Home Equity

- **Refinance**—Refinancing is when you receive a new mortgage and use some or all of the proceeds to pay off the old mortgage. When you refinance, you complete many of the same steps you did when you received the first mortgage to buy a home.
- **Home Equity Loan**—A second mortgage secured against your home. A home equity loan usually has fixed interest rates that are higher than the first mortgage.
- **Home Equity Line of Credit**—A revolving line of credit secured against your home, similar to a credit card. You can borrow money (up to the amount that is approved) and pay it back as many times you need during the term of the loan.
- **Home Equity Conversion Mortgage (HECM)**—A type of reverse mortgage that is an option for homeowners who are at least 62-years-old and own their home. Under certain circumstances, these homeowners can choose to receive monthly payments or access a line of credit instead of making monthly mortgage payments for as long as they continue to live in the home.

Look Before You Leap

Before borrowing against your home equity, make sure you have a good reason. These loans can be structured as 10-, 15-, or even 30-year loans—that's a long time to pay it back! If you use the funds for a new car or vacation, the car will likely need to be replaced and most of your vacation memories will be long gone before you finish paying off your loan. While consolidating debt is also an attractive option, it's only worthwhile if you can change your spending habits to avoid taking on new consumer debt.

¿Sabía usted?

Que si paga \$50 adicionales cada mes en un préstamo de \$100,000 a liquidar en 30 años al 7 por ciento de interés, usted puede reducir en más de cinco años el tiempo para pagarlo y ahorrarse \$32,000 en intereses? Asegúrese preguntar si su prestador impone recargos por pagar la hipoteca antes de tiempo.

► **Cómo pedir un préstamo sobre el capital acumulado en su propiedad**

El capital acumulado en la propiedad es la diferencia entre el valor de su casa y la cantidad total que todavía debe. La mayoría de las personas suelen pedir préstamos garantizados sobre el capital acumulado para hacer mejoras a la casa, pagar gastos educativos, consolidar deudas, invertir o realizar algún otro gasto grande.

Diferentes maneras de pedir dinero prestado sobre el capital acumulado en su propiedad

- **Refinanciamiento**—Al refinanciar, usted recibe una nueva hipoteca y utiliza parte o todo el dinero para liquidar la anterior. Cuando usted refinancia, tiene que seguir muchos de los mismos pasos que cuando obtuvo la primera hipoteca para comprar una casa.
- **Préstamo sobre el capital acumulado en su casa**—Una segunda hipoteca garantizada por su casa. Por lo general, este tipo de préstamo tiene una tasa de interés fija mayor que la de la primera hipoteca.
- **Línea de crédito sobre el capital acumulado en la casa**—Una línea de crédito renovable garantizada por su casa, similar a una tarjeta de crédito. Usted puede pedir dinero prestado (hasta la cantidad aprobada) y pagarlo nuevamente cuantas veces necesite hacerlo durante el plazo del préstamo.
- **Hipoteca de conversión sobre el capital acumulado en su casa (“HECM”)**—Un tipo de hipoteca inversa que es una opción para los dueños de casa que hayan alcanzado un mínimo de 62 años de edad. En ciertas circunstancias, estos propietarios pueden escoger entre recibir pagos mensuales o tener acceso a una línea de crédito, en lugar de hacer pagos hipotecarios mensuales, mientras sigan viviendo en sus casas.

Mire antes de tomar una decisión

Antes de pedir un préstamo sobre el capital acumulado en su casa, asegúrese de tener una buena razón para solicitarlo. Estos préstamos pueden estar estructurados para pagarse en 10, 15 ó incluso, en 30 años. ¡Tendrá que pasar mucho tiempo hasta que logre liquidarlos! Si usted utiliza los fondos para comprar un auto nuevo o tomar unas vacaciones, es muy probable que tenga que reemplazar el auto y que la mayor parte de los recuerdos de sus vacaciones hayan desaparecido antes de que termine de pagar su préstamo. Aunque la consolidación de deudas también es una opción atractiva, sólo vale la pena si usted puede cambiar sus hábitos de gastos para no caer en nuevas deudas de consumidor.

Use como guía

Antes de pedir un préstamo sobre el capital acumulado en su casa:

- Obtenga cotizaciones de un mínimo de tres prestadores.
- Compare combinaciones similares de tasas de interés, puntos, costos de cierre, cargos y pago hipotecario mensual.
- Compare la tasa de porcentaje anual (“APR” por sus siglas en inglés), o sea, el costo total anual de pedir dinero prestado.
- Averigüe si imponen recargos por liquidar el préstamo anticipadamente.
- Solicite ayuda de un experto respetable en asuntos de vivienda.

► *Maintaining, Repairing, and Improving Your Home*

Keeping your home in good repair can help prevent costly problems from occurring. It can help mechanical systems run more efficiently and last longer, and it can have an enormous impact on a house's market value.

Before You Start a Home Repair or Improvement Project

Do . . .

- Do your homework to understand your home's maintenance, repair, or improvement needs.
- Consider the "life-cycle costs" of materials or appliances. Over time, for example, hardwood floors are a better investment than carpet.
- Bid the job competitively with at least three contractors who are licensed, registered with the state, and adequately insured. Speak to their references before choosing one.
- Before selecting a contractor, check with the Better Business Bureau or the state Attorney General's office to see if any complaints have been filed against the company.
- Determine how you will pay. If your contractor offers a financing option, scrutinize the deal very carefully. Make sure that the term and payments fit within your spending plan.
- Read the contract carefully. Make sure that it accurately reflects your expectations.
- Keep a record of all progress, payments, changes, etc.
- Know how to settle a dispute. Beware of binding mandatory arbitration, in which a third party arbitrator would decide the outcome of your dispute, eliminating your right to present your case in court.

Never . . .

- **NEVER** pay the full amount in advance. Hold up to 30 percent for the final payment to ensure your satisfaction.
- **NEVER** give in to high-pressure sales tactics.
- **NEVER** pay in cash.
- **NEVER** sign a work contract before you know the terms of your financing and are certain about how you will pay.

► **El mantenimiento, la reparación y las mejoras a su casa**

Si mantiene su hogar en buenas condiciones esto puede ayudarle a evitar que sucedan problemas muy costosos. Mantener los sistemas mecánicos en buenas condiciones puede ayudar a que funcionen más eficientemente y que duren más tiempo. Además, esto puede tener un impacto enorme en el valor de una casa en el mercado.

Antes de comenzar un proyecto de reparación o mejoras a su casa

Haga lo siguiente . . .

- Aprenda lo que necesita saber para el mantenimiento, la reparación o las mejoras de la casa.
- Considere los “costos de la vida útil” de los materiales o aparatos electrodomésticos. Por ejemplo, con el tiempo, los pisos de madera son una mejor inversión que las alfombras.
- Pida propuestas competitivas para el trabajo a un mínimo de tres contratistas, asegurándose que tengan licencia y seguro, y que estén registrados para hacer negocios en su estado. Hable con las referencias antes de elegir uno.
- Antes de seleccionar a un contratista, llame al “Better Business Bureau” o a la oficina del Procurador General del Estado para ver si alguien ha presentado alguna denuncia o querrela en su contra.
- Determine cómo va a pagar la obra. Si su contratista le ofrece una opción de financiamiento, estudie con mucho cuidado el negocio que le ofrece. Asegúrese que el plazo y los pagos se ajusten a su plan de gastos.
- Lea el contrato con mucho cuidado. Asegúrese que refleje sus expectativas con exactitud.
- Lleve un registro de todo el progreso de la obra, pagos, cambios, etc.
- Aprenda a resolver una controversia. Cuídese del arbitraje obligatorio, en el cual una tercera parte actuando como árbitro decidiría el resultado de su disputa, privándolo de su derecho a presentar su caso ante los tribunales.

Nunca . . .

- **NUNCA** pague el valor total por adelantado. Retenga hasta el 30 por ciento para el pago final, a fin de garantizar que quede satisfecho.
- **NUNCA** ceda ante las tácticas de venta bajo presión.
- **NUNCA** pague con dinero en efectivo.
- **NUNCA** firme un contrato de obras antes de conocer bien los términos de financiamiento y estar seguro de cómo va a pagarlo.

► **Emergency Preparedness**

Emergencies and disasters strike unexpectedly and can create chaos in your life. Though you can rarely control or prevent disasters, you can certainly plan ahead to be prepared for these emergencies.

Stay on Course

Even a modest storm can cause temporary power outages. Planning ahead for all sorts of emergencies is important.

- Develop an emergency plan with your family.
- Stock emergency supplies, including water and nonperishable food.
- Keep a first aid kit in a convenient location.
- Post emergency phone numbers near phones, and program them into cell phones.
- Keep an up-to-date inventory of household possessions.
- Protect valuable household records.
- Maintain enough insurance coverage to adequately cover the cost of rebuilding or replacing your home.

Visit FEMA's Web site for an online manual on preparing for and recovering from disasters (www.fema.gov).

► **Homeowner Beware—Avoiding Financial Traps**

Because lending transactions often seem complicated, it's not unusual for borrowers to rely on the expertise of professionals for guidance through the process. But what if your "professional" is actually a scam artist or predator looking to push you into a costly or risky situation? With their sweet talk and smooth assurances, these predators are often indistinguishable from legitimate lenders.

Home Title Scam

There are homeowners who have actually been cheated out of the titles to their homes. Here are a few examples of how a title scam could occur:

- Someone offers to give you a loan or help you finance much-needed repairs, and tells you that in order to secure financing, you must transfer your property deed or title so that someone with a better credit rating can obtain the repair loan on your behalf. Unfortunately, once you transfer the deed, the home is no longer yours.
- Someone offers you fast cash for the title to your home, but leaves you saddled with the mortgage obligation.

(continued on page 140)

► **Preparativos para una emergencia**

Las emergencias y los desastres ocurren inesperadamente y pueden crear caos en su vida. Aunque raras veces usted puede controlar o prevenir un desastre, ciertamente puede hacer planes por adelantado para estar preparado para estas emergencias.

Use como guía

Hasta una tormenta pequeña puede producir interrupciones temporales de la energía eléctrica. Por eso es importante hacer planes para todo tipo de emergencias.

- Prepare un plan de emergencia con su familia.
- Almacene artículos para emergencias, como agua y alimentos no perecederos.
- Tenga un botiquín de primeros auxilios en un lugar conveniente.
- Coloque los números telefónicos de emergencia cerca de los teléfonos, y prográmelos en los teléfonos celulares.
- Lleve un inventario al día de todas las pertenencias que hay en su casa.
- Proteja los documentos valiosos de la casa.
- Mantenga suficiente cobertura del seguro para cubrir adecuadamente el costo de reconstruir o reemplazar su casa.

Visite el sitio Web de “FEMA” para ver un manual en línea sobre cómo prepararse para desastres y cómo recuperarse de ellos (www.fema.gov).

► **Propietario de casa: ¡Tenga cuidado! Evite las trampas financieras**

Debido a que frecuentemente las transacciones de préstamos parecen complicadas, no es nada raro que los prestatarios dependan de la experiencia de profesionales para guiarlos en todo el proceso. ¿Pero qué pasaría si el “profesional” del que usted depende es en realidad un estafador o predador que trata de hacerle caer en una situación costosa o arriesgada? Con su labia y sus promesas nada sinceras, con frecuencia estos predadores no se pueden diferenciar de los prestadores legítimos.

Trampas del título de la propiedad

Algunos propietarios de casa han sido engañados y han perdido el título de propiedad de sus casas. A continuación se presentan algunos ejemplos de cómo esta trampa pudiese ocurrir:

- Alguien ofrece darle un préstamo o ayudarlo a financiar reparaciones que tiene mucha necesidad de hacer, y le dice que para conseguir el financiamiento, tiene que transferir el título o las escrituras de su propiedad, de manera que alguien con mejor puntuación de crédito pueda obtener, en su nombre, el préstamo para las reparaciones. Lamentablemente, una vez que usted transfiere el título, la casa deja de ser suya.
- Alguien le ofrece dinero rápido en efectivo a cambio del título de su casa, pero le deja con la obligación de la hipoteca.

(continúa en la página 141)

- Someone offers to take over your mortgage and your title (allowing you to remain in your home as a renter) so you can buy the house back when you get on your feet. Consequently, there's no guarantee that you'll ever own the home again.

Home Improvement Loan Scam

Home improvement scams come in various forms, including the two most common:

- The contractor asks for money up front and leaves after completing little or no repair work.
- The contractor helps you get a loan to finance repair costs that then grow beyond the original estimate and agreement. The repair costs, plus exorbitant hidden fees and high interest rates, become so expensive they're ultimately unaffordable.



Post-Disaster Insurance Scam

Even in the wake of a disaster, homeowners must be on the alert. Insurance scams can happen in a number of ways:

- You're waiting for your insurance claim to be processed when someone offers you a lump-sum payment in exchange for the right to your insurance money. You end up getting much less than the insurance company eventually pays out.
- Your contractor asks you to sign a "direction to pay form" that allows your insurance company to pay the contractor directly, even before the repair work is completed. Don't do this until all work is completed, you've inspected it, and you are satisfied with the final product.
- Someone offers to loan you money for home repairs while you wait for your insurance money. In return, they ask for a post-dated check, your auto title, or your tax refund. These scams are almost always high-interest loans. While they may give you some short-term relief, the long-term cost could be devastating.

Equity-Stripping Foreclosure "Rescue" Scam

For most of us, taking advantage of someone in trouble is unthinkable, but the equity stripping (or equity skimming) foreclosure "rescue" scam does just that. Scam artists seek out homeowners near foreclosure and offer them what they think is a way to stay in their homes. What the homeowner doesn't realize is that in the process, they're signing away the house and the equity. They get to stay in their houses, but suddenly they're just tenants.

- Alguien le ofrece hacerse cargo de su hipoteca y su título (permitiéndole seguir viviendo en su casa como inquilino), de manera que usted pueda volver a comprar la casa nuevamente cuando se normalice económicamente. Por consiguiente, no hay ninguna garantía de que usted volverá a ser propietario de la casa.

Trampas del préstamo para mejoras a la casa

Las trampas de mejoras a la casa son de varios tipos, siendo las dos más comunes:

- El contratista le pide el dinero por adelantado y lo abandona después de hacer muy poco o nada del trabajo.
- El contratista le ayuda a conseguir un préstamo para financiar los costos de la reparación, que después aumentan mucho más que el estimado original y lo acordado. Los costos de la reparación, más los cargos ocultos exorbitantes y las tasas de interés muy elevadas, llegan a ser tan costosos que al final usted no puede pagarlos.



Trampas del seguro para después de un desastre

Incluso a raíz de un desastre, los propietarios de casa tienen que estar alertos. Las trampas de seguros pueden producirse de varias maneras:

- Usted está esperando que le procesen un reclamo de su seguro, cuando alguien le ofrece pagarle una suma global a cambio del derecho a cobrar el dinero de su seguro. Usted termina recibiendo mucho menos dinero del que su seguro le pagará.
- Su contratista le pide firmar una planilla con "instrucciones de pago", que le permiten a su compañía de seguros hacer el pago directamente al contratista, incluso antes de que éste termine de hacer las reparaciones. No firme nada hasta que el trabajo esté terminado, usted lo haya inspeccionado y haya quedado satisfecho con el producto final.
- Alguien ofrece prestarle dinero para las reparaciones de la casa mientras usted espera el pago de su seguro. A cambio, le piden un cheque con fecha posterior, el título de su automóvil o el reembolso de sus impuestos. Estas trampas casi siempre son préstamos con tasas de interés muy altas. Aunque pueden darle cierto alivio a corto plazo, el costo a largo plazo podría ser devastador.

Trampas para "rescatarle" de la ejecución hipotecaria y privarle del capital acumulado en la propiedad

Para muchos de nosotros, aprovecharse de alguien que está pasando por dificultades resulta inconcebible, pero la trampa para "rescatarle" de la ejecución hipotecaria y privarle del capital acumulado en su casa, causa precisamente la misma ejecución hipotecaria. Los estafadores buscan propietarios que estén a punto de ejecutarles la hipoteca y les hacen pensar que les están ofreciendo una manera de permanecer en sus casas. Lo que el propietario no sabe es que en este proceso les está cediendo u otorgando la propiedad de la casa y el capital acumulado en ella al estafador. El propietario podrá quedarse en su casa, pero de un momento a otro, se convierte sencillamente en un inquilino.

► **Foreclosure Prevention**

What if—despite your best efforts—you start to have difficulty making your mortgage payments? As unpleasant as it is to consider, there are homeowners who find themselves in this situation; and in cases where they are not able to remedy the situation, they lose their homes to foreclosure.

Foreclosure is a legal process by which the lender takes back ownership of mortgaged property (for example, a home) and sells it because a loan is in default, or in other words, because the owner is delinquent with their mortgage payments. The process of foreclosure is different in every state. In some states, a non-litigated foreclosure can take as little as 32 days. In other states, it's a process that could take more than a year. In either case, the results can be devastating to your credit, making it far more difficult and more expensive to borrow in the future.

How Do Homeowners Get into Trouble?

So how is it that after all the hard work, planning, and saving it takes to buy a house, some people end up losing their homes to foreclosure? There are many reasons why homeowners find themselves in trouble. According to a 2006 study Freddie Mac conducted, unemployment or curtailment of income (36.3%) and illness or death in the family (25%) are the primary reasons homeowners get into trouble.

<i>Job Loss is the Most Cited Reason for Borrower Delinquency</i>	
<i>Reason for Delinquency</i>	<i>2006</i>
Unemployment or curtailment of income	36.3%
Illness or death in the family	25%
Excessive obligation	13.6%
Marital difficulties	6%
Property problem or casualty loss	2.8%
Inability to sell or rent property	1.4%
Extreme hardship	.9%
Employment transfer or military service	.6%
All other reasons	13.3%

Source: Freddie Mac's Workout Prospector

► **Prevención de la ejecución hipotecaria**

¿Qué tal si a pesar de sus mejores esfuerzos usted comienza a tener dificultades en hacer sus pagos de la hipoteca? Por desagradable que sea considerarlo, hay dueños de casas que se encuentran en esta situación, y si no pueden remediar la situación, pierden sus casas cuando les ejecutan la hipoteca.

La ejecución hipotecaria es un proceso legal mediante el cual el prestador recupera el título de la propiedad hipotecada (por ejemplo, de la casa) y la vende, debido a que el préstamo está en mora, o en otras palabras, porque el dueño se atrasó en sus pagos hipotecarios. El proceso de ejecución hipotecaria es diferente en cada estado. En algunos, una ejecución sin pleito puede tomar tan sólo 32 días. En otros estados, este proceso podría tomar más de un año. En cualquier caso, los resultados pueden ser devastadores para su crédito, haciéndole mucho más difícil y más costoso pedir dinero prestado en el futuro.

¿Cómo es que los propietarios de casa caen en dificultades?

Hay muchas razones por las que los propietarios de casas caen en dificultades. De acuerdo con un estudio realizado en 2006, Freddie Mac llegó a la conclusión de que el desempleo o la reducción del ingreso (36.3%) y las enfermedades o muertes en la familia (25%), son las razones principales por las que los propietarios de casas tienen problemas para cumplir con sus pagos.

La pérdida del empleo es la razón más citada para la morosidad en los préstamos	
Razón de la morosidad	2006
Desempleo o reducción del ingreso	36.3%
Enfermedad o muerte en la familia	25%
Deudas excesivas	13.6%
Dificultades en el matrimonio	6%
Problemas o pérdidas de la propiedad por siniestros	2.8%
Incapacidad para vender o alquilar la propiedad	1.4%
Dificultades extremas	.9%
Mudanza por razones de empleo o servicio militar	.6%
Otras razones	13.3%

Fuente: "Workout Prospector" de Freddie Mac

Stay on Course

What Should You Do if You Have Trouble Paying Your Mortgage?

If you experience a change in your financial situation and think that you might fall behind on your mortgage payments, there are some things you can do.

Call your lender!

Call your lender and ask to speak with someone in Default Management. It is a widely-held myth that lenders **want** to foreclose on homes. In reality, your lender would much prefer that you pay your mortgage regularly and be a good customer for life. In fact, lenders typically lose money in the foreclosure process, so they are increasingly looking for ways to help homeowners avoid foreclosure.

Contact a housing nonprofit for advice.

The HOPE National Hotline, for example, is dedicated to helping homeowners facing foreclosure. Spanish-speaking counselors are also available. You can call the hotline at (888) 995-HOPE. This hotline is free and available 24 hours every day. For more resources, see Lesson 11, *Becoming a Homeowner*, on page 130.

Avoid scam artists!

Be on the lookout for predators who would take advantage of your misfortune.

Alternatives to Foreclosure for Keeping Your Home

Your lender has access to several options to assist you if you get into financial trouble. Workout options vary from lender to lender depending on the type of mortgage, your credit history, etc:

- **Reinstatement** is when you are behind in your mortgage payments but you can make a lump sum payment to catch up by a specific date (including any late fees or attorney fees). Some homeowners borrow funds from family or friends to make these payments. A reinstatement is often combined with forbearance.
- A **forbearance** agreement allows you to pay less than the full amount of your mortgage, or pay nothing, for a short period, with the understanding that another option will be used afterwards to bring the account current. Mortgage companies may consider forbearance when you can show that a bonus, tax refund, or other source will let you bring the mortgage current at a specific time in the future.
- A **repayment plan** may be in order if your mortgage is past due, but you can now afford to make payments. The lender may agree to let you catch up by setting up a schedule of repayments over six to 12 months by adding a portion of the overdue amount on top of each monthly payment.

(continued on page 146)

Use como guía

¿Qué debe hacer usted si tiene dificultades para pagar su hipoteca?

Si está pasando por un cambio en su situación financiera y piensa que podría retrasarse en sus pagos hipotecarios, hay varias cosas que puede hacer.

¡Llame a su prestador hipotecario!

Llame a su prestador y pida hablar con alguien en el departamento de “Default Management” o manejo de incumplimientos. Es un mito bastante generalizado que los prestadores **quieren** ejecutar las hipotecas que están atrasadas. En realidad, su prestador preferiría que usted pagara su hipoteca con regularidad y fuera un buen cliente por toda su vida. De hecho, los prestadores generalmente pierden dinero en el proceso de ejecución hipotecaria, por lo cual siempre buscan maneras de ayudar a los propietarios para evitar que suceda la ejecución hipotecaria.

Pida consejo a una organización sin fines de lucro que se dedica a asuntos de vivienda.

La línea directa de “HOPE National”, por ejemplo, se dedica a ayudar a los propietarios de casas que enfrentan ejecución hipotecaria. También tienen asesores que hablan español listos para ayudarle. Usted puede llamar a la línea directa al 1-888-995-4673 (1-888-995-HOPE). Esta línea es gratis y está disponible las 24 horas al día, los siete días de la semana. Para más recursos, vea la Lección 11, Cómo convertirse en propietario de casa, en la página 131.

¡Evite los estafadores!

Cuidese de los predadores que se aprovecharían de sus problemas económicos.

Alternativas a la ejecución hipotecaria para que no pierda su casa

Si está pasando por dificultades financieras, su prestador cuenta con varias opciones para ayudarle. Estas opciones varían de un prestador a otro, dependiendo del tipo de hipoteca, su historial de crédito, etc.

- La **reanudación** se puede dar cuando usted ha estado atrasado en sus pagos hipotecarios, pero puede pagar una suma global en una fecha específica para ponerse al día (incluyendo cargos por pagos atrasados u honorarios de abogados). Algunos propietarios piden fondos prestados a familiares o amigos para hacer estos pagos. La reanudación suele combinarse con la indulgencia de la morosidad, es decir, un acuerdo para diferir la demanda de la ejecución hipotecaria.
- Este acuerdo de **indulgencia por morosidad** le permite pagar una suma menor que la cantidad total de su pago hipotecario, o nada, durante un breve periodo de tiempo, entendiendo que después se empleará otra opción para poner la cuenta al día. Las compañías hipotecarias pueden considerar la indulgencia por morosidad cuando usted demuestra que una bonificación, reembolso de impuestos u otra fuente de ingresos, le permitirán poner al día la hipoteca en una fecha futura específica.
- Un **plan de reembolso** puede ser el más apropiado si su hipoteca está atrasada, pero ya está en condiciones de hacer los pagos. El prestador puede aceptar que usted se ponga al día siguiendo un programa de pagos durante un periodo de seis a doce meses, añadiendo a cada pago mensual una parte de la suma vencida y no pagada.

(continúa en la página 147)

- With a **loan modification**, the lender modifies or restructures your mortgage. Common loan modifications include adding missed payments to the existing loan balance, making an adjustable-rate mortgage into a fixed-rate mortgage, and extending the number of years you have to repay.
- **Refinancing** may also be an option. If you have enough equity in your home, your new mortgage could pay off the old loan along with any late fees and attorney fees. Be aware that if your credit history is poor, you may be forced to pay a higher interest rate or a higher monthly payment for the new mortgage.

Stay on Course

What Those in “Good Standing” Have in Common

In 2006, Freddie Mac conducted a Mortgage Literacy study to further investigate the causes of delinquency. The research uncovered that respondents in good standing had some common characteristics that could provide clues or tips for avoiding foreclosure.

- Always pay your mortgage, and always pay on time.
- Live by your monthly spending plan.
- Look for ways to increase your income.
- Invest for the long-term.
- Maintain your good credit.

Alternatives to Foreclosure for Selling Your Home

If catching up on delinquent payments is not possible, or you no longer desire to keep your home, there are still more options:

- If **selling your home** is a good option, the lender might agree to put the foreclosure on hold to give you some time to do so. This also gives you an opportunity to walk away with your equity.
- An **assumption** permits a qualified buyer to take over your mortgage debt and the mortgage payments, even if the mortgage was originally non-assumable.
- In cases where you sell your home for less than what you owe to the lender, the lender may accept this lesser amount as a **“short sale”** or a **“short payoff.”**
- With a **deed in lieu of foreclosure**, the lender accepts the voluntary transfer of the title of the home back to them in exchange for cancellation of your mortgage debt. This approach may have tax implications for you, and may not be possible if there are other liens against the home.

▶ **Getting Your Home, Keeping Your Home**

Before you purchased your home, you talked about your goals, prepared a spending plan, paid close attention to how your behavior affected your credit, and maybe even attended homebuyer education classes. Lots of work went into the process that landed you in your home. Ultimately, these same

things—spending wisely, planning ahead, and avoiding financial traps—will help to keep you there.

While you can't control all of the ups and downs of life, you can and should take steps to be prepared for them. Buying a home is a huge accomplishment, but also a big responsibility. By taking this responsibility seriously, you can reap the many benefits of homeownership and live in your home with confidence and pride for a long time.

- Con una **modificación del préstamo**, el prestador modifica o reestructura su hipoteca. Las modificaciones más comunes a los préstamos incluyen agregar los pagos no hechos al saldo existente del préstamo, convirtiendo una hipoteca con tasa de interés variable en hipoteca de tasa fija, y prolongando el número de años que usted tiene para pagarla.
- El **refinanciamiento** también puede ser una opción. Si usted ha acumulado capital suficiente en su casa, su nueva hipoteca podría liquidar la anterior, además de los cargos por pagos atrasados y honorarios de abogados. Tenga cuidado porque si su historial de crédito no es bueno, tal vez le obliguen a pagar una tasa de interés más alta o a efectuar pagos mensuales más elevados por la nueva hipoteca.

Alternativas a la ejecución hipotecaria para vender su casa

Si no es posible ponerse al día en los pagos atrasados, o si ya no desea seguir viviendo en su casa, tiene aún más opciones:

- Si la **venta de su casa** es una buena opción, el prestador podría retrasar la ejecución hipotecaria y darle algún tiempo para venderla. Esto también le permite quedarse con el capital que acumuló en la propiedad.
- Una **asunción** le permite a un comprador calificado hacerse cargo de su deuda hipotecaria y hacer los pagos hipotecarios, aún cuando la hipoteca original no fue asumida.
- En los casos en que usted vende su casa por menos dinero del que debe al prestador, es posible que el prestador acepte esta cantidad menor como una **“venta corta”** o una **“liquidación corta.”**
- Con una **escritura en lugar de ejecución hipotecaria**, el prestador acepta que le transfieran voluntariamente el título de la casa a cambio de cancelar la deuda hipotecaria. Este sistema puede acarrear consecuencias tributarias para usted, y tal vez no se pueda hacer si existen otros gravámenes o embargos sobre la casa.

► **La compra y retención de su casa**

Antes de comprar su casa, usted habló de sus metas, preparó un plan de gastos, prestó mucha atención a la manera cómo su comportamiento afectaba a su crédito, e incluso tal vez tomó clases para compradores de casa. Usted trabajó mucho en este proceso que lo llevó a vivir en su casa propia. En última instancia, estas mismas prácticas—gastar sabiamente, planificar por adelantado y evitar las trampas financieras—le ayudarán a seguir viviendo en ella.

Aunque usted no puede controlar todos los altibajos de la vida, puede y debe tomar medidas para estar preparado para cualquier contratiempo. Comprar una casa es un logro enorme, pero también es una gran responsabilidad. Si asume esta responsabilidad seriamente, usted puede gozar de los numerosos beneficios de ser propietario y vivir en su casa con toda confianza y orgullo por mucho tiempo.

Use como guía

Lo que tienen en común las personas que cumplen con sus obligaciones a tiempo

En 2006, Freddie Mac hizo un estudio de los conocimientos hipotecarios para investigar más a fondo las causas del incumplimiento. En dicho estudio se descubrió que los participantes que cumplían con sus obligaciones a tiempo tenían algunas características comunes que podrían dar ideas o sugerencias para evitar la ejecución hipotecaria.

- Pague siempre su hipoteca y siempre páguela a tiempo.
- Viva conforme a su plan de gastos mensuales.
- Busque maneras de aumentar su ingreso.
- Invierta a largo plazo.
- Mantenga su buen crédito.

► Glosario

Los siguientes términos relacionados al tema de crédito, se encuentran en el currículo de CreditSmart® Español. Aunque otras definiciones podrían aplicar, cada uno de los siguientes términos está definido de acuerdo al uso que se le da en esta Guía y entre los representantes de la industria del crédito.

Acreeedor (Creditor): Término empleado para la persona o entidad que proporciona crédito o un préstamo a un prestatario con términos y condiciones específicos. Generalmente el término acreedor se utiliza indistintamente con el término prestador.

Administradores de préstamos

(Loan Servicers): Término utilizado para referirse a la institución o entidad financiera responsable de recibir y procesar los pagos de préstamos. Este término es comúnmente utilizado con respecto a los pagos de hipotecas.

Agencia de registro de crédito del consumidor

(Credit Reporting Agency): Una compañía que recopila y administra datos sobre el uso de crédito de individuos. Esta información es vendida a acreedores que la solicitan al evaluar solicitudes de crédito. También comúnmente referido como "agencia de informes de crédito."

Agente de bienes raíces

(Real Estate Professional): Un individuo que provee servicios para la compra y venta de casas. El agente de bienes raíces recibe un porcentaje del precio de venta de la casa. A menos que usted haya hecho contrato con un agente de bienes raíces que representa al comprador, el agente representa el interés del vendedor de la propiedad. Los agentes de bienes raíces lo pueden referir a prestadores locales o a corredores hipotecarios, pero generalmente no están involucrados en el proceso de préstamos hipotecarios.

Ahorros (Savings): Término utilizado para referirse al dinero depositado en una cuenta de interés o de inversión. El ahorro suele considerarse como la diferencia entre el ingreso neto y los gastos.

Amortización (Amortization): Término utilizado para describir el proceso de pagar una obligación de préstamo durante un periodo determinado de tiempo, a una tasa de interés específica. La amortización de un préstamo incluye el pago de intereses acumulados durante el ciclo de pagos y una parte del saldo del capital o "suma principal."

Apreciación (Appreciation): Un aumento en el valor de una propiedad debido a condiciones cambiantes en el mercado, mejoras, o ambas cosas.

Arbitraje vinculante obligatorio

(Binding Mandatory Arbitration): .. Un tercero que hace el papel de árbitro decide el resultado de la controversia, eliminando su derecho a presentar el caso ante los tribunales.

"ARMs" con opciones

(Option ARMs): También llamadas "ARMs flexibles", estos préstamos le permiten al prestatario decidir cuánto dinero paga de un mes al otro conforme a unas pocas opciones. Estas opciones incluyen desde hacer un pago mensual completo (lo que usted normalmente pagaría en capital e intereses por una hipoteca tradicional) hasta un pago "mínimo" que no refleja la totalidad de los intereses adeudados, pero cuya diferencia se suma al saldo de su préstamo.

Asesoramiento de crédito

(Credit Counseling):Asesoramiento que ayuda a personas a administrar su dinero y crédito, y a prepararlas para convertirse en propietarios de vivienda.

Asunción (Assumption):Alternativa a la ejecución hipotecaria, que le permite a un comprador calificado hacerse cargo de una deuda hipotecaria y hacer los pagos del propietario moroso.

Bancarrota (Bankruptcy):Proceso legal mediante el cual, un individuo solicita protección de la Corte Federal ante su incapacidad de cumplir sus obligaciones con sus acreedores. Aunque existen varios tipos de bancarrotas, los individuos utilizan comúnmente el Capítulo 7 y el 13 de la Ley de Quiebras. El Capítulo 7 resulta en una liquidación total, mediante la venta de todos los activos y el uso de todos los fondos disponibles para el pago a los acreedores. De quedar alguna deuda descubierta, esta porción es perdonada por la corte mediante el descargo de la obligación legal original. El Capítulo 13 por el contrario, detiene la acción de cobro de los acreedores, protegiendo al individuo y sus activos. La corte aprueba un plan de pagos que ayuda al individuo a retener sus activos y rehabilitarse de su desafortunada situación haciendo pagos por atrasos por un período de tiempo que no excederá cinco años.

Banco (Bank):Una institución financiera que le ofrece un lugar donde guardar su dinero, y lo utiliza para hacer más dinero. Como negocio, está sujeto a leyes y regulaciones federales y estatales. Los bancos ofrecen préstamos, procesan cheques, aceptan depósitos y brindan otros servicios financieros.

Bienes o activos (Assets):Posesiones de valor de un individuo o entidad.

Buen crédito (Good Credit):Término común que indica que su crédito ha sido administrado de una manera responsable y que sus pagos han sido efectuados a tiempo.

Cajas de seguridad

(Safe Deposit Boxes):Una caja a prueba de fuego con cerrojo que está disponible en varios tamaños por un cargo de alquiler anual. Esta caja le brinda un compartimento seguro en la bóveda del banco para guardar objetos valiosos como pasaportes, documentos importantes, prendas, etc. Las llaves permanecen bajo el control del cliente.

Cajero (Teller):La persona tras el mostrador que acepta depósitos, canjea cheques, responde a sus preguntas, o le refiere a otro empleado del banco para que le ayude.

Cálculo para la calificación de hipotecas (Mortgage

Qualifying Ratio):Los prestadores hipotecarios la utilizan para calcular la cantidad máxima de fondos que un individuo puede pagar normalmente.

Cancelaciones (Charge-Offs):Préstamos o deudas que no han sido pagados por el prestatario/deudor. En el caso de una cancelación, el acreedor desiste de continuar el proceso de cobros y reporta la cancelación a la agencia de registro de crédito para que ellos la incluyan en el informe de crédito del prestatario/deudor. Sin embargo, la mayoría de los prestadores consideran las cancelaciones como deudas que aún se deben.

Capacidad (Capacity):Se refiere al término ingreso. Los prestatarios examinan la capacidad de un individuo de poder efectuar sus pagos consistentemente con el ingreso actual que tiene durante el término del préstamo. Otros factores tomados en consideración en la evaluación de la capacidad son: la estabilidad de empleo, profesión u oficio, los bienes activos y las deudas actuales que posea el solicitante.

Capacidad o conocimiento

financiero (Financial Literacy):Se refiere a la condición o cualidad de poseer el conocimiento sobre materias financieras. Capacidad financiera es un término generalmente utilizado para medir la comprensión básica del individuo acerca de los principios de crédito, la administración de dinero y la seguridad financiera.

- Capital (Capital):**Capital se refiere a las reservas de efectivo (ahorros), inversiones o activos que posee el individuo.
- Capital acumulado en la propiedad o plusvalía (Equity):**.....El valor de su casa sobre la cantidad total de los gravámenes contra la misma. Si debe \$100,000 de su casa, pero su valor actual es \$130,000, usted tiene \$30,000 de capital en la propiedad.
- Capital o suma principal (Principal):**La suma de dinero mediante un préstamo para comprar su casa, o la cantidad del préstamo que todavía no ha sido reembolsada al prestador. Esta suma no incluye los intereses que usted va a pagar por tomar prestado ese dinero. El saldo del capital (a veces llamado el saldo pendiente, saldo de capital o principal no pagado) es la cantidad adeudada del préstamo en cualquier momento determinado. Puede ser considerada como la cantidad original del préstamo menos el total de pagos de capital que ha efectuado hasta la fecha.
- Cargo anual (Annual Fee):**Cargo anual impuesto por las compañías de tarjetas de crédito. Este cargo es en adición a los cargos por interés por compras y adelantos de dinero en efectivo.
- Cargo por financiamiento (Finance Charge):**.....Es el costo cobrado por usar crédito para pagar por artículos o servicios.
- Cargos por penalidad o comisión (Fees):**.....Dinero que una institución financiera cobra por brindar varios servicios, como un cargo mensual por mantenimiento o penalidad por girar cheques sin fondo.
- Carta de regalo (Gift Letter):**Una carta que un miembro de su familia escribe verificando que esa persona le ha dado una cantidad de dinero como regalo y que usted no necesita devolver. Usted puede usar este dinero para pagar una porción de su pago inicial a través de algunos productos de hipotecas.
- Cesionario de crédito (Credit Grantor):**.....La persona, institución financiera o entidad que cede u otorga un préstamo a crédito.
- CIIS (PITI):**CIIS son las siglas en español para capital (principal), interés (interest), impuestos (taxes) y seguro (insurance). En inglés las siglas son PITI.
- Codeudor (Co-Signer):**Un individuo que firma un préstamo o solicitud de crédito conjuntamente con el deudor primario y promete pagar el préstamo si el deudor primario no paga.
- Colateral (Collateral):**Propiedad que se da en prenda para garantizar una deuda. En el caso de una hipoteca, el colateral sería el terreno, la casa, otras construcciones y mejoras.
- Compañías de reparación de crédito (Credit Repair Companies):**Compañías privadas con fines lucrativos que pretenden ofrecer ayuda a consumidores con crédito deteriorado para "arreglar" su historial de crédito negativo.
- Consulta de crédito (Inquiry):**.....Una solicitud para recibir una copia de su informe de crédito. La consulta se hace cada vez que usted llena una solicitud de crédito o solicita más crédito.
- Cooperativa de crédito y ahorros (Credit Union):**.....Una institución financiera regulada por el gobierno federal que pertenece a personas que comparten algo en común, como la empresa donde trabajan o una comunidad religiosa. Hay que ser miembro para depositar dinero en la cooperativa.

Corredor hipotecario

(Mortgage Broker):Un agente independiente de finanzas que se especializa en reunir a prestatarios y prestadores para facilitar la gestión de las hipotecas en bienes raíces.

Costos de cierre (Closing Costs):..Los costos para completar la transacción de bienes raíces. Estos son costos adicionales al precio de la casa y se pagan al final de la transacción de bienes raíces. Estos costos incluyen puntos hipotecarios, impuestos, seguro de título, costos de financiamiento, asuntos que deben ser pagados por adelantado o colocados en custodia (escrow), y otros gastos. (Solicite a un prestador o agente de bienes raíces una lista completa de los gastos de cierre.)

Crédito (Credit):La habilidad de una persona para conseguir dinero prestado o para obtener productos sin pagar por ellos inmediatamente. Es una promesa de pago futuro por bienes y servicios recibidos. El crédito puede ser otorgado en distintas formas, incluyendo tarjetas de crédito, préstamos personales, de autos e hipotecas.

Crédito deteriorado

(Impaired Credit):.....Término comúnmente utilizado para indicar la existencia de un historial de crédito con registros negativos, ya sea por pagos hechos después de la fecha de vencimiento u otra información pública comúnmente percibida de forma negativa por la industria financiera, como sentencias o bancarrotas.

Cuenta abierta por 30 días

(Open 30-day Account):Esta cuenta es un tipo de crédito en el cual el consumidor promete pagar el saldo mensual por completo. Mayormente se utiliza en negocios y en tarjetas para viajes y entretenimiento.

Cuenta de pagos a plazos

(Installment Account):Tipo de crédito donde el consumidor firma un contrato para pagar la misma cantidad fija por cierto período de tiempo. Ejemplos incluyen préstamos de automóviles, préstamos de muebles y, en ocasiones, préstamos personales. También comúnmente concido como "préstamo de pagos a plazos."

Cuentas conjuntas

(Joint Accounts):Cuentas que pertenecen a dos o más personas. Cuando esto ocurre, todos los propietarios de la cuenta son igualmente responsables y sujetos a pago bajo los términos y condiciones del contrato de préstamo.

Cuenta de cheques

(Checking Account):Una cuenta que le permite escribir cheques para comprar mercancía o pagar cuentas. La institución financiera retira el dinero de su cuenta y paga a la persona a quien se le hace el cheque. La institución financiera le envía un informe mensual de los depósitos hechos y los cheques emitidos.

Cuenta de jubilación individual**(Individual Retirement**

Account—IRA):Un plan de ahorros que difiere impuestos y que puede ayudarle a incrementar fondos para su retiro o jubilación.

Cuentas en cobro

(Collection Accounts):.....Un préstamo o deuda que ha sido referido por un acreedor a una agencia de cobros cuya función principal es la de cobrar deudas pendientes. Este tipo de cuentas normalmente aparecerán reportadas en el informe de crédito del deudor.

Cuenta rotatoria

(Revolving Account):Tipo de cuenta de crédito en la cual el consumidor tiene la opción de pagar la deuda por completo mensualmente o hacer un pago mínimo mensual basado en su saldo o balance. Ejemplos incluyen tiendas por departamento, compañías de gasolina y tarjetas de crédito emitidas por bancos.

- Depósito (Deposit):**Dinero que se deposita en una cuenta bancaria.
- Depósito directo (Direct Deposit):** Una forma de pago que su empleador o una agencia del gobierno puede escoger para pagarle su salario o cheque de beneficios. Es un depósito directo de su salario o cheque de beneficios que es transferido directamente vía medios electrónicos a su cuenta bancaria.
- Depreciación (Depreciation):**Es cuando el valor de una casa disminuye debido a cambios en las condiciones del mercado, deterioramiento de un vecindario o falta de mantenimiento en una casa.
- Deseos (Wants):**Los deseos son cosas que no son esenciales para sobrevivir, pero que se buscan para comodidad, conveniencia o prestigio.
- Deuda (Debt):**Lo que se debe a una persona o institución por obtener mercancías y servicios sin pagar por ellos inmediatamente. Normalmente se adquiere una deuda a través de un préstamo o el uso de crédito.
- Deuda incobrable (Bad Debt):**Préstamos o deudas que no han sido pagadas o cumplidas por el prestatario. Las deudas incobrables son usualmente transferidas a una agencia de cobros para hacer las gestiones de cobro para el saldo pendiente del préstamo o la deuda.
- Deuda no garantizada (Unsecured Debt):**Préstamos que no están respaldados por un colateral.
- Deudor (Debtor):**La persona o entidad que obtiene dinero prestado. El término deudor generalmente puede ser intercambiado con el término prestatario.
- Educación para el comprador de casa (Homeownership Education):** Clases ofrecidas a través de servicios comunitarios para proveer información sobre el proceso de aprobación de préstamos, factores para seleccionar una casa, el proceso de financiamiento y cierre, incumplimientos e ejecuciones hipotecarias.
- Ejecución hipotecaria (Foreclosure):**Acción judicial que da por terminados los derechos de propiedad en una casa cuando el dueño deja de hacer los pagos hipotecarios o de otro modo no cumple con las estipulaciones de la hipoteca.
- Escritura en lugar de ejecución hipotecaria (Deed in Lieu of Foreclosure) :**Alternativa a la ejecución hipotecaria que permite la transferencia voluntaria del título al prestador a cambio de que éste cancele la deuda hipotecaria.
- Estimado de buena fe (Good-Faith Estimate, GFE):**Una declaración escrita detallando los costos aproximados y los cargos por la hipoteca.
- Evaluación de solicitud de un préstamo hipotecario (Underwriting):**El proceso que un prestador usa para determinar la aprobación de un préstamo. Consiste en evaluar la propiedad, el crédito y la habilidad del prestatario hacer pagos hipotecarios.
- Factores compensatorios (Compensating Factors):**Variables utilizadas para examinar los puntos fuertes y débiles de la solicitud del prestatario sujeto a la evaluación de crédito.

Fecha de vencimiento

(Payment Due Date):.....Cada vez que se obtiene dinero prestado, el lenguaje utilizado en un contrato especifica cuándo tiene que hacer los pagos. La fecha de vencimiento siempre indica y significa que el pago debe ser recibido en o antes de la fecha especificada. Los períodos de gracia o prórroga no eliminan la responsabilidad de asegurarse que los pagos sean recibidos por el prestador en la fecha establecida. En la mayoría de los casos, los prestadores o acreedores que reciben los pagos pasada la fecha de vencimiento añaden un cargo por atraso o intereses adicionales.

Gastos fijos (Fixed Expenses):Gastos o pagos que generalmente no varían mensualmente. Un ejemplo de un gasto fijo es un préstamo para su automóvil o una hipoteca.

Gastos variables

(Variable Expenses):Costos o pagos que pueden variar mensualmente. Ejemplos de gastos variables son las cuentas del supermercado, servicios de electricidad o gastos personales.

Gerente de la sucursal

(Branch Manager):La persona que supervisa las operaciones del banco y ayuda a resolver problemas que otros empleados del banco no pueden resolver.

Giro de dinero (Money Order):Parecido a un cheque; un giro de dinero se usa para pagar cuentas o hacer compras en lugares que no aceptan dinero en efectivo. Muchos negocios venden giros de dinero a cambio de una comisión. Es mejor comparar hasta encontrar los cargos menos costosos.

Gravamen de renuncia

(Lien Waiver):Documento que libera al consumidor (dueño de casa) de cualquier obligación de pago futura por una deuda una vez ésta haya sido pagada por completo. Estas renunciaciones son usualmente utilizadas por dueños de casas que contratan a contratistas para que les provean trabajo y materiales. El propósito de evitar que el subcontratista perfeccione un gravamen en cobro contra el dueño por falta de pago del contratista original.

Hipoteca (Mortgage):Un préstamo garantizado por un gravamen sobre su casa. En algunos estados, el término hipoteca también se usa para describir el documento que usted firma para demostrar que ha otorgado un gravamen sobre su casa al prestador hipotecario. El término también puede utilizarse para indicar la cantidad de dinero que usted obtuvo prestado, con intereses, para comprar su casa. La cantidad de su hipoteca generalmente es el precio de compra de la casa menos el pago inicial que usted somete.

Hipoteca con penalidad por pagar por adelantado (Prepayment-Penalty Mortgage—PPM):

.....Un tipo de hipoteca la cual requiere que usted pague una penalidad por pagar por adelantado. También se le cobra una penalidad si paga una parte sustancial del préstamo. Un "pago sustancial" es generalmente definido como cualquier cantidad que excede el 20% del saldo del principal original.

Hipoteca con tasa de interés ajustable (Adjustable Rate Mortgage—ARM):

.....También conocida como un préstamo de tasa variable. Usualmente ofrece una tasa inicial más baja que los préstamos con tasas fijas. La tasa de interés puede cambiar en períodos específicos basándose en un índice de tasa de interés que refleja condiciones corrientes en el mercado financiero, como por ejemplo el índice LIBOR (por sus siglas en inglés) o el índice de la Tesorería. La nota promisorio de una hipoteca ARM indica las tasas máximas y mínimas. Cuando la tasa de interés en la ARM aumenta o disminuye, los pagos aumentan o disminuyen respectivamente.

Hipoteca con tasa de interés fija

(Fixed-Rate Mortgage):.....Una hipoteca con una tasa de interés que no cambia durante el término completo del préstamo.

Hipoteca de conversión sobre el capital acumulado en su casa

(Home Equity Conversion

Mortgage—HECM):Un tipo de hipoteca inversa que es una opción para los dueños de casa que hayan alcanzado un mínimo de 62 años de edad. En ciertas circunstancias, estos propietarios pueden escoger entre recibir pagos mensuales o tener acceso a una línea de crédito, en lugar de hacer pagos hipotecarios mensuales, mientras sigan viviendo en sus casas.

Hipoteca de pagos graduados

(Graduated Payment Mortgage): ..Empiezan con pagos mensuales de poca cantidad, los cuales aumentan poco a poco a través de los años. Cuando los pagos llegan a cierta cantidad, ellos permanecen fijos en esa cantidad durante los pagos restantes del préstamo.

Hipoteca global

(Balloon Mortgage):.....Una hipoteca de pagos mensuales basada en un plan de amortización a 30 años. También se basa en el saldo del principal sin pagar, el cual vence al final de un período específico (usualmente 5 ó 7 años y antes de los 30 años) y que se tiene que pagar como una suma al contado, y no a plazos. La hipoteca contiene una opción de ajustar la tasa de interés con la tasa del mercado actual. También tiene la opción de extender la fecha de vencimiento, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones.

Hipotecas que sólo incluyen pago de intereses

(Interest-Only Mortgages) :Hipoteca en la que usted sólo paga los intereses durante los primeros 5 ó 10 años, y después tiene que pagar el resto del préstamo o comenzar a pagar el capital y los intereses todos los meses durante el resto del plazo del préstamo.

Impuestos (Taxes):.....Son el 1/12 (.08%) del estimado de los impuestos locales sobre bienes raíces que se pagan anualmente sobre la casa que ha sido comprada.

Incumplimiento de pagos

(Default):Incumplimiento es no cumplir con los pagos de un préstamo o cuenta de crédito.

Índice (Index):.....Indicador económico que un prestamista utiliza para calcular los cambios en las tasas, utilizando ya sea la tasa preferencial, LIBOR o el bono de tesorería.

Indulgencia por morosidad

(Forbearance) :Alternativa a la ejecución hipotecaria que le permite al propietario en mora pagar una suma menor que la cantidad completa de un pago hipotecario, o nada en absoluto, durante un período breve de tiempo, entendiendo que se utilizará otra opción para poner su cuenta al día.

Inflación (Inflation):Un aumento a nivel general de los precios.

Informe de crédito o registro

(Credit Report or Record):.....Un informe de crédito provee la historia de su administración de crédito. Específicamente, es un expediente administrado por una agencia de registro de crédito que contiene datos sobre el individuo, como dónde trabaja y vive el individuo. El informe tiene datos reportados por los acreedores a la agencia de informe de crédito sobre préstamos, pagos, e información en el registro público (por ejemplo, si el individuo se ha declarado en bancarrota).

Información del registro público

(Public Record Information): Información sobre eventos que pertenecen al registro público (expedientes de corte) relacionada con su solvencia como la bancarrota, las exclusiones del derecho a redimir hipotecas o al derecho de retención de impuestos. La presencia de esta información de los registros públicos que aparece en un informe de crédito es percibida negativamente por la industria de crédito.

Ingreso bruto (Gross Income): La cantidad de ingreso obtenida antes de cualquier deducción anual como los impuestos o las deducciones del Seguro Social.

Ingreso bruto mensual

(Gross Monthly Income): El sueldo que recibe cada mes antes de deducir los impuestos y otras deducciones. Bajo algunas circunstancias, también puede incluir ingreso por alquiler, ingreso como trabajador independiente, ingreso por pensión, ayuda para los niños, pagos de beneficiencia pública y los beneficios de retiro.

Ingreso neto (Net Income): La cantidad de dinero de su salario y otras fuentes de ingreso que queda después de las deducciones de impuestos y los beneficios.

Ingreso neto mensual

(Net Monthly Income): El dinero que se lleva a su casa en un mes (take-home pay) después de la deducción de impuestos. Es la cantidad de dinero que recibe por mes en su cheque de cobro.

Institución de ahorros (Thrift): Un banco o asociación de ahorros y préstamos que es parecido a un banco. Instituciones de ahorros, o "thrifts," como se conocen en inglés, fueron creadas para promover la compra de casas. La mayoría de sus bienes deben estar relacionados con préstamos para casas.

Interés (Interest): El costo de obtener dinero prestado. Es el pago que usted hace a un prestador por el dinero que le ha prestado a usted.

Ley de Veracidad en Créditos

(Truth-In-Lending Act—TILA): Ley federal que requiere una cláusula de veracidad en créditos de los préstamos para el consumidor. Esta cláusula incluye un resumen del costo total de crédito, como el APR y otras especificaciones del préstamo.

Línea de crédito (Line of Credit): .. Cantidad de crédito aprobada previamente ofrecida a un individuo, negocio o institución. Una línea de crédito comúnmente está garantizada con activos, como lo es una casa (bienes raíces).

Línea de crédito sobre el capital acumulado en la propiedad (Home Equity Line of Credit):

..... Un préstamo garantizado por el capital acumulado en la propiedad es una forma especializada de segundo gravamen o embargo también garantizado por su casa. Es una línea de crédito renovable en la que usted puede pedir dinero prestado (hasta la cantidad aprobada) y pagarlo nuevamente cuantas veces lo necesite, durante el plazo del préstamo. Las tasas de interés de las líneas de crédito suelen ser variables, pero usted sólo paga intereses por la cantidad que toma prestada.

Liquidación corta (Short Payoff): .. Si se vende una casa (como alternativa a la ejecución hipotecaria) por menos dinero del que se debe al prestador, éste puede aceptar esta cantidad menor como una "venta corta", o una "liquidación corta".

Máquina de cajero

automático (ATM): ATM es la abreviatura utilizada en inglés para referirse a una máquina de cajero automático. Normalmente, estas máquinas ofrecen a sus consumidores acceso conveniente para retiros, depósitos, transferencias y controlar los saldos de su cuenta.

Margen (Margin): La cantidad (expresada en forma de porcentaje) añadida al índice de una hipoteca ARM para establecer la tasa de interés en cada fecha de ajuste.

Modificación del préstamo

(Loan Modification) : Alternativa a la ejecución hipotecaria que puede incluir añadir los pagos no efectuados al saldo existente del préstamo, convirtiendo una hipoteca con tasa de interés variable en una hipoteca de tasa fija, o prolongando el número de años para pagarla.

Necesidades (Needs): Cosas en la vida que se necesitan para sobrevivir. Ejemplos incluyen vivienda, comida y ropa.

Número de identificación personal (Personal Identification

Number—PIN): Por razones de seguridad, las tarjetas de crédito y de bancos requieren que el dueño de cada tarjeta seleccione y memorice un número de identificación personal o "PIN" como se conoce. Este número o código es requerido para poder usar la tarjeta en máquinas de cajeros automáticos.

Oficial o agente de préstamos

(Loan Officer): La persona en el banco que toma las solicitudes de préstamos. El oficial o agente de préstamos puede responder a sus preguntas, darle información escrita sobre varios tipos de préstamos y le puede ayudar a completar una solicitud de préstamo.

Opción de pago inicial mínimo

(Low Down-Payment Option): La opción de una hipoteca, usualmente una hipoteca con tasa de interés fija que le ayuda a comprar una casa con tan sólo un pago inicial del 3% del precio total de la casa.

Pago inicial (Down Payment): Un pago que representa una porción del precio de una casa, usualmente entre el 0% al 20%. Esta cantidad se paga por adelantado y no es parte del préstamo hipotecario.

Pagos atrasados (Late Payments): Término utilizado para pagos de préstamos o cuentas de crédito que no llegan al prestador en o antes de la fecha de vencimiento. En un informe de crédito, la indicación de que pagos están atrasados es muy dañina para el informe de cualquier persona.

Pagos de intereses solamente

(Interest-Only Payments): Pagos que no amortizan. En otras palabras, que no reducen el saldo principal de un préstamo sino que simplemente pagan el interés.

Penalidad por pagar por adelantado

(Prepayment Penalty): Cargos impuestos por algunos prestadores como penalidad por pagar un préstamo antes de la fecha de vencimiento. Estas penalidades son comunes entre préstamos de alto riesgo o prácticas predatorias o abusivas.

Período de gracia o prórroga

(Grace Period): La duración de tiempo antes de que impongan un interés o cargos adicionales como penalidad por pagos atrasados. Todos los préstamos no tienen un periodo de gracia. Las tarjetas de crédito usualmente dan al individuo 20–25 días para pagar sus nuevas compras sin que se le cobre interés si no hay deudas pendientes de pago.

Plica o custodia (Escrow):La custodia de dinero o documentos por una tercera parte, que es neutral a la transacción, durante el período antes del cierre de la transacción. También puede ser una cuenta administrada por un prestador durante el tiempo que el comprador de casa necesite para pagar dinero por impuestos y seguros.

Plan de amortización

(Amortization Schedule):Preparado por prestadores hipotecarios, el plan de pago indica cómo la porción principal del pago hipotecario aumenta y la porción de interés del pago hipotecario disminuye.

Plan de gastos (Spending Plan): ..Una lista detallada de todos los gastos del individuo. El plan de gastos es la herramienta común utilizada para medir o estimar los gastos del individuo contra su ingreso.

Plan de reembolso

(Repayment Plan):Alternativa a la ejecución hipotecaria establecida con un prestador si se atrasan los pagos hipotecarios, pero el prestatario ahora puede hacer los pagos. Un plan de reembolso de seis a doce meses añade una parte de la suma vencida y no pagada a cada pago mensual para poner la cuenta al día.

Prácticas predatorias o abusivas

(Predatory Lending):Prácticas inescrupulosas que se aprovechan de las personas. Algunos ejemplos de prácticas predatorias son préstamos hipotecarios a personas que no tienen el ingreso necesario para pagarlo, o refinanciar repetidamente un préstamo, cobrando puntos hipotecarios y cuotas elevadas cada vez, y cobrando indebidamente seguro hipotecario como parte del préstamo. Otros ejemplos son las ofertas de tarjetas de crédito con tasas introductorias bajas que aumentan; y que le envían a personas con el crédito deteriorado.

Prestador (Lender):Término utilizado para la persona o entidad que provee crédito o préstamos a un prestatario bajo ciertos términos y condiciones específicas. El término prestador generalmente puede ser intercambiado con el término acreedor.

Prestador hipotecario

(Mortgage Lender):El prestador que otorga fondos para una hipoteca. Ellos son responsables de revisar la información financiera, el crédito y la propiedad. También supervisan el proceso de solicitud de préstamo hasta el momento de cierre.

Préstamo (Loan):Dinero que usted puede pedir prestado a un banco con una promesa por escrito de que usted devolverá el dinero. Los bancos piden que se les pague interés y otros gastos relacionados con este servicio.

Préstamo "A" ("A" Loan):.....Un préstamo "A" es el término utilizado dentro de la industria del crédito para describir un préstamo que refleja la mejor tasa de interés, términos y condiciones posibles. Los consumidores tienen que tener un buen historial de crédito para poder garantizarles un préstamo "A."

Préstamo "B" o "C"

("B" or "C" Loan):Un préstamo "B" o "C" es un préstamo que refleja las tasas de interés, términos y condiciones menos favorables. A los consumidores con crédito negativo se les puede ofrecer estos tipos de préstamos ("B" o "C"). Estos préstamos siempre imponen mayores cargos y tasas de interés.

Préstamo de alto riesgo

(Subprime Loan):Término utilizado para describir productos de crédito y préstamos que no son tan estrictos y que tienen términos y condiciones garantizadas. Sin embargo, para compensar por el alto riesgo, estos préstamos imponen al consumidor intereses y cargos más altos.

Préstamos sobre el capital de la propiedad o plusvalía

(Home Equity Loan): Conocidos también como préstamos sobre el valor libre de la propiedad, son préstamos garantizados por la inversión neta en la casa tras restar la hipoteca del valor estimado total. La mayoría de estos préstamos son deducibles a efectos contributivos y requieren una segunda hipoteca.

Préstamos garantizados

(Secured Loans): Préstamo respaldado por un colateral y garantizado contra algo tangible como lo es una casa.

Prestatario (Borrower): Persona o entidad que está usando el dinero o fondos de alguien para comprar algo. El término prestatario generalmente puede ser intercambiado con el término deudor.

Prima de seguro hipotecario (Mortgage Insurance Premium—

MIP): El costo del seguro administrado por la Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration—FHA, por sus siglas en inglés) a prestadores hipotecarios y que es pagado por el comprador de casa. Esta prima consiste de dos partes: un costo de antemano de 1.5% de la hipoteca, más una prima anual de .50% del total del préstamo en pago mensuales. El seguro hipotecario ayuda a proteger a los prestadores hipotecarios de pérdidas en caso de incumplimientos o exclusiones de derecho de redimir la hipoteca. La prima del seguro anual hipotecario puede ser cancelada cuando la cantidad hipotecaria es reducida a 78% o menos del valor de la propiedad.

Proporción entre ingresos y deudas

(Debt-to-Income Ratio): Determina el porcentaje del ingreso bruto mensual que se usa para pagar los gastos mensuales (por ejemplo, la vivienda, cuotas, pensiones, ayuda para sus niños, pagos de automóviles y pagos en cuentas rotatorias como las tarjetas de crédito).

Proporción de gastos de vivienda

(Housing Expense Ratio): Determina el porcentaje del ingreso bruto mensual que se usa para pagar los gastos de vivienda.

Puntos hipotecarios (Points): Los puntos hipotecarios son cargos que cobra el acreedor una sola vez para reducir la tasa de interés del préstamo. Un punto equivale al 1% de un préstamo hipotecario. Por ejemplo, si se toma un préstamo de \$50,000, un punto equivale a \$500.

Puntuación o Puntaje de crédito

(Credit Score): También conocida como puntaje de crédito, es un número o calificación basado en el análisis de los datos en su informe de crédito. Este número ayuda a los acreedores a evaluar su capacidad y disposición de pagar sus deudas.

Reanudación (Reinstatement): Alternativa a la ejecución hipotecaria, que le permite al propietario moroso pagar una suma alzada para poner el préstamo al día.

Refinanciar (Refinance): El refinanciamiento de una hipoteca le permite al propietario de casa recibir una nueva hipoteca y usar los fondos para ayudarlo a liquidar lo que debía de la anterior. Sin embargo, esto puede traer consigo costos de cierre, honorarios, puntos y recargos por pago anticipado.

Representante de servicio al cliente u oficial de cuentas nuevas (Customer Service Representative or

New Account Officer):La persona que lo ayuda a abrir su cuenta bancaria. El representante le explica los servicios, contesta preguntas generales, lo refiere a la persona que puede ayudarlo y administra algunos productos bancarios.

Reservas de efectivo

(Cash Reserves):Reservas de efectivo es otro término para describir el capital. Las reservas de efectivo pueden ser establecidas en forma de ahorros, fondos de inversión del mercado monetario u otras inversiones que pueden ser liquidadas (convertidas en dinero en efectivo).

Retiro (Withdrawal):El proceso de tomar dinero de su cuenta bancaria. Esto se hace al escribir un cheque, usar una tarjeta de cajero automático (ATM) o al presentar talones de retiro al cajero.

Riesgo de crédito (Credit Risk):Término utilizado en la industria del crédito para referirse al nivel de riesgo en pérdidas de un prestatario debido al posible incumplimiento de pagos.

Saldo o balance (Balance):La cantidad de dinero que usted tiene depositado en su cuenta bancaria. También se puede referir a la cantidad que se debe en una cuenta de crédito o préstamo.

Seguro (Insurance):El 1/12 de la prima del seguro de propiedad. Esta cifra incluirá seguro contra inundaciones y seguro hipotecario privado, o PMI, si es requerido.

Seguro de propietario de casa

(Homeowner's Insurance):Una póliza que lo protege a usted y al prestador de daños en caso de incendios o inundaciones. También cubren responsabilidades, como por ejemplo, daños a alguna persona que visite su casa o daños a su propiedad personal, como los muebles, ropa u otros artículos de la casa.

Seguro hipotecario privado

(Private Mortgage

Insurance—PMI):Un tipo de seguro que ayuda a proteger a los prestadores en el caso que un propietario de casa no cumpla con los pagos de la hipoteca y pierda su propiedad debido a una ejecución hipotecaria. Por lo general, los prestadores les requieren este seguro a los propietarios cuando ellos adquieren un producto de un préstamo convencional y pagan menos del 20% como depósito inicial. La cobertura para el seguro hipotecario privado costará aproximadamente 1% del monto del préstamo por adelantado, además de una prima anual de .50% que se paga mensualmente. La prima anual del seguro hipotecario se puede cancelar cuando el monto de la hipoteca se reduce aproximadamente a un 80% ó menos del valor de la propiedad.

Servicios bancarios por teléfono

(Telephone Banking):Un servicio bancario que le ofrece la oportunidad de revisar sus saldos, transferir fondos entre cuentas, obtener su historial de cuenta, (a través del teléfono por ejemplo, depósitos y retiros), detener el pago de un cheque, obtener información sobre las horas de operación de las sucursales y reportar la pérdida, robo o daño de una tarjeta de crédito, de débito, o de ATM.

Sentencias o fallos judiciales

(Judgments):Órdenes formales emitidas por el tribunal que quedan registradas en un informe de crédito si la deuda o préstamo no ha sido pagado.

Solvencia crediticia

(Creditworthiness): Término utilizado para describir el estado del crédito del individuo y el mérito que tiene para que le otorguen crédito (en otras palabras, que es un riesgo aceptable para extenderle crédito adicional basado en su capacidad y disposición de pagar deudas pasadas y presentes).

Tarjeta de crédito garantizada

(Secured Credit Card): Una tarjeta de crédito que está garantizada por un colateral que normalmente es dinero en efectivo.

Tarjeta de débito (Debit Card): Una tarjeta plástica, con una banda magnética al reverso, que a veces se le llama "check card." La tarjeta de débito usualmente tiene el nombre de su institución financiera y puede tener un logo de MasterCard® o Visa®. La tarjeta le permite pagar por mercancías y servicios en tiendas y otros negocios. Una tarjeta de débito se parece a una tarjeta de crédito y puede ser aceptada por tiendas que aceptan tarjetas de crédito, pero no es una tarjeta de crédito. Cuando usa una tarjeta de débito, le deducen el dinero de su cuenta inmediatamente.

Tasa de interés (Interest Rate): El interés suele expresarse como un porcentaje de la cantidad prestada.

Tasa de porcentaje anual

(Annual Percentage Rate): "APR" por sus siglas en inglés es el costo del crédito expresado como una tasa anual que incluye el interés y ciertos cargos que el prestatario tiene que pagar por un préstamo. La Tasa de Porcentaje Anual representa el costo anual de pedir dinero prestado con base en la cantidad de ese préstamo, la tasa de interés, los cargos añadidos y el plazo por consiguiente, puede ser más alto que la tasa de interés anunciada.

Tasa hipotecaria

(Mortgage Rate): El costo de la tasa de interés que usted paga al utilizar un préstamo para comprar su casa.

Términos (Terms): El acuerdo entre el prestamista y el prestador que establece el período de tiempo y la tasa de interés de un préstamo.

Título (Title): El derecho a, y la propiedad de, tierra del propietario. A veces, el concepto de "Título" se utiliza como significado de la evidencia o la prueba de propiedad de tierra; aunque otro término utilizado para lo mismo es "escritura."

Transacciones bancarias

vía Internet (Online Banking): Un servicio bancario que permite hacer pagos y transferencias de dinero, revisar saldos de cuentas y obtener información bancaria a cualquier hora y desde cualquier computadora con acceso a la Internet.

Transferencia electrónica

(Wire Transfer): Una manera rápida de transferir fondos de un banco a otro por vía electrónica.

Valor en el mercado

(Market Value): El valor actual de su casa basado en lo que un comprador está dispuesto a pagar. También se usa el valor calculado en una tasación para determinar el valor de la casa en el mercado.

Variables predecibles

(Predictive Variables): Elementos que forman parte de la fórmula o del modelo de puntuación o puntaje de crédito.

► Glossary of Terms

The following credit related terms are contained in the CreditSmart® Español curriculum. Although alternative definitions may apply, each of the following terms is defined as it relates to its primary use in this booklet and among credit industry representatives.

“A” Loan (Préstamo “A”):.....An “A” loan is the credit industry term used to describe a loan which reflects the best possible interest rate, terms, and conditions. Consumers need to demonstrate good credit in order to secure an “A” loan.

Adjustable-Rate Mortgage (ARM)

(Hipoteca con tasa de

interés ajustable):Also known as a variable-rate loan, ARMs usually offer a lower initial rate than fixed-rate loans. The interest rate can change at specified time periods based on changes in an interest rate index that reflects current finance market conditions, such as the LIBOR index or the Treasury index. The ARM promissory note states maximum and minimum rates. When the interest rate on an ARM increases, the monthly payments will increase and when the interest rate on an ARM decreases, the monthly payments will be lower.

Amortization (Amortización):Amortization is the term used to describe the process of paying off a loan over a predetermined period of time at a specific interest rate. The amortization of a loan includes payment of the interest accumulated during each payment cycle and a portion of the outstanding principal balance.

Amortization Schedule

(Plan de amortización):Provided by mortgage lenders, the schedule shows how over the term of your mortgage the principal portion of the mortgage payment increases and the interest portion of the mortgage payment decreases.

Annual Fee (Cargo anual):.....An annual fee is a once-a-year charge imposed by many credit card issuers. This fee is in addition to the interest charged on purchases and cash advances.

Appreciation (Apreciación):.....Appreciation is the term used to describe an increase in the market value of a home due to changing market conditions and/or home improvements.

APR (Tasa de porcentaje anual): ..The APR (annual percentage rate) is the cost of credit expressed at a yearly rate which includes the interest and certain fees that a borrower is required to pay for a loan. The APR tells the annual cost of borrowing money based on the loan amount, interest rate, added fees, and term; thus, it may be higher than an advertised interest rate.

Assets (Bienes, activos):Everything of value an individual or entity owns.

Assumption (Asunción):Alternative to foreclosure that permits a qualified buyer to take over a mortgage debt and payments from the delinquent homeowner.

ATM (Máquina de cajero

automático):ATM is the term used to refer to an automated teller machine. These machines typically offer consumers convenient access to fund withdrawals, deposits, transfers, and balance inquiries.

“B” or “C” Loan

(Préstamo “B” o “C”):.....A “B” or “C” loan is the credit industry term used to describe a loan which reflects less than the best possible interest rate, terms, and conditions. Consumers with negative or derogatory credit may be offered “B” or “C” loans. These loans always impose a higher interest rate and fees.

Bad Debt (Deuda incobrable):Bad debt is the term used by the credit industry for loans or debts which have been unpaid by the borrower or have gone into default. Bad debts are typically turned over to a collection company to attempt to collect the outstanding balance of the loan or debt.

Balance (Saldo o balance):The amount of money you have in your bank account. It can also refer to the amount owed in a credit account or loan.

Balloon Mortgage

(Hipoteca global):A mortgage with monthly payments based on a 30-year amortization schedule and the unpaid principal balance due in a lump sum payment at the end of a specific period (usually 5 or 7 years) earlier than 30 years. The mortgage contains an option to reset the interest rate to the current market rate and to extend the maturity date provided certain conditions are satisfied.

Bank (Banco):A federally regulated financial institution that offers you a place to keep your money and uses it to make more money. Banks make loans, cash checks, accept deposits, and provide other financial services.

Bankruptcy (Bancarrota):Bankruptcy is the term used to describe the legal process undertaken by individuals in the situation of being unable to pay his or her debts. Although there are several types (chapters) of bankruptcy, consumers generally may explore either Chapter 7 Bankruptcy or Chapter 13 Bankruptcy. Chapter 7 Bankruptcy results in "liquidation" of the debtor's assets, meaning that most assets are sold to pay as much debt as possible. The rest of the debt is forgiven or "discharged." Chapter 13 Bankruptcy is used for "rehabilitation" of the debtor, meaning that at least a portion of all debt is repaid according to a plan set up by the bankruptcy court.

Binding Mandatory Arbitration

(Arbitraje vinculante obligatorio): A third party arbitrator decides the outcome of your dispute, eliminating your right to present your case in court.

Borrower (Prestatario):Borrower is the term for the person or entity which is using someone else's money or funds to purchase something. The term borrower can generally be used interchangeably with the term debtor.

Branch Manager

(Gerente de la sucursal):The person who supervises the bank operations and helps fix problems that cannot be solved by other bank workers.

Capacity (Capacidad):Capacity is another term for income. Lenders examine the ability of a potential borrower to demonstrate that his or her income is sufficient to repay a loan.

Capital (Capital):Capital refers to the cash reserves (savings), investments, or assets possessed by an individual.

Cash Reserves

(Reservas de efectivo):Cash reserves is another term for capital. Cash reserves may take the form of savings, money market funds, or other investments which may be converted to cash.

Charge-offs (Cancelaciones):A charge-off is the term used to describe loans or debts which have gone unpaid by the creditor. Simply put, in the case of a charge-off, the creditor "gives up" on collecting payment and reports the "charge-off" to the credit reporting agency for inclusion on an individual's credit report. Most lenders, however, regard "charge-offs" as debts which are still owed.

Checking Account

(Cuenta de cheques):An account that lets you write checks to pay bills or to buy goods. The financial institution takes the money from your account and pays it to the person named on the check. The financial institution sends you a monthly record of the deposits made and the checks written.

Closing Costs (Costos de cierre): The costs to complete the real estate transaction. These costs are in addition to the price of the home and are paid at closing. They include points, taxes, title insurance, financing costs, and items that must be prepaid or escrowed and other costs. Ask a lender or real estate professional for a complete list of closing cost items.

Co-signer (Codeudor):A co-signer is a term used to describe an individual who signs a loan or credit application with another person and promises to pay if the primary borrower doesn't pay.

Collateral (Colateral):Collateral is the value of property owned or possessed by the borrower. Relative to home mortgages, collateral is the value of the home the borrower wishes to purchase. If the debtor fails to pay the loan, the creditor may force the debtor to sell the collateral to satisfy the debt or may foreclose and repossess the property to satisfy the debt.

Collection Accounts

(Cuentas en cobro):A collection account is the term used to describe a loan or debt which has been referred by a creditor to an agency whose primary business is to collect outstanding debt obligations. These types of accounts will normally appear on the debtor's credit report.

Compensating Factors

(Factores compensatorios):Compensating factors is the term used by lenders in relation to examining a borrower's credit strengths and weaknesses. If a buyer is exceptionally strong in one area, such as cash reserves, he or she may be weaker in another area, such as less than perfect credit due to late payments. In this case, the cash reserves may compensate for the derogatory credit.

Credit (Crédito):Credit is the concept of using **tomorrow's** money to pay for something you get **today**. Credit is a promise to repay a debt for goods and services. Credit may be extended via several means, including credit cards, personal loans, car loans, and home mortgages.

Credit Counseling

(Asesoramiento de crédito):Counseling that helps people manage money and credit and prepare them for homeownership.

Credit Grantor

(Cesionario de crédito):Credit grantor is the term used to describe the person, financial institution, or entity which is providing a loan or credit.

Credit History

(Historial de crédito):A credit history is a record of credit use. It is comprised of a list of individual consumer debts and an indication as to whether or not these debts were paid back in a timely fashion or "as agreed." Credit institutions have developed a complex recording system of documenting your credit history. This is called a credit report.

Creditor (Acreedor):A creditor is the term used for the person or entity which is providing credit or a loan to a borrower at specific terms and conditions. The term creditor can generally be used interchangeably with the term lender.

**Credit Repair Companies
(Compañías de reparación**

de crédito):Credit repair companies are private, for-profit businesses which claim to offer consumers with credit and debt repayment difficulties assistance in “fixing” their credit problems and/or “fixing” an impaired credit report.

Credit Report or Record

(Informe de crédito o registro):A credit report provides a history of your use of credit. Specifically, it's a file maintained by a credit reporting agency that contains information about a person, such as where the individual works and lives; information reported to the credit reporting agency by creditors regarding money borrowed and payments made; and public record information, such as whether the person has filed for bankruptcy.

Credit Reporting Agency

(Agencia de registro del crédito

del consumidor):A credit reporting agency or credit bureau is a company which collects and retains credit information on all persons using credit. This information is sold to creditors upon the request or application of individual consumers for the extension of credit. This is also commonly referred to as a credit bureau.

Credit Risk (Riesgo de crédito):Credit risk is the term within the credit industry to refer to the level of risk or likelihood of an individual borrower's future or potential default.

Credit Score (Puntuación

(o puntaje de crédito):A credit score is a numerical value determined by a statistical model based upon past credit behaviors which predicts the likelihood of future loan default.

Credit Union (Cooperativa

de crédito y ahorros):A federally regulated cooperative financial institution that is owned by the people who use its services. Credit unions serve groups that share something in common, like where they work or go to church. You have to become a member of the credit union to keep your money there.

Creditworthiness

(Solvencia crediticia):Creditworthiness is the term used to describe the state of, or condition of, an individual's overall credit. Individuals who have established credit and maintained a positive credit history are considered to be creditworthy, i.e., an acceptable risk for the extension of additional credit based upon their ability and willingness to repay past and current debt obligations.

**Customer Service Representative
or New Account Officer**

**(Representante de servicio
al cliente u Oficial**

de cuentas nuevas):The person who can help you open your account. The representative explains services, answers general questions, refers you to a person who can help you, and provides written information explaining the bank products.

Debit Card (Tarjeta de débito):.....A plastic card, sometimes called a “check card.” The debit card has a MasterCard® or Visa® logo and a magnetic strip on the back that allows you to pay for goods and services at stores and other businesses that accept these credit cards. When you use a debit card, the money immediately comes out of your bank account.

Debt (Deuda):What is owed to a person or institution for obtaining merchandise or services without immediately paying for them. Usually, a debt is acquired through a loan or the use of credit.

Debtor (Deudor):Debtor is the term for the person or entity which is borrowing money. The term debtor can generally be used interchangeably with the term borrower.

Debt-to-income Ratio (Proporción entre ingresos y deudas):A debt-to-income ratio is the mathematical calculation of debts to income. Debts divided by income equal the debt-to-income ratio. Typically, the credit industry recommends that no more than 20% of one's net income should be spent on long-term debts (excluding a home mortgage).

Deed in Lieu of Foreclosure (Escritura en lugar de ejecución hipotecaria):

.....Alternative to foreclosure that allows the voluntary transfer of the title back to the lender in exchange for cancellation of the mortgage debt.

Default (Incumplimiento):A default is a failure to meet a payment or fulfill a credit obligation.

Deposit (Depósito):Money you add to your bank account.

Depreciation (Depreciación):A decline in the value of a house due to changing market conditions, decline of a neighborhood, or lack of upkeep on a home.

Direct Deposit (Depósito directo):...A method that your employer or a government agency might choose to give you your paycheck or benefit check. With direct deposit, your paycheck or benefit check is electronically transferred and directly deposited into your account.

Down Payment (Pago inicial):.....A portion of the price of a home, usually between 0–20%, not borrowed and paid up front.

Equity (Capital sobre la propiedad):...The value in your home above the total amount of the liens against your home. If you owe \$100,000 on your house but it is worth \$130,000, you have \$30,000 of equity.

Escrow (Pilca o custodia):.....The holding of money or documents by a neutral third party prior to closing. It can also be an account held by the lender (or servicer) into which a homeowner pays money for taxes and insurance.

Fees (Cargos por penalidad o comisión):

.....The money that a financial institution charges you for providing you with various services, such as a monthly maintenance fee.

Finance Charge

(Cargo por financiamiento):A finance charge is the amount charged for the use of credit services.

Financial Literacy (Capacidad o conocimiento financiero):

.....Similar to the term literacy, meaning the condition or quality of being literate, especially as it relates to the ability to read and write, financial literacy is a catch-all term commonly used to indicate one's basic understanding of the primary principles of credit, money management, and financial well being.

Fixed Expenses (Gastos fijos):Fixed expenses are costs or payments which generally do not vary from month to month. An example of a fixed expense is a car loan.

Fixed-Rate Mortgage

(Hipoteca con tasa de interés fija): A mortgage with an interest rate that does not change during the entire term of the loan.

Forbearance

(Indulgencia por morosidad):Alternative to foreclosure that allows the delinquent homeowner to pay less than the full amount of a mortgage payment, or nothing at all, for a short period, with the understanding that another option will be used to bring the account current.

Foreclosure

(Ejecución hipotecaria):The legal process through which a mortgaged property or home may be sold when a loan is in default.

Gift Letter (Carta de regalo):A letter that a family member writes verifying that he or she has given you a certain amount of money as a gift and that you do not have to repay it. You can use this money towards a portion of your down payment through some mortgage products.

Good Credit (Buen crédito):Good credit is the term commonly used to mean that one's credit has been handled responsibly and that payments have been made on time.

Good-Faith Estimate (GFE)

(Estimado de buena fe):A written statement itemizing the approximate costs and fees for the mortgage.

Grace Period

(Período de gracia o prórroga):A grace period is the amount of time before which additional interest, late fees and/or penalties are imposed for receipt of a loan payment beyond its due date. Not all loans allow a grace period. Grace periods may also refer to the amount of time before a payment is due. Relating to credit cards, the period allowed is usually 20–25 days in which the consumer has to pay off new purchases, if there is no previous balance, without being charged interest.

Graduated Payment Mortgage

(Hipoteca de pagos graduados): Start out with low monthly payments which then increase over a period of years. When the payment reaches a certain amount, they stay fixed at that amount for the rest of the loan.

Gross Income (Ingreso bruto):Gross income is the amount of income earned prior to any deductions such as for taxes and Social Security withholdings.

Gross Monthly Income

(Ingreso bruto mensual):The income you earn in a month before taxes and other deductions. Under certain circumstances, it may also include rental income, self-employed income, income from alimony, child support, public assistance payments, and retirement benefits.

Home Equity Loan

(Préstamo sobre el capital en la propiedad o plusvalía):A home equity loan is a loan product which is secured against a home (real estate). Most home equity loans are tax-deductible.

Homeowner's Insurance

(Seguro de propietario de casa): ..A policy that protects you and the lender from fire or flood, which damages the structure of the house; a liability, such as an injury to a visitor to your home; or damage to your personal property, such as your furniture, clothes, or appliances.

Homeownership Education

(Educación para el comprador de casa):Offered through community services, it provides information on the mortgage approval process, home selection elements, financing and closing processes, mortgage delinquencies, and foreclosures.

**Home Equity Conversion
Mortgage—HECM (Hipoteca
de conversión sobre el capital
acumulado en su casa):**

A type of reverse mortgage that is an option for homeowners who are at least 62-years-old and own their home. Under certain circumstances, these homeowners can choose to receive monthly payments or access a line of credit instead of making monthly mortgage payments for as long as they continue to live in the home.

**Home Equity Line of Credit
(Línea de crédito sobre el
capital acumulado en la
propiedad):**

A home equity loan is a specialized form of a second lien that is also secured against your home. It is a revolving line of credit where you can borrow money (up to the amount that has been approved) and pay it back as many times as you need during the term of the loan. Interest rates for lines of credit are usually variable, but you only pay interest on the amount you borrow.

Housing Expense Ratio

(Proporción de gastos de vivienda): The percentage of your gross monthly income that goes toward paying for your housing expenses.

Impaired Credit

(Crédito deteriorado):

Impaired credit is a term commonly used to indicate that payments have been made beyond the due date and/or that credit reports contain items such as bankruptcies, judgments, liens, charge-off accounts, or other items viewed negatively by the credit industry.

Index (Índice):

An economic indicator a lender uses to compute rate changes utilizing the prime rate, LIBOR, or the Treasury bill as an index.

Individual Retirement Account (IRA)

(Cuenta de Jubilación Individual): A tax-deferred plan that can help build a retirement nest egg.

Inflation (Inflación):

An increase in the general level of prices.

Inquiry (Consulta de crédito):

The term inquiry is used to describe the process used by creditors to request a copy of your credit report. Inquiries occur every time a consumer fills out a credit application and/or requests the extension of credit. Too many inquiries appearing on a credit report are considered damaging to the report.

Installment Account

(Cuenta de pagos a plazos):

Installment accounts are a type of credit whereby a consumer signs a contract to repay a fixed amount in equal payments over a specific period of time. Examples of installment accounts may include car loans, furniture loans, and oftentimes personal loans. Also commonly referred to as installment loan.

Insurance (Seguro):

1/12th of the annual homeowner's insurance premium. This figure will include flood insurance and private mortgage insurance, PMI or MI, if required.

Interest (Interés):

Interest is a charge for using someone else's funds. Interest is typically indicated as a percentage of the amount borrowed.

**Interest-Only Mortgages
(Hipotecas que sólo incluyen
pago de intereses):**

A mortgage where you pay only the interest for the first 5 or 10 years and then you must pay the balance of the loan or begin to pay both principal and interest on a monthly basis for the remainder of the loan.

Interest-Only Payments

(Pagos de intereses solamente): "Interest only" loan payments are not amortized. That is, they do not reduce the principal balance of a loan but simply pay the interest.

Interest Rate (Tasa de interés):Interest rates are commonly thought of as the cost of borrowing money.

Joint Accounts

(Cuentas conjuntas):Joint accounts are credit accounts which are held or owned by two or more persons. In the case of a joint account, all parties are held equally responsible and liable for payment under the terms and conditions of the loan contract.

Judgments

(Sentencias o fallos judiciales):Judgments are formal orders, generally court orders, which are displayed on a credit report if a debt or loan obligation is unpaid.

Late Payments (Pagos atrasados): Late payments is the term used for loan or credit payments which do not reach the lender or creditor on or before the payment due date. The indication of late payments on a credit report are very damaging to an individual's credit report.

Lender (Prestador):As stated in the definition of creditor, a lender is the term used for the person or entity which is providing credit or a loan to a borrower at specific terms and conditions. The term lender can generally be used interchangeably with the term creditor.

Lien Waiver

(Gravamen de renuncia):A lien waiver is a document which releases a consumer (homeowner) of any further payment obligation for payment of a debt once it has been paid in full. Lien waivers are typically used by homeowners who hire a contractor to provide work and materials to prevent any subcontractors or suppliers of materials from filing a lien against the homeowner for nonpayment.

Line of Credit

(Línea de crédito):A line of credit is a preauthorized amount of credit offered to an individual, business, or institution. A line of credit is commonly secured against an asset such as a home (real estate).

Loan (Préstamo):Money you borrow from a bank with a written promise to pay it back later. Banks charge you fees and interest.

Loan Modification

(Modificación del préstamo):Alternative to foreclosure that can include adding missed payments to an existing loan balance, turning an adjustable-rate mortgage into a fixed-rate mortgage, or extending the number of years for repayment.

Loan Officer

(Oficial o agente de préstamos): ..The person who takes applications for loans offered at the bank. The loan officer can answer your questions, provide written information explaining loan products, and help you fill out a loan application.

Loan Servicers

(Administradores de préstamos): A loan servicer is the term used for the financial institution or entity which is responsible for collecting loan payments. This term is most commonly used relating to home mortgage payment collections.

Low Down Payment Option

(Opción de pago inicial mínimo): ..A feature of a mortgage, usually a fixed-rate mortgage that helps you buy a home with as little as a 3% down payment.

Margin (Margen):The amount (expressed as a percentage) added to the index for an ARM to establish the interest rate on each adjustment date.

Market Value (Valor de mercado): The current value of your home based on what a willing purchaser would pay. The value determined by an appraisal is sometimes used to determine market value.

Money Order (Giro de dinero):Similar to a check, a money order is used to pay bills or make purchases in cash where cash is not accepted. Many businesses sell money orders for a fee. It is best to shop around for the best price.

Mortgage (Hipoteca):A mortgage is a document signed by a borrower when a home loan is made that gives the lenders the right to take possession of the property if the borrower fails to make loan payments.

Mortgage Broker

(Corredor hipotecario):An independent finance professional who specializes in bringing together borrowers and lenders to facilitate real estate mortgages.

Mortgage Insurance Premium

(MIP) (Prima de seguro

hipotecario):A mortgage insurance premium or MIP is the cost of the insurance which the Federal Housing Administration (FHA) provides to lenders and is paid by the individual homebuyer. MIP is made up of two parts: an up-front cost of 1.50% of the mortgage amount, plus an annual premium of .50% of the loan amount to be paid on a monthly basis. Mortgage Insurance helps to protect lenders from losses in the event of a mortgage default and foreclosure. The annual mortgage insurance premium may be canceled when the mortgage amount is reduced to 78% or less of the property value.

Mortgage Lender

(Prestador hipotecario):The lender providing funds for a mortgage. Lenders also manage the credit and financial information review, the property, and the loan application process through closing.

Mortgage Qualifying Ratio (Cálculo

para calificación de hipotecas):Lenders use qualifying ratios to calculate the maximum amount of funds that an individual may traditionally be able to afford. A typical mortgage qualifying ratio is 28/36.

Mortgage Rate (Tasa hipotecaria): The cost or the interest rate you pay to borrow the money to buy your house.

Needs (Necesidades):Needs are the things in life which are required for basic survival. Examples of needs include, shelter, food, and clothing.

Net Income (Ingreso neto):Net income is the amount of money paid to an employee after taxes and other deductions have been subtracted. Net income is commonly referred to as "take-home pay."

Net Monthly Income

(Ingreso neto mensual):Your take-home pay for one month after taxes. It is the amount of money that you actually receive in your paycheck.

Online Banking (Transacciones

bancarias vía Internet):A bank service that allows you to make payments, check account balances, transfer money between accounts, obtain account history, such as deposits and withdrawals, stop payments on a check, and obtain general bank information at any time from any computer with Internet access.

Open 30-day Account

(Cuenta abierta por 30 días):Open 30-day accounts are a type of credit whereby a consumer promises to repay the full balance owed each month. Examples may include: local businesses, travel, and entertainment charge cards.

Option ARMs

(“ARMs” con opciones):Also called “flex” ARMs, these loans let the borrower decide how much to pay from one month to the next based on a few choices. The options range from making a full monthly payment (what you normally would pay in principal and interest for a traditional mortgage) to a “minimum” payment that does not fully pay for the interest due, but the shortfall is added to your loan balance.

Payment Due Date

(Fecha de vencimiento):Every time that money is borrowed, contract language specifies when payments are due. The due date is always indicated and means that the payment must be received on or before the specified date. Grace periods do not eliminate the responsibility of making sure that payments are received by the lender by the due date. In most cases, lenders or creditors who receive payments past the due date will add a late charge and/or additional interest and fees.

Personal Identification

Number—PIN (Número de

identificación personal):For security purposes, credit cards and bank cards require the rightful owner to select and memorize a Personal Identification Number or PIN. This number or code is required in order to utilize the card in an automated teller machine.

PITI (CIIS):PITI is an acronym for principal, interest, taxes, and insurance.

Points (Puntos hipotecarios):Points are a one-time charge by a lender to lower the interest rate of a loan. One point is equal to 1% of the loan amount.

Predatory Lending (Prácticas

predatorias o abusivas):Predatory lending is commonly defined as abusive lending practices that strip equity away from a homeowner. Predatory lending practices may include the following: targeting low-income people with poor credit or elderly homeowners; using high pressure sales tactics; stressing paying only the monthly interest on the loan; having little or no concern about the borrower’s ability to repay the loan; packing the loans with single premium credit insurance products; repeatedly refinancing a loan within a short period of time; and charging high points and fees with each refinance. Credit card offers in the mail with low introductory rates to people known to have bad credit are a form of abusive lending.

Predictive Variables

(Variables predecibles):Predictive variables are the items which are part of the formula or factors which comprise elements of a credit scoring model.

Prepayment Penalty (Penalidad

por pagar por adelantado):Prepayment penalties are charges imposed by some lenders as a penalty for paying a loan off earlier than its original pay off date. Prepayment penalties are common among some of the sub-prime and/or predatory lending loan products.

Prepayment-Penalty Mortgage

(PPM) (Hipoteca con penalidad

por pagar por adelantado):A prepayment penalty mortgage (PPM) is a type of mortgage which requires that you pay a prepayment penalty or a fee if you repay your entire loan (or a substantial portion of it) within a certain time period. A “substantial payment” is generally defined as any amount that exceeds 20% of the original principal balance.

Principal (Capital o suma principal):Principal is the actual amount of money borrowed or the amount of the loan that has not yet been paid back to the lender. The principal balance of a loan is the borrower's debt.

Private Mortgage Insurance (PMI) (Seguro hipotecario privado):Private Mortgage Insurance or PMI is a type of insurance which helps to protect lenders from losses in the event that a homeowner defaults on his or her mortgage and loses his or her home to foreclosure. PMI is generally required by lenders when a homebuyer uses a conventional loan product and pays less than 20% as a down payment. PMI coverage will cost approximately 1% of the loan amount up front, plus an additional .50% annual premium paid monthly. The annual mortgage insurance premium may be canceled when the mortgage amount is reduced to approximately 80% or less of the property value.

Public Record Information (Información del registro público):Public record information is information on events that are a matter of public record (courthouse records) related to your creditworthiness, such as bankruptcies, foreclosures, or tax liens. The presence of public record information appearing on a credit report is viewed negatively by the credit industry.

Real Estate Professional (Agente de bienes raíces):An individual who provides services in buying and selling homes. The real estate professional is paid a percentage of the home sale price by the seller. Unless you have specifically contracted with a buyer's agent, the real estate professional represents the interest of the property seller. Real estate professionals may be able to refer you to local lenders or mortgage brokers, but are generally not involved in the lending process.

Refinance (Refinanciar):Refinancing a mortgage allows a homeowner to receive a new mortgage and use the proceeds to help pay off the old mortgage. However, there may be closing costs, fees, points, and prepayment penalties.

Reinstatement (Reanudación):Alternative to foreclosure which enables the delinquent homeowner to make a lump sum payment in order to bring the loan current.

Repayment Plan (Plan de reembolso):Alternative to foreclosure set up with a lender if a mortgage is past due but the borrower can now afford to make payments. A schedule of repayments over six to 12 months adds a portion of the overdue amount on top of each monthly payment to bring the account current.

Revolving Account (Cuenta rotatoria):Revolving accounts are a type of credit account whereby a consumer has the option to pay the debt in full each month or to make a minimum monthly payment based upon the outstanding balance. Examples may include: department stores, gas and oil companies, and bank issued credit cards.

Safe Deposit Boxes (Cajas de seguridad):A fireproof locked box which is available in various sizes for a yearly rental fee. It provides you with a secure compartment within the bank's vault for the storage of valuables, such as passports, important documents, jewelry, etc. The keys remain solely under the client's control.

Savings (Ahorros):Savings is the term used for money which is set aside into an interest bearing or investment account. Savings is often viewed as the difference between net income and expenses.

Secured Credit Card

(Tarjeta de crédito garantizada): A secured credit card is a credit card which is backed by collateral (usually cash).

Secured Loans

(Préstamos garantizados):A secured loan is a loan which is backed by collateral and secured against something tangible such as a home (real estate).

Short Payoff (Liquidación corta): ..If a home is sold (as an alternative to foreclosure) for less than what is owed to the lender, the lender may accept this lesser amount as a "short sale" or a "short payoff."

Spending Plan (Presupuesto):A spending plan is an itemized list of all of one's expenses. Spending plans are tools commonly used to measure or gauge expenses against income.

Subprime Loan

(Préstamo de alto riesgo):Subprime is the industry term used to describe credit and loan products which have less stringent lending and underwriting (loan approval) terms and conditions. However, as a compensating factor for the higher risk, subprime products charge consumers higher interest rates and fees.

Taxes (Impuestos):1/12th of the estimated annual local real estate taxes on the home that is purchased.

Telephone Banking

(Servicio bancario por teléfono): ..A bank service that allows you to check account balances, transfer money between accounts, obtain account history, such as deposits and withdrawals, stop payment on a check, obtain information on branch hours, and report a lost, stolen or damaged credit, debit, or ATM card.

Teller (Cajero):The person behind the bank counter who takes money, answers questions, cashes checks, or refers you to the person who can help you.

Terms (Términos):The period of time and the interest rate agreed between the creditor and the debtor to repay a loan.

Thrift (Institución de ahorros):A federally regulated savings bank or savings and loan association that is similar to a bank and makes home loans. Thrifts were created to promote homeownership and must have a majority of their assets in housing-related loans.

Title (Título):The right to, and the ownership of, land by the owner. Title is sometimes used to mean the evidence or proof of ownership of land; although another term used for that is "deed."

Title Insurance

(Seguro de título de propiedad): Insurance that protects lenders and homeowners against loss of their interest in the property because of legal problems with the title.

Truth-In-Lending Act (TILA)

(Ley de Veracidad en Créditos):Federal law which requires disclosure of a truth-in-lending statement for consumer loans. The statement includes a summary of the total cost of credit such as the APR and other specifics of the loan.

Underwriting (Evaluación de solicitud de préstamo hipotecario): The process a lender uses to determine loan approval. It involves evaluating the property and the borrower's credit and ability to pay the mortgage.

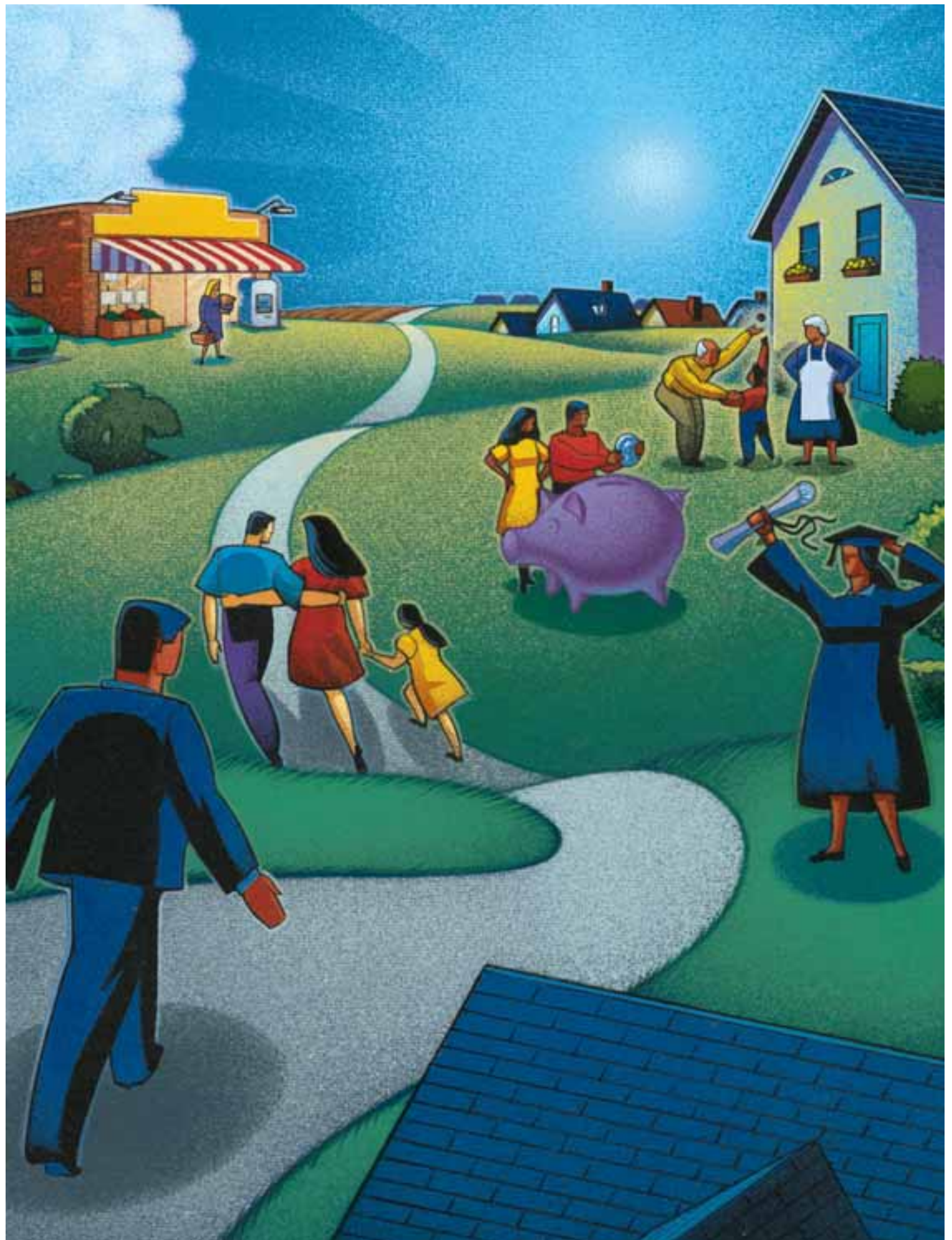
Unsecured Debt (Deuda no garantizada):Loans that are not backed by collateral.

Variable Expenses (Gastos variables):Variable expenses are costs or payments which may vary from month to month. An example of a variable expense is a grocery bill.

Wants (Deseos):Wants are the things in life which are not essential for survival but are desired for comfort, convenience, or status.

Wire Transfer (Transferencia electrónica):A method of electronically transferring money from one bank to another.

Withdrawal (Retiro):The process of taking money from your bank account. You do this by writing a check, using an ATM, or giving a teller a withdrawal slip.



CreditSmart® Español, es una marca registrada de Freddie Mac. Todo el contenido es propiedad de Freddie Mac. Se prohíbe terminantemente el copiar o distribuir el contenido sin autorización de Freddie Mac.



We make home possible®

8200 Jones Branch Drive, McLean, Virginia 22102
www.FreddieMac.com/creditsmart

Publication Number 707 ■ © Freddie Mac, June 2007