



## Módulo 4.2

### Guía de estudio

# Capacitación de asesores de vivienda del HUD



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

## CONTENIDO

---

Introducción al módulo.....	4
Introducción al módulo.....	4
Objetivos de la lección.....	4
Pagos puntuales.....	5
Consecuencias del retraso en los pagos.....	5
Contribuciones extraordinarias y pagos hipotecarios.....	8
Evaluación 1.....	10
Infracciones a las normas de la asociación.....	10
Evaluación 2.....	11
Mantenimiento y reparaciones a la propiedad.....	12
Plan de mantenimiento de sistemas.....	12
Evaluación 3.....	15
Consumo eficiente de energía y seguridad en el hogar.....	15
Mejoras a la vivienda para optimizar el consumo de energía y la seguridad.....	15
Mantenimiento de la vivienda para optimizar el consumo de energía y la seguridad.....	17
Evaluación 4.....	19
Preparación para emergencias.....	20
Asesoría sobre la preparación para emergencias.....	20
Evaluación 5.....	25
Financiamiento para mejoras a la vivienda.....	25
Tipos de financiamiento para mejoras a la vivienda.....	25
Evaluación 6.....	30
Evaluación 7.....	31
Refinanciamiento con desembolso de efectivo.....	31
Evaluación 8.....	33
Refinanciamiento.....	33
Refinanciamiento y aprobación del préstamo.....	33
Evaluación 9.....	38
Evaluación 10.....	38
Venta de una vivienda.....	39
Proceso de venta de una vivienda.....	39
Evaluación 11.....	41
Resumen.....	41
Apéndice.....	43
Respuestas de las evaluaciones.....	43
Recursos.....	49
Ejemplo de plan de preparación para emergencias.....	49
Campaña de preparación para emergencias.....	53
Creación de una vivienda con consumo eficiente de energía.....	53

Créditos fiscales federales para el uso eficiente de la energía doméstica .....	53
Departamento de Energía de Estados Unidos .....	53
Lista de prestamistas del HUD aprobada por la FHA .....	53
Normas de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA).....	53
Préstamos para mejoras de propiedad del Título I.....	53
Programa Making Home Affordable.....	53
Programa Para La Reparación De La Vivienda De La Sección 504 Del Departamento De Agricultura De Los Estados Unidos (USDA por sus siglas en inglés).....	53
Recurso para calcular la vida útil de los sistemas domésticos.....	53
Sitio web de ENERGY STAR .....	53
Toolkit de asesoría de vivienda de HUD en recuperación ante desastres .....	54

# MÓDULO 4.2 PROPIEDAD DE VIVIENDA/ POSTERIOR A LA COMPRA

## INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

---

### INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

En este módulo, aprenderá cómo ayudar a sus clientes a cumplir satisfactoriamente con sus responsabilidades permanentes como propietarios. Aprenderá sobre la importancia de una administración financiera continua para hacer puntualmente los pagos relacionados con la propiedad. Aprenderá también a elaborar planes para el mantenimiento y la reparación de la vivienda.

A fin de ayudar a los clientes a crear un espacio habitable seguro, aprenderá métodos para reducir el riesgo de accidentes en el hogar y consejos para crear un plan para emergencias o desastres. Además, examinará estrategias para el consumo eficiente de energía con el fin de reducir las consecuencias para el ambiente y los costos de mantenimiento de la vivienda.

Por último, conocerá opciones de financiamiento para mejorar la vivienda, como la obtención de refinanciamiento o un préstamo sobre el capital acumulado en ésta, y acerca del proceso de venta de una vivienda.

Antes de empezar, veamos los objetivos de aprendizaje del módulo.

### OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, usted será capaz de:

1. Aplicar el conocimiento de las consecuencias de descuidar las obligaciones de vivienda, como los pagos de la hipoteca y los impuestos a la propiedad y el cumplimiento de los requisitos financieros y los reglamentos de las asociaciones de propietarios.
2. Elaborar un plan de mantenimiento para al menos un sistema doméstico principal, incluido su ciclo de vida, su uso y estrategias de reparación.
3. Aplicar el conocimiento de las estrategias sobre seguridad en el interior y el exterior de la vivienda cuando analice con un cliente la mejor manera de promover un entorno seguro para vivir, reduciendo el riesgo de accidentes y el impacto de desastres.
4. Crear un plan de preparación para emergencias que ayude al cliente a enfrentar casos de desastre.

5. Hablar con el cliente sobre estrategias específicas de consumo eficiente de energía que pueda cumplir.
6. Aplicar la información de tipos específicos de opciones de financiamiento para mejoras a la vivienda, incluidas FHA 203k y HELOC, para explicar al cliente cómo solicitar financiamiento para reparaciones o renovaciones en la propiedad.
7. Evaluar las opciones del cliente para refinanciar una hipoteca existente utilizando su informe de crédito, estados de cuenta hipotecarios recientes, valor estimado de la propiedad y un conocimiento aplicado de los planes de préstamo disponibles.
8. Aplicar el conocimiento del proceso de venta de vivienda a fin de preparar al cliente para evitar a los prestamistas que participan en prácticas abusivas y seleccionar profesionales que respalden el proceso.

## PAGOS PUNTUALES

---

### CONSECUENCIAS DEL RETRASO EN LOS PAGOS

Primero, para aprender sobre la importancia de la puntualidad en los pagos, observaremos una sesión de asesoría posterior a la compra.

En la sesión, Rebeca le aconseja a Andrés, un cliente a quien ayudó antes en el proceso de compra de vivienda. La observará mientras ella:



*Una asesora, Rebeca, y un cliente, Andrés*

- Revisa las obligaciones económicas comunes de los propietarios de vivienda.
- Le advierte sobre las consecuencias del atraso en los pagos hipotecarios, impuestos, contribuciones extraordinarias y cuotas a las asociaciones de propietarios, o HOA, así como asociaciones comunitarias.
- Estudia el impacto de los **gravámenes** en los informes de crédito.
- Revisa el presupuesto familiar del propietario y hace las modificaciones necesarias.
- Advierte sobre las consecuencias de no cumplir con las reglas y normas de las HOA o las asociaciones comunitarias.

#### Gravamen

Acción legal contra una propiedad en la cual se embarga la propiedad como garantía en caso de que el prestatario no cumpla con los pagos del préstamo. Constituye un defecto en el título y debe resolverse para poder transferir la propiedad. El poseedor de gravamen, o sea el acreedor que otorgó el préstamo, no retira el embargo hasta que se pague todo el préstamo.

Entremos en la sesión.

**REBECA.** Hola, Andrés. ¿Qué le trae hoy por aquí? Creo que no lo veía desde que compró su casa urbana hace 18 meses.

**ANDRÉS.** Bueno, solicité una nueva cuenta de teléfono celular y me la negaron porque mi puntaje de crédito era demasiado bajo. Aquí tengo mi informe de crédito y quisiera que me ayudara a entender por qué mi puntaje es tan bajo.

<b>Credit Report</b>	
123 Credit Avenue City, State, Zip (800) 000-0000	
<b>Personal Information</b>	
Drew Client 555 Townhouse Lane City, State, Zip	Social Security #: 123-45-6789 Birthdate: Spouse:

### Registros públicos

Tipo: Gravamen Tribunal: Distrito de Casas Urbanas Demandante: Asoc. de Resid. de Manantiales Estatus:	Nº de demanda: 11HOA11 Cantidad: \$2,748 Presentada: 5/2019
Tipo: Gravamen fiscal del Condado Tribunal: Demandante: Ciudad de Nuestro Poblado Estatus: Gravamen por impuesto pagado	Nº de demanda: 22PT222 Cantidad: \$2,384 Presentada: 7/2019 Emitido: 10/2019

<b>Inquiries</b>	
Cell Phone Co.	4/2014
<b>Consumer Rights</b>	
<i>Para información en español, visite <a href="http://www.ftc.gov/credit">www.ftc.gov/credit</a> o escriba a la FTC Consumer Response Center, Room 130-A 600 Pennsylvania Ave. N.W., Washington, D.C. 20580.</i>	
<b>A Summary of Your Rights Under the Fair Credit Reporting Act</b>	
The federal Fair Credit Reporting Act (FCRA) promotes the accuracy, fairness, and privacy of information in the files of consumer reporting agencies. There are many types of consumer reporting agencies, including credit bureaus and specialty agencies (such as agencies that sell information about check writing histories, medical records, and rental history records). Here is a summary of your major rights under the FCRA.	

**REBECA.** Su informe de crédito muestra algunos gravámenes, que tienen un fuerte impacto negativo en su puntaje de crédito. Al parecer, no pagó a tiempo su impuesto a la propiedad y todavía no paga sus cuotas atrasadas a la HOA. Para reducir la posibilidad de atrasos en el pago de impuestos, muchos prestamistas exigen al prestatario pagar el impuesto a la propiedad junto con la cuota hipotecaria mensual y para ello apartan el dinero en una **cuenta de depósito en reserva**. Sin embargo, parece que en su caso no se hizo así.

### Cuenta de depósito en reserva

Cuenta en la que se retienen fondos de reserva para que los usen con fines específicos las partes que hacen una transacción recíproca. Aunque las cuentas de depósito en reserva tienen muchos usos, los prestamistas suelen emplearlas para separar de la mensualidad hipotecaria el dinero necesario para cubrir el impuesto a la propiedad, el seguro para protección de la vivienda u otras cuotas.

**ANDRÉS.** No, en mi caso no lo hicieron. Tengo que pagar los impuestos aparte. Pero finalmente pagué el impuesto. Incluso pagué recargos y multas por atraso en el pago. ¿Por qué aparecen todavía los gravámenes?

**REBECA.** Desafortunadamente, a pesar de que se paguen y liberen los gravámenes, aún pueden quedar en su informe de crédito. Además de sus saldos pendientes actuales, los informes de crédito muestran su historial de pagos de facturas, porque es de interés para los acreedores prospectivos.

**ANDRÉS.** Ah sí, creo que hablamos de eso antes de que comprara mi nueva casa. En cuanto a las cuotas a la HOA, no recordaba que eran obligatorias. Nadie se acercó a pedírmelas.

**REBECA.** Sí, son obligatorias. Si descuida el pago de las cuotas de la asociación de propietarios, la HOA puede abrir un **juicio** contra usted o imponer un gravamen contra la propiedad para cobrar el pago. Deberá resolver cualquier gravamen para poder vender su vivienda y por lo general la venta o refinanciamiento se dificultarán.

**ANDRÉS.** No me imaginaba que el atraso en el pago tuviera consecuencias tan extremas. ¿Qué puedo ahora hacer para resolverlo?

**REBECA.** Primero, le recomiendo contactar a su HOA para concertar un plan de pagos. Puesto que está atrasado en sus pagos, los cargos vencidos y el interés se están acumulando. Si sigue descuidando esos pagos, la HOA podría finalmente iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria.

**ANDRÉS.** De acuerdo, voy a arreglarlo. ¿Hay algo más que debo hacer?

**REBECA.** De ahora en adelante considere una prioridad pagar a tiempo todas las obligaciones económicas relacionadas con su vivienda. Además de sus pagos hipotecarios, estas obligaciones incluyen el impuesto a la propiedad, las cuotas a la HOA y las contribuciones extraordinarias, así como las facturas de servicios públicos.

Los dueños de estas cuentas pueden imponer sobre su vivienda un gravamen por saldos sin pagar; por tanto, para un buen desempeño como propietario es crucial ser puntual en estos pagos.

**ANDRÉS.** ¿Podría contarme más sobre las contribuciones extraordinarias y lo que sucede si dejo de pagar la hipoteca?

### **Juicio**

En relación con el crédito, proceso judicial que puede exigir al prestatario que pague al acreedor una suma determinada, a menudo para cobrar un adeudo. El registro permanece siete años en el informe de crédito del prestatario, ya sea que se pague o no, pero el efecto negativo es mayor si no se paga.

## CONTRIBUCIONES EXTRAORDINARIAS Y PAGOS HIPOTECARIOS

Rebeca contesta la pregunta de Andrés compartiendo esta importante información sobre las contribuciones extraordinarias y los pagos hipotecarios.

### Contribuciones extraordinarias

#### Objetivo

Las asociaciones de propietarios o comunitarias pueden cobrar una contribución extraordinaria, llamada también contribución a la comunidad, para pagar grandes proyectos de mantenimiento específicos que benefician a toda la comunidad. Por ejemplo, si el techo de un complejo de casas urbanas necesita reemplazarse, cada propietario del complejo pagará una parte de los gastos relacionados. Las contribuciones extraordinarias son diferentes que las cuotas normales de la asociación de propietarios (HOA), que en general cubren el mantenimiento regular de la comunidad, como jardinería, retiro de nieve y recolección de basura.

#### Fuentes de financiamiento

**Ahorros:** En general, las contribuciones extraordinarias se anunciarán con seis meses a un año de anticipación, lo que dará tiempo a los propietarios de ahorrar para pagarlas.

**Seguro:** Los propietarios pueden elegir una póliza para protección de la vivienda que incluya cobertura de contribuciones extraordinarias por pérdida. Esta cobertura está diseñada específicamente para propietarios con asociaciones comunitarias, como los propietarios de condominios o casas urbanas. Proporciona dinero para cubrir la parte del asegurado de cierto tipo de contribuciones comunitarias, llamadas contribuciones extraordinarias por pérdida. Se imponen contribuciones extraordinarias por pérdida cuando una propiedad que es bien común de una asociación sufre un daño imprevisto grave que genera gastos que la póliza de seguro de la asociación no cubre totalmente. Es importante que el propietario revise su póliza del seguro para protección de la vivienda, a fin de que entienda qué tipos de contribuciones extraordinarias cubre la cobertura por pérdida.

**Cuenta de depósito en reserva:** El vendedor debe avisar a los compradores de cualquier contribución extraordinaria venidera que se haya anunciado. En estas situaciones, el vendedor suele depositar fondos para cubrir la contribución en una cuenta de depósito en reserva. Si el vendedor no revela información sobre una próxima contribución extraordinaria y no crea una cuenta de depósito en reserva antes de la venta, el comprador puede solicitar fondos cuando reciba el aviso de la contribución extraordinaria.

#### Consecuencias del retraso en los pagos

Las posibles consecuencias son similares a las del impuesto a la propiedad y las cuotas de la asociación de propietarios (HOA). Algunos de ellos son:

- Los recargos por atraso en los pagos, o el interés, pueden acumularse.



- El atraso en los pagos puede reportarse a las agencias de informes de crédito y afectar negativamente los puntajes.
- Se puede abrir un juicio contra el propietario o imponer un gravamen contra la vivienda.
- La venta o el refinanciamiento pueden complicarse cuando se impone un gravamen contra la vivienda.
- Puede exigirse el cumplimiento de otras consecuencias descritas en los estatutos de la comunidad.

## Hipoteca

### Objetivo

Una hipoteca le da al prestamista el derecho a cobrar el pago de un préstamo y a iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria si las obligaciones del préstamo no se cumplen. Los contratos hipotecarios suelen conceder un período de gracia, por lo general de 10 a 15 días después del vencimiento del pago. Los pagos hechos después del período de gracia constituyen atraso. Si no se hace el pago antes de concluir el período de gracia, la hipoteca se considera en mora y así se mantiene mientras el pago siga pendiente. Los prestamistas no están obligados a aceptar pagos parciales ni pagos que no cubran las cuotas cobradas.

### Consecuencias del atraso en los pagos

- Se cobrarán los pagos atrasados y honorarios por servicios.
- El atraso o la falta de pago se notificarán a las agencias de informes de crédito, lo que afecta negativamente los puntajes.
- Los propietarios pueden perder su vivienda mediante ejecución hipotecaria, proceso legal en el que la propiedad hipotecada se vende para pagar el préstamo de un prestatario en **incumplimiento**.

### Incumplimiento

La impuntualidad en los pagos o el incumplimiento de las obligaciones legales de los términos del préstamo. Los préstamos hipotecarios se consideran normalmente incumplidos cuando no se hace un pago después de 60 a 90 días.

¿Cuándo entra un préstamo en incumplimiento? Un préstamo hipotecario se considera en incumplimiento cuando no se ha hecho un pago después de 60 a 90 días. Durante ese período se imponen otros recargos por atraso y honorarios por servicios. En el caso de los préstamos de la FHA, un préstamo se considera en incumplimiento después de 30 días.

En lo posible, los asesores de vivienda programarán sesiones de asesoría posteriores a la compra inmediatamente después de que los clientes compren la vivienda, a fin de reiterar las consecuencias de omitir pagos y ajustar el presupuesto familiar según se necesite antes de que surja cualquier problema.

## EVALUACIÓN 1

Un nuevo propietario, Roberto, concierta una entrevista con Rebeca y explica lo siguiente: “Compré mi casa hace cuatro meses y ayer recibí el aviso de que tengo que pagar \$3,000 en dos semanas para una contribución extraordinaria. No tengo \$3,000 disponibles y ni siquiera sé bien qué es una contribución extraordinaria. ¿Qué pasa si no la pago?”

Basado en sus conocimientos de las contribuciones extraordinarias a la comunidad, ¿cuál de las siguientes afirmaciones es *errónea*?

- A. “Sí, las contribuciones extraordinarias siempre son difíciles de pagar, porque siempre se anuncian con apenas unas semanas de anticipación.”
- B. “Las contribuciones extraordinarias son fondos que se reúnen para pagar proyectos grandes, como la reparación del techo en un complejo de condominio.”
- C. “Las consecuencias posibles del atraso o la falta de pago son similares a las de los impuestos sobre la propiedad y las cuotas de la asociación de propietarios (HOA).”
- D. “El propietario anterior debió informarle de las contribuciones extraordinarias pendientes, antes que usted comprara la vivienda.”

## INFRACCIONES A LAS NORMAS DE LA ASOCIACIÓN

Luego, Andrés y Rebeca hablan de las consecuencias de quebrantar las normas de la asociación.

**ANDRÉS.** ¡Gracias por revisar conmigo toda esta información sobre los pagos! Me haré el propósito de hacer mis pagos a tiempo de ahora en adelante.

**REBECA.** ¡De nada! Antes de concluir nuestra sesión de hoy, echemos una mirada a su presupuesto actual y hagamos ajustes para darle la seguridad de contar con los fondos para hacer a tiempo todos sus pagos de vivienda. Todo lo que necesita es buena disposición para ceñirse al presupuesto (es decir, no gastar más de lo que está en el presupuesto).

Además de las graves consecuencias de no pagar a tiempo, quiero precisar también que habrá consecuencias si no cumple otras reglas y normas que se establecen en los estatutos de su asociación de propietarios.

**ANDRÉS.** Cuando me mudé a la casa urbana, recibí un folleto con las reglas y le eché un vistazo. Recuerdo algunas de las reglas, pero no recuerdo nada sobre las consecuencias. Había algunas reglas muy detalladas, como el color de puertas y el tipo de contraventanas que se permiten.

**REBECA.** Me alegra que haya mirado el folleto. Le recomiendo buscarlo y revisar los procedimientos que su asociación sigue para que se cumplan sus reglas. Cada asociación es diferente, pero en general, si uno no cumple con las normas, la asociación puede limitar el uso de las áreas comunes o hacerle responsable de una variedad de obligaciones económicas.

**ANDRÉS.** ¿Qué tipo de obligaciones económicas podría haber si quebranto una regla que no tenga que ver con mis pagos?

**REBECA.** Es posible que su asociación de propietarios le cobre una multa por infracción, lo demande y quizá le cobre honorarios de abogados o imponga un gravamen contra su propiedad.

**ANDRÉS.** Creo que también tendré que hacerme el propósito de aprender todas las normas y seguirlas para poder evitar todo eso.

## EVALUACIÓN 2

Lea sobre las siguientes situaciones con clientes y luego conteste la pregunta.

Georgina se mudó temporalmente a Sudamérica y espera regresar en unos seis meses. Sabía, por los estatutos de su HOA, que necesitaba un permiso de alquiler aprobado para alquilar su vivienda a alguien más, pero había una lista de espera y no tenía tiempo de esperar la aprobación. Firmó un contrato para alquilar su condominio a alguien más durante seis meses.

La esposa de Jonás perdió su trabajo de tiempo parcial, que les daba el dinero para pagar la hipoteca mensual. Entonces, Jonás lleva dos meses sin pagar su hipoteca y piensa pagar los pagos atrasados tan pronto como su esposa encuentre empleo.

¿Cuáles son las posibles consecuencias de las acciones de Georgina y las de Jonás?

Relacione cada consecuencia de la derecha con la correspondiente persona de la izquierda:

- |             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| A. Georgina | ___ 1. Cargos por atraso en los pagos     |
| B. Jonás    | ___ 2. Limitación al uso de áreas comunes |
|             | ___ 3. Hipoteca en incumplimiento         |
|             | ___ 4. Gravamen contra la propiedad       |
|             | ___ 5. Multas por infracciones            |

## MANTENIMIENTO Y REPARACIONES A LA PROPIEDAD

### PLAN DE MANTENIMIENTO DE SISTEMAS

Volvamos a la sesión con Rebeca y Andrés.

Cuando revisan el presupuesto, Rebeca le explica a Andrés que no sólo deberían considerar los pagos ordinarios de la vivienda, sino también planificar reparaciones o reemplazos de sistemas domésticos importantes.

Conviene que paguen esos proyectos con ahorros personales para evitar añadir el gasto del interés por el préstamo. Le muestra a Andrés una plantilla para un plan de mantenimiento de sistemas que le ayudará a prepararse y ahorrar, revisando con él cada componente del plan.

Sistema	Cobertura de garantía (sistema antiguo)	Vida transcurrida (sistema antiguo)	Vida útil (sistema antiguo)	Opciones de mantenimiento	Costo estimado (sistema nuevo)	Estrategia de reparación o reemplazo	Fecha prevista de reemplazo

#### Sistema

Se llaman sistemas domésticos los electrodomésticos, ventanas, techos, aislamiento, instalación eléctrica, calefacción, ventilación, aire acondicionado (HVAC) y otros componentes.

### **Cobertura de garantía (sistema antiguo)**

La garantía de la vivienda ofrece protección para los sistemas mecánicos (p. ej., HVAC) y electrodomésticos fijos, contra reparaciones imprevistas que no cubra el seguro del propietario. Los compradores deben también preguntar a los propietarios anteriores respecto a las garantías de cada aparato doméstico por separado.

### **Vida transcurrida (sistema antiguo)**

Es posible que un propietario anterior o un inspector de vivienda sepa o pueda calcular cuándo se fabricó, instaló o compró el sistema.

### **Esperanza de vida (sistema antiguo)**

Los propietarios pueden consultar recursos en línea para calcular la vida útil de los sistemas domésticos.

### **Opciones de mantenimiento**

Hay muchas medidas proactivas que los propietarios pueden tomar para evitar la necesidad de hacer reparaciones y así aumentar la vida útil de un sistema doméstico.

### **Costo estimado (sistema nuevo)**

Los propietarios pueden comprar aparatos restaurados para ahorrar desde un principio. También, pueden reducir sus facturas de gastos de energía a largo plazo, si eligen los electrodomésticos con uso eficiente de energía que llevan la etiqueta ENERGY STAR.

### **Estrategia de reparación o reemplazo**

Los propietarios pueden reparar y reemplazar sistemas por su cuenta o pagar a un contratista que lo haga. Para que aprendan a realizarlo solos, pueden acudir a talleres gratuitos en las grandes ferreterías y en organizaciones locales sin fines de lucro. Quienes vayan a usar a un contratista probablemente querrán investigar para encontrar uno confiable y que dé un precio razonable.

### **Fecha prevista de reemplazo**

Cuando los propietarios establecen una fecha específica para el reemplazo de sistemas domésticos, pueden planificar sus finanzas respecto a los gastos relacionados.

Antes de seguir, Rebeca le ayuda a elaborar una lista de los principales sistemas de su vivienda y un plan para cada sistema. Llegan a las siguientes conclusiones:

Sistema	Cobertura de garantía (sistema antiguo)	Vida transcurrida (sistema antiguo)	Vida útil (sistema antiguo)	Opciones de mantenimiento	Costo estimado (sistema nuevo)	Estrategia de reparación o reemplazo	Fecha prevista de reemplazo
Refrigerador	1 año de garantía del producto (vencida)	12 años	10 años	Limpiar el polvo acumulado en la bobina del condensador una vez al año; podía triplicar la vida útil	Nuevo, etiqueta ENERGY STAR congelador arriba = aprox.\$700	Pagará a la tienda minorista cerca de \$100 por instalarlo	Verano
Horno							
Lavaplatos							
Piso de la cocina							
Ventanas							
Calentador de agua							
Lavadora							
HVAC							
Pintura interior							
Aislamiento							

*Nota: Al estimar el costo de reemplazo (valor de reposición) de los componentes de los sistemas de la vivienda, los propietarios de casas prefabricadas deben buscar modelos que sean adecuados para su hogar. Los componentes de reemplazo deben cumplir con el Código de HUD, lo que podría afectar los costos.*

De tarea, Andrés llenará por su cuenta el formulario y luego lo consultará y actualizará a menudo. Si sigue el plan, evitará el pago de reparaciones o reemplazos urgentes con crédito o de sus fondos de ahorros para emergencias.

### EVALUACIÓN 3

A la hora de preparar un plan de mantenimiento eficaz para los sistemas de una vivienda, ¿cuál de los temas a continuación es el **de menor importancia**?

- A. Artículos cubiertos por una garantía de la vivienda o del producto
- B. Vida estimada de la televisión de la casa
- C. Ahorros para comprar un sistema reacondicionado en vez de uno nuevo
- D. Técnicas de mantenimiento que pueden extender la vida de un sistema

## CONSUMO EFICIENTE DE ENERGÍA Y SEGURIDAD EN EL HOGAR

---

### MEJORAS A LA VIVIENDA PARA OPTIMIZAR EL CONSUMO DE ENERGÍA Y LA SEGURIDAD

Volvamos a la sesión de Rebeca y Andrés. Están estudiando el reemplazo de sistemas o mejoras a la vivienda que aumenten la seguridad y el consumo eficiente de energía.

**REBECA.** Ya hemos revisado algunas prácticas óptimas para mantener los sistemas domésticos y prepararse económicamente para cambiarlos. Tal vez le resulte provechoso y más rentable reemplazar algunos de los sistemas antes de que termine su vida útil, simplemente para mejorar o rehabilitar su vivienda.

Las mejoras que aumentan el consumo eficiente de energía o la seguridad de la vivienda pueden ser particularmente útiles, ya que tienden a aumentar el valor de la propiedad a la hora de querer venderla. Las mejoras al consumo eficiente de energía traen también otros beneficios económicos.

**ANDRÉS.** ¿Qué otros beneficios económicos podrían traer las mejoras al consumo eficiente de energía?

**REBECA.** Pueden:

- Generar disminución de los gastos de energía.
- Otorgar a los propietarios créditos fiscales federales (créditos a la hora de declarar los impuestos) para el pago de energía doméstica.
- Dar acceso al propietario a las llamadas “Hipotecas para consumo eficiente de energía”, un producto de la Administración Federal de la Vivienda, o FHA.

**ANDRÉS.** ¡Esos beneficios hacen que “volverse ecológico” resulte mucho más asequible! ¿Hay algún proyecto energético específico que pueda recomendarme?

**REBECA.** Puedo mostrarle una lista con algunas ideas. También le presentaré varias ideas de proyectos grandes para mejorar la seguridad en el hogar, específicamente para reducir

el riesgo de accidentes y el impacto de desastres. Sin embargo, le recomiendo investigar un poco más cada cambio, para saber si le conviene a usted y a su vivienda, ya que pueden requerir mucho tiempo y dinero de entrada.

**ANDRÉS.** ¿Dónde puedo investigar más para saber si me conviene emprender un proyecto de mejora?

**REBECA.** Encontrará recursos para guiar sus decisiones sobre mejoras para el consumo eficiente de energía en el sitio web del Departamento de Energía de Estados Unidos, [energy.gov](http://energy.gov) (en inglés), o en el de ENERGY STAR del gobierno federal, [energystar.gov](http://energystar.gov) (en inglés). En esos sitios podrá aprender a evaluar qué proyectos le darán los mayores ahorros de energía y beneficios de comodidad, y a identificar los proyectos más afines a su presupuesto. También podrá revisar qué mejoras le dan derecho a un crédito fiscal y qué normas existen para las Hipotecas para consumo eficiente de energía.

Para decidir qué proyectos implementar para mejorar la seguridad de la vivienda, le recomiendo revisar el sitio web de la campaña de preparación para emergencias del gobierno federal, [Ready.gov](http://Ready.gov) (en inglés). El sitio demuestra que la ubicación de la vivienda determina en gran medida qué mejoras son importantes.

Por ejemplo, quienes viven en una región propensa a los incendios forestales tal vez quieran construir una buena fuente externa de agua, como un pozo pequeño o una piscina. Por otra parte, a quienes viven en regiones sísmicas les puede parecer más útil instalar conexiones de tubería flexibles para evitar los escapes de gas o agua.

### **Consumo eficiente de energía**

- Añadir aislamiento al sótano, ático, muros y tubería de agua caliente.
- Sellar las fugas de aire en el sótano y el ático.
- Cambiar las ventanas por unas que cumplan con la norma ENERGY STAR.
- Instalar equipo de calefacción y refrigeración que cumpla con la norma ENERGY STAR.
- Instalar un calentador de agua que cumpla con la norma ENERGY STAR.
- Instalar sistemas de energía renovable, como paneles solares o una turbina eólica.
- Poner un tragaluz, solarío o terraza.
- Crear un “techo fresco” (superficie reflejante).

### **Seguridad**

- Instalar puertas de entrada y de garaje que resistan el impacto y la presión del viento y se aseguren con cerraduras de pasador de alta calidad.
- Instalar una puerta de garaje con un sensor que impida que se cierre al paso de una persona.



- Utilizar tirantes o abrazaderas adicionales para sujetar firmemente el techo al marco estructural.
- Cubrir las ventanas con contraventanas permanentes para tormentas.
- Comprar un generador para emergencias.
- Construir un cuarto seguro, conforme a las normas de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias, o FEMA.
- “Anclar” equipos y muebles grandes.

## **MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA PARA OPTIMIZAR EL CONSUMO DE ENERGÍA Y LA SEGURIDAD**

Además de examinar posibles mejoras de gran escala a la vivienda para aumentar el consumo eficiente de energía y la seguridad, Rebeca y Andrés revisan ejemplos de medidas de mantenimiento menor que pueden aumentar el consumo eficiente de energía y la seguridad de su vivienda.

### **Consumo eficiente de energía**

#### Interior

- Reparar fugas en las llaves de agua (grifos).
- Mantener apagadas las luces en los cuartos desocupados.
- Desconectar equipos cuando no se usen.
- Instalar un termostato programable.
- Usar bombillas (focos) fluorescentes compactas (bombillas ahorradoras), o CFL.
- Reducir la temperatura del calentador de agua.
- Cambiar regularmente el filtro del aire.
- Programar fechas de revisión de los sistemas de calefacción y refrigeración cada año.

#### Exterior

- Plantar arbustos y árboles para que den sombra.
- Reparar el sellador de las ventanas.

### **Seguridad**

#### Interior

- Instalar y dar mantenimiento a detectores de monóxido de carbono.

- Instalar y dar mantenimiento a alarmas para humo.
- Mantener los cordones eléctricos en buen estado y en el lugar apropiado.
- Limpiar las chimeneas.
- Comprar un extintor y aprender a utilizarlo.
- Verificar que haya iluminación suficiente en pasillos y escaleras.
- Afianzar los barandales o alfombrado flojo en las escaleras.
- Pegar las alfombras y los tapetes.
- Retirar el desorden.
- Buscar señales de humedad o moho.
- Buscar cables sin aislamiento.
- Limpiar o cambiar filtros.

#### Exterior

- Buscar grietas, roturas y erosiones en las entradas y aceras.
- Instalar cercos alrededor de piscinas y jacuzzis.
- Verificar que funcionen las puertas del garaje.
- Retirar el desorden.
- Comprobar que funcione la iluminación de seguridad del exterior.
- Mantener el buen funcionamiento de las cerraduras de ventanas y puertas.
- Comprobar los muros de cimentación por dentro y por fuera para daños causados por termitas.
- Mantener las ramas de árboles podadas y lejos de la chimenea.
- Buscar daños en las canaletas (canalones o el sistema de desagüe) de los techos.

Andrés reconoce que puede hacer muchas cosas para que la casa sea más segura para su familia, y ahora conoce formas de ahorrar mediante el consumo eficiente de energía. Decide apartar un fin de semana cada mes para realizar las tareas de la lista.

Comenzará con las medidas que no requieren más dinero, como apagar las luces y bajar la temperatura del agua. Mientras tanto, apartará ahorros para proyectos como cambiar sus bombillas (focos) actuales por bombillas ahorradoras (CFL).

## EVALUACIÓN 4

Relacione la situación de la izquierda con el consejo más pertinente de la derecha.

- |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A. El cliente 1 se mudó recientemente con su familia a un nuevo estado. Ha oído que la zona a veces se ve afectada por tornados, los cuales podrían dañar su vivienda.                                                 | ___ 1. El gobierno federal mantiene dos sitios web que le ayudarán a evaluar qué proyectos le darán los mayores ahorros de energía y mayor comodidad.                                                                                                                                                                                                                    |
| B. El cliente 2 está considerando la compra de aparatos ENERGY STAR para reducir sus facturas de gastos de energía, pero no está segura si será factible, porque su costo inicial puede ser más alto.                  | ___ 2. Considere los ahorros a largo plazo que producirán las mejoras para un consumo eficiente de energía. La inversión inicial en consumo eficiente de energía puede generar reducción en las cuentas de energía y aprobación de créditos a la hora de declarar los impuestos. Una Hipoteca por consumo eficiente de energía podría ayudar a pagar estas reparaciones. |
| C. El cliente 3 quiere verificar que su vivienda sea segura para su hija, que empieza a gatear y caminar.                                                                                                              | ___ 3. Considere adoptar estos sencillos hábitos: Repare grifos que gotean, mantenga apagadas las luces de cuartos no ocupados, desconecte el equipo cuando no se use y reduzca la temperatura del calentador de agua.                                                                                                                                                   |
| D. El cliente 4 quiere reducir sus gastos en servicios públicos para poder ahorrar más. Quisiera hacerlo sin tener que gastar.                                                                                         | ___ 4. El gobierno federal mantiene un sitio web que muestra cómo preparar a la familia y a la vivienda para cada tipo de peligros mayores y desastres. Revise ese sitio web y considere realizar las acciones que se recomiendan para hacer mejoras y dar mantenimiento a la vivienda.                                                                                  |
| E. El cliente 5 compró recientemente una casa que necesita reparaciones estructurales importantes. Mientras hace esas reparaciones, quiere lograr un consumo más eficiente de energía, pero no sabe por dónde empezar. | ___ 5. Para prevenir lesiones en su vivienda, puede aplicar prácticas comunes de mantenimiento de la seguridad en el hogar, como afianzar barandales flojos o el alfombrado de escaleras, buscar cables sin aislamiento y retirar el desorden.                                                                                                                           |

## PREPARACIÓN PARA EMERGENCIAS

---

### ASESORÍA SOBRE LA PREPARACIÓN PARA EMERGENCIAS

Según su ubicación geográfica, los clientes pueden sufrir una variedad de desastres naturales, como terremotos, inundaciones, huracanes, tornados o incendios forestales. Mientras algunas situaciones pueden permitir una preparación anticipada, otras pueden ser repentinas. Rebeca le sugiere a Andrés aumentar aún más la seguridad de su familia creando un plan de preparación para emergencias. Visitaremos de nuevo su sesión para ver cómo ella:

- Destaca la importancia de un plan de preparación para emergencias.
- Alienta la participación de toda la familia en la creación y aplicación del plan de preparación para emergencias.
- Identifica los componentes clave de un plan eficaz de preparación para emergencias.
- Ofrece una plantilla para elaborar un plan de preparación para emergencias.

Entremos en la sesión.

**REBECA.** Es importante disponer de un plan de preparación para emergencias, con el fin de que su familia permanezca segura en caso de desastres como terremotos, incendios, inundaciones o huracanes. ¿Alguna vez ha hecho un plan de preparación para emergencias?

**ANDRÉS.** No, pero mi oficina tiene establecido un plan para emergencias. De vez en cuando nos dan capacitación para aprender y practicar qué hacer en diferentes tipos de emergencias.

Nos capacitan para saber cuál es la mejor habitación para permanecer durante un terremoto, las mejores vías de salida de nuestro edificio, dónde reunirnos una vez que salgamos, quiénes deben revisar el edificio para comprobar que todos hayamos salido y con qué compañero debemos reportarnos. También intercambiamos nuestra información de contacto.

**REBECA.** ¡Muy bien! Su oficina tomó importantes medidas que le recomendaría tomar también con su familia. Quiero compartir un folleto de Preparación para emergencias que resume esas medidas.

Prepárese específicamente para las emergencias que más tienden a ocurrir en su región.

Posibles desastres. *Nos prepararemos para los peligros o desastres siguientes que podrían ocurrir en nuestro vecindario o región:*

Seleccione como “cuarto seguro” una habitación con pocas ventanas o ninguna ventana.

Cuarto seguro. *Si las autoridades locales nos indican refugiarnos en nuestra casa, nos reuniremos en un lugar seguro, donde podemos sellar ventanas, aberturas de ventilación y puertas, y seguir las instrucciones que se den en las transmisiones de emergencia:*

Planifique una ruta de escape segura para salir de la casa.

- Si su casa tiene más de un piso, deje escaleras de mano en un lugar de acceso fácil para que los que estén en los pisos altos tengan una ruta de escape.

Ruta de escape. *Si es necesario evacuar, utilizaremos una de las siguientes rutas de escape seguras de nuestra casa:*

Identifique las responsabilidades de cada miembro.

Responsabilidades de los miembros de la familia en caso de un desastre:

<i>Actividad</i>	<i>Descripción</i>	<i>Responsable</i>
Kit de emergencia	<i>En caso de evacuación, surta y guarde el kit de emergencia. Incluya artículos para un refugio de emergencia y recuerde de llevar medicamentos y anteojos.</i>	
Infórmese	<i>Para estar al tanto y tener información pertinente, mantenga el acceso a las transmisiones locales de radio, TV, correo electrónico o alerta de texto.</i>	
Atención médica	<i>En caso de evacuación, asegúrese de tener la información médica de la familia a la mano.</i>	
Información financiera	<i>Tenga a la mano copias de sus estados de cuenta bancarios y dinero en efectivo por si no se pueden usar los cajeros automáticos ni las tarjetas de crédito a causa de cortes de energía. Lleve copias de las facturas de servicios públicos que pueden servir como comprobantes de domicilio cuando solicite ayuda.</i>	
Información sobre mascotas	<i>Evacue a las mascotas. Tenga una lista de moteles que acepten mascotas y refugios para animales. Organice un kit de emergencia para mascotas.</i>	
Actualización y comunicación del plan	<i>Comparta con los miembros de la familia el plan terminado. Reúnanse cada 6 meses, o cuando se necesite, para comentar cambios o actualizaciones al plan.</i>	

Comparta información de contacto.

Comunicaciones. *Si nos separamos, nos mantendremos en contacto por los siguientes medios:*

- Al primer intento, nos comunicaremos a través de llamada, mensaje de texto o actualización de estado en las redes sociales.
- Si no podemos contactarnos por teléfono móvil o en las redes sociales, nos comunicaremos con nuestro contacto de emergencia fuera de nuestra zona inmediata:

<i>Nombre</i>	<i>Teléfono</i>	<i>Correo electrónico</i>

- También podemos registrarnos en “Safe & Well” (“Sanos y salvos”), visitando [www.redcross.org/cruz-roja/obtener-ayuda/contactar-y-ubicar-a-los-seres-queridos.html](http://www.redcross.org/cruz-roja/obtener-ayuda/contactar-y-ubicar-a-los-seres-queridos.html) o llamando al (800) 733-2767, si no podemos comunicarnos con alguien por los medios mencionados.

Practique el plan.

Informe a todos del plan.

<i>Actividad</i>	<i>Descripción</i>	<i>Responsable</i>
Actualización y comunicación del plan	<i>Comparta con los miembros de la familia el plan terminado. Reúnanse cada 6 meses, o cuando se necesite, para comentar cambios o actualizaciones al plan.</i>	

**ANDRÉS.** De acuerdo, puedo hacer todo eso. Pero, ¿qué pasa si la emergencia ocurre durante el día, cuando todos estamos en diferentes lugares, como guardería, escuela y trabajo?

**REBECA.** Buena pregunta. Para que el plan de emergencia sea efectivo, su familia tendrá que tomar varios pasos adicionales. Se describen también en este folleto.

Establezca un lugar para reunirse fuera del vecindario cuando sea imposible volver a casa o haya una evacuación. De preferencia, que sea un lugar donde la familia pueda vivir temporalmente.

Determine varias rutas seguras hacia ese punto de reunión.

Punto de reunión alternativo. *Si no podemos volver a casa o se nos pide evacuar, utilizaremos una ruta de escape segura predeterminada, para reunirnos en ese punto alternativo fuera de nuestro vecindario:*

*Punto de reunión alternativo:*

*Ruta de escape:*

*Ruta de escape alterna:*

Designe a un contacto de emergencia que viva fuera de la zona inmediata.

- Si no podemos contactarnos por teléfono móvil o en las redes sociales, nos comunicaremos con nuestro contacto de emergencia fuera de nuestra zona.

<i>Nombre</i>	<i>Teléfono</i>	<i>Correo electrónico</i>

Conozca los planes de evacuación de la escuela y la guardería.

Los niños en la escuela o la guardería serán evacuados a:

<i>Nombre del niño</i>	<i>Lugar de evacuación y Contacto</i>
	<i>Dirección:</i> <i>Nombre del contacto:</i>
	<i>Dirección:</i> <i>Nombre del contacto:</i>
	<i>Dirección:</i> <i>Nombre del contacto:</i>

Prepara un kit de emergencias.

<i>Actividad</i>	<i>Descripción</i>	<i>Responsable</i>
Kit de emergencias	<i>En caso de evacuación, surta y guarde el kit de emergencias. Incluya artículos para un refugio de emergencia y recuerde de llevar medicamentos y anteojos.</i>	

Establezca ahorros para emergencias.

<i>Actividad</i>	<i>Descripción</i>	<i>Responsable</i>
Fondo de emergencia	<i>Un fondo de emergencia con ahorros de tres a seis meses es una parte clave de cualquier plan financiero del hogar, pero es especialmente crucial después de un desastre.</i>	



Haga un archivo de información médica y financiera esencial.

Actividad	Descripción	Responsable
Atención médica	<i>En caso de evacuación, asegúrese de tener la información médica de la familia a la mano.</i>	
Información financiera	<i>Tenga a la mano copias de sus estados de cuenta bancarios y dinero en efectivo por si no se pueden usar los cajeros automáticos ni las tarjetas de crédito a causa de cortes de energía. Lleve copias de las facturas de servicios públicos que pueden servir como comprobantes de domicilio cuando solicite ayuda.</i>	

**ANDRÉS.** Sí, me doy cuenta de la importancia de todas esas medidas. El fin de semana voy a reunir a mi familia para crear este plan. ¿Tiene una muestra que pueda enseñarles?

**REBECA.** Encontrará muchos ejemplos en Internet, o puede llenar esta plantilla que preparé.

El plan de preparación para emergencias que Rebeca proporciona a Andrés se encuentra en los Recursos del curso.

En caso de desastre o emergencia nacional como la Emergencia Nacional COVID-19, los asesores de vivienda deberían saber dónde buscar información importante para ayudar a sus clientes. Revise el sitio web de [HUD Exchange](#) para más información sobre desastres y emergencias nacionales.

## EVALUACIÓN 5

A la hora de elaborar un plan de preparación para emergencias, ¿cuál de los elementos a continuación es el **de menor importancia**?

- A. Una ruta de escape de la casa
- B. Punto de reunión fuera de la zona inmediata
- C. Cuarto seguro
- D. Pulsera de identificación para cada miembro de la familia

## FINANCIAMIENTO PARA MEJORAS A LA VIVIENDA

### TIPOS DE FINANCIAMIENTO PARA MEJORAS A LA VIVIENDA

Volvamos a la sesión de asesoría con Andrés, para ver cómo Rebeca:

- Describe varias opciones de financiamiento para mejoras a la vivienda.

- Explica al propietario quién se beneficiaría más con cada opción.
- Indica las prácticas óptimas para usar cada opción.

**REBECA.** Con el tiempo, tal vez quiera realizar un proyecto de mejora de vivienda que aumente el consumo eficiente de energía o la seguridad de su vivienda o haga que esta se ajuste mejor a las necesidades de su familia. Si no puede ahorrar lo suficiente para cierto proyecto, o si hay una necesidad inmediata del proyecto, tal vez puede pedir prestado contra el capital acumulado de su vivienda. Hay siete principales formas de lograrlo; analizaremos ahora las seis primeras y la última un poco después.

### **Préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda**

Un **préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda** proporciona un pago único de dinero. Suele llamarse también segunda hipoteca, porque puede obtenerse mientras todavía está pagando la hipoteca inicial. Los términos del préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda pueden variar de 5 a 30 años a una tasa de interés fija.

Puede convenirle un préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda si:

- Su plan de mejoras a la vivienda consiste en gastos grandes de una sola vez.
- Quiere una tasa fija para sus cuotas mensuales.
- No tiene los fondos para cubrir costos de cierre importantes.

Para usar eficazmente un préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda:

- Pague sus cuotas mensuales a tiempo.
- No use el dinero para otra cosa que no sea el proyecto planificado de mejoras a la vivienda.

### **Línea de crédito garantizada por el capital acumulado en la vivienda (HELOC)**

Una línea de crédito garantizada por el capital acumulado en la vivienda, o HELOC, es una línea de crédito de la cual puede tomar un préstamo en cualquier momento durante el período de disponibilidad, hasta su límite de crédito. El período de disponibilidad suele ser de 10 años, y el de reembolso, de 15 años. Un HELOC se ofrece generalmente a una tasa de interés variable y los pagos suelen ser solo de interés durante el período de retiro.

Puede convenirle un HELOC si:

- Su plan de mejoras a la vivienda consiste en gastos múltiples que pueden hacerse durante un periodo largo.

### **Préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda**

Un préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda proporciona una suma global de dinero. Suele llamarse también segunda hipoteca, porque puede obtenerse mientras aún no libera la hipoteca inicial. Los términos del préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda pueden variar de 5 a 30 años a una tasa de interés fija.

- No tiene los fondos para cubrir costos de cierre importantes.

Para usar eficazmente un HELOC:

- Antes de solicitar un HELOC, pida su cotización a un contratista, para saber cuánto costará el proyecto de mejoras a la vivienda. Luego, solicite solamente ese monto de crédito.
- Procure investigar productos y prestamistas antes de hacer su elección final.
- No use el crédito para otra cosa que no sea el proyecto planificado de mejoras a la vivienda.
- Cancele el HELOC una vez que lo haya pagado.

### **Préstamo FHA 203k**

Un préstamo FHA 203k es un préstamo asegurado por la FHA. Puede proporcionarle un préstamo inicial para comprar una casa, así como financiamiento para mejoras a la vivienda.

El préstamo FHA 203k puede ser conveniente para usted si:

- Piensa comprar una casa que necesita reparaciones mayores.
- Tiene vivienda propia y quiere refinanciar para hacerle reparaciones mayores.
- La vivienda y las reparaciones cumplen los requisitos 203k que establece la FHA.

Para utilizar con eficacia un 203k:

- Seleccione un prestamista aprobado por la FHA que esté familiarizado con los préstamos 203k.
- Verifique que, una vez terminadas las reparaciones y renovaciones, el valor de la propiedad respalde el monto de la hipoteca, incluidos los costos de las mejoras, o respalde el monto de la hipoteca refinanciada.

### **Préstamo 203k optimizado**

Los préstamos que ofrece el programa 203k optimizado (Streamlined 203k) permiten a compradores y propietarios aumentar hasta en \$35,000 la hipoteca, para reparar, mejorar o renovar su vivienda. Puede usarse junto con el programa de Hipoteca para consumo eficiente de energía, a fin de hacer más eficiente ese consumo.

Un préstamo del programa 203k optimizado puede ser conveniente para usted si:

- Quiere emprender un proyecto menor de restauración o de mejoras a la vivienda que no requerirá la participación de consultores, ingenieros o arquitectos.
- Sus proyectos propuestos cumplen con los criterios 203k optimizado establecidos por la FHA.

- Pretende usar a uno o más contratistas para realizar las reparaciones o puede demostrar que tiene el conocimiento y la experiencia necesarios para efectuar el trabajo.
- Puede completar el proyecto en un plazo de seis meses.

Para utilizar eficazmente un préstamo del programa 203k optimizado:

- Seleccione un prestamista aprobado por la FHA que esté familiarizado con los Préstamos 203k optimizados.
- Siga los reglamentos de la hipoteca 203k optimizada para pagar a los contratistas según lo dispuesto por la FHA.
- No utilice los fondos para un proyecto de remodelación mayor, construcción nueva, reparación de daños estructurales, ni trabajos de jardinería.

### **Programa de reparación de viviendas de la sección 504 del USDA**

El Programa de reparación de viviendas de la Sección 504 del USDA ofrece préstamos a propietarios de viviendas de muy bajos ingresos para reparar, mejorar o modernizar sus viviendas, o subvenciones a propietarios de viviendas de edad avanzada de muy bajos ingresos para eliminar los peligros para la salud y la seguridad.

Un préstamo o subvención de la Sección 504 puede ser adecuado para usted si:

- Desea un préstamo de hasta \$20,000 a una tasa fija del 1% de interés para reparar, mejorar o modernizar viviendas, o una subvención de hasta \$7,500 para eliminar los peligros para la salud y la seguridad.
- Usted es el dueño de la propiedad como su residencia principal y la propiedad es una casa unifamiliar o una casa prefabricada en un terreno arrendado.
- No puede obtener crédito asequible (a un precio que puede permitirse pagar) en otro lugar y tiene un ingreso familiar inferior al 50% del ingreso medio del área.
- Su casa está en un área elegible.
- Para las subvenciones, tiene 62 años o más y no puede pagar un préstamo para reparaciones.

Para utilizar el Programa de reparación de viviendas de la Sección 504 del USDA de manera eficaz:

- Solicite a través de la oficina de Desarrollo Rural local.
- Comuníquese con el especialista en préstamos hipotecarios del USDA en su área.

## Hipoteca para consumo eficiente de energía

Una Hipoteca para consumo eficiente de energía, o EEM, ayuda a las personas a comprar una vivienda con un consumo eficiente de energía o refinanciar una vivienda para lograr un consumo más eficiente de energía. Aunque una EEM puede financiar el gasto adicional de un paquete de energía rentable, el préstamo se evalúa al principio como si no hubiera paquete de energía. Eso significa que el prestatario no necesita reunir los requisitos para el financiamiento adicional ni proporcionar un pago inicial más alto. Además de las opciones de EEM convencionales, las EEM pueden cubrirse con un seguro a través de la FHA o el Departamento de Asuntos de Veteranos.

Una hipoteca EEM puede ser conveniente para usted si:

- Desea obtener un préstamo mayor que el que le están aprobando, para hacer mejoras que optimicen el consumo de energía en su vivienda.
- Quiere comprar una vivienda mejor y con uso más eficiente de energía.
- Usted, la vivienda y las mejoras cumplen con los criterios que establece la FHA u otra institución financiera.

Para utilizar eficazmente una hipoteca EEM:

- Seleccione a un prestamista que esté familiarizado con EEM. (En el caso de una EEM de la FHA, el prestamista debe estar aprobado por la FHA.)
- Calcule el costo de las mejoras de energía y estime los ahorros mediante un sistema de calificación de energía doméstica (HERS) o acudiendo a un consultor especializado en ello.
- Realice las mejoras de energía una vez que se cierre el préstamo.

Con cualquier producto de la FHA, puede ayudar a sus clientes a buscar a un prestamista aprobado por la FHA en el sitio web de la Lista de prestamistas de HUD.

*Nota: Los siguientes programas de préstamos y subvenciones no son hipotecas, lo que significa que pueden utilizarse para reparar o mejorar viviendas prefabricadas que se clasifican como propiedad personal y / o en terrenos arrendados.*

## Préstamo del Título I

Los Préstamos del Título I, asegurados por la FHA, pueden usarse para alteraciones, reparaciones y mejoras al terreno en viviendas unifamiliares y para alteraciones y reparaciones en viviendas multifamiliares y casas prefabricadas en terrenos arrendados pagados o no. Los Préstamos del Título I pueden usarse junto con una Hipoteca 203k para rehabilitación.

Un préstamo del Título I puede ser conveniente para usted si:

- Es el dueño de la propiedad que se mejorará, si alquila la propiedad o si la está comprando según un contrato de compra de terreno a plazos.
- Desea una tasa de interés fija.
- Desea un préstamo de hasta \$25,000 para mejorar una vivienda unifamiliar o para mejorar o construir una estructura no residencial.
- Desea un préstamo de hasta \$12,000 por unidad familiar, sin exceder un total de \$60,000, para mejorar una estructura multifamiliar.

Para utilizar eficazmente un préstamo del Título I:

- Seleccione a un prestamista aprobado para hacer préstamos del Título I.
- Asegúrese de que el contrato de arrendamiento y el terreno cumplan con las reglas de la FHA para terrenos arrendados.
- Tenga cuidado al escoger a los agentes o contratistas que harán el trabajo de reparación o renovación del Título I, sobre todo si el préstamo se obtiene a través de ellos.

## EVALUACIÓN 6

Una clienta, Perla, compró una casa hace dos años. Recientemente, su anciana madre se enfermó y ha pedido irse a vivir con Perla. Entonces, Perla ha recibido la aprobación de los funcionarios del condado para convertir su garaje en un mini apartamento, una modificación estructural. Perla pretende completar el proyecto en el transcurso de un año. Como ha decidido comprar los materiales ella misma, quiere adquirirlos por etapas, comprando solo lo que se necesite al principio de cada etapa. Deberá contratar a un arquitecto para que trace los planos del proyecto. Calcula que este proyecto costará más de \$25,000.

¿Cuál de estas opciones es la que Rebeca probablemente le recomendaría a Perla?

- A. Préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda
- B. HELOC
- C. Préstamo 203k optimizado
- D. Préstamo del Título I

## EVALUACIÓN 7

¿Las casas prefabricadas clasificadas como propiedad personal son garantía elegible para qué opciones de financiamiento de reparación de viviendas?

Coloque un (✓) junto a las opciones que correspondan.

- A. Préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda
- B. HELOC (Línea de crédito garantizada por el capital acumulado en la vivienda)
- C. Préstamo del Título I de la FHA
- D. Préstamo 203k de la FHA
- E. Programa de préstamos y subvenciones de la Sección 504 del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA por sus siglas en inglés)

## REFINANCIAMIENTO CON DESEMBOLSO DE EFECTIVO

Ahora que hemos visto seis opciones de financiamiento para mejorar las viviendas, regresemos a la reunión de Rebeca y Andrés. En esta parte de la sesión, Rebeca:

- Señala los peligros de pedir un préstamo contra el capital acumulado en la vivienda.
- Explica el refinanciamiento con desembolso de efectivo.
- Analiza el riesgo de los productos de refinanciamiento “sin costos de desembolso”.

**REBECA.** Tenga presente que el mercado de vivienda puede cambiar y su capital acumulado puede declinar. Así, al pedir prestado contra su capital acumulado, su vivienda puede acabar valiendo menos que lo que debía usted en préstamos.

**ANDRÉS.** De acuerdo, tendré cuidado de usar prudentemente esas opciones, si es que las necesito. Sin embargo, aún me interesa conocer la séptima opción de financiamiento que me mencionó para mejorar la vivienda.

**REBECA.** La séptima opción es el refinanciamiento con desembolso de efectivo.

Cuando refinancia su hipoteca, la sustituye por otra que ofrece mejores términos; por lo común más bajas de interés. A diferencia del refinanciamiento regular, el refinanciamiento con desembolso de efectivo puede aprovechar el capital acumulado en la vivienda de un prestatario para proporcionar fondos adicionales en efectivo para el mejoramiento de la vivienda.

En la opción de refinanciamiento con desembolso de efectivo, usted sustituye su hipoteca original con una hipoteca que cubre un monto más alto. Recibe la diferencia para invertirla, ahorrarla o usarla para compras o reparaciones domésticas mayores.

**ANDRÉS.** No estoy seguro de entender exactamente cómo funciona. ¿Podría darme un ejemplo de refinanciamiento con capital en efectivo?

**REBECA.** Claro que sí. Supongamos que hace cinco años, un señor compró una vivienda en \$200,000. Este año, aún debe \$180,000, y su vivienda está tasada en \$220,000. Eso significa que tiene \$40,000 en capital acumulado. Decide refinanciar con desembolso de efectivo por \$30,000 para pagar las reparaciones de su casa. Entonces ahora tiene un préstamo por más de \$210,000.



Precio de la casa:	\$200,000
Deuda:	\$180,000
Tasación de la casa:	\$220,000
Capital acumulado:	\$40,000
Refinanciamiento con desembolso de efectivo:	\$30,000 (para reparaciones)
Deuda actual:	\$210,000 +

**ANDRÉS.** ¿Por qué el préstamo sería mayor de \$210,000?

**REBECA.** El costo final del préstamo será superior a \$210,000 porque es posible que a la nueva hipoteca se añadan los costos de cierre y honorarios relacionados con el refinanciamiento.

El refinanciamiento siempre conllevará costos de cierre y comisiones. Incluso en las ofertas de refinanciamiento “sin costo”, que pueden parecer una gran oportunidad, aún le corresponderá pagar los costos de cierre. Estas ofertas deberían llamarse más bien “sin costos de desembolso”, porque los costos de cierre simplemente se incluyen en el préstamo en vez de separarse en los gastos iniciales.



## EVALUACIÓN 8

Relacione la opción de financiamiento para el mejoramiento de la vivienda de la izquierda que mejor corresponda a cada situación de la derecha.

- |                                                       |                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A. Préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda | ___ 1. El plan de un cliente para mejorar su vivienda consiste en gastos múltiples que puede pagar durante un periodo extendido.                               |
| B. HELOC                                              |                                                                                                                                                                |
| C. Préstamo 203k FHA                                  |                                                                                                                                                                |
| D. Refinanciamiento con desembolso de efectivo        | ___ 2. Un cliente se propone comprar una casa que necesita reparaciones mayores y las hará con financiamiento integrado al préstamo hipotecario.               |
| E. Préstamo 203k optimizado                           |                                                                                                                                                                |
| F. Hipoteca para consumo eficiente de energía         | ___ 3. Hay ciertas reparaciones menores que un cliente quisiera hacer a la vivienda que está comprando. Calcula que los habrá terminado en unos cuantos meses. |
|                                                       | ___ 4. Un cliente quisiera añadir aislamiento al sótano y al ático, además de sellar fugas de aire, para reducir el consumo de energía de la vivienda.         |
|                                                       | ___ 5. Un cliente aprovecha el capital acumulado en su vivienda para obtener un nuevo préstamo, más grande, que le permitirá hacer mejoras.                    |
|                                                       | ___ 6. El plan de mejoras a la vivienda de un cliente consta de un solo gasto grande.                                                                          |

## REFINANCIAMIENTO

---

### REFINANCIAMIENTO Y APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO

Sigamos observando cómo Rebeca:

- Ofrece ejemplos de cuándo puede convenir el refinanciamiento.
- Explica cómo solicitar financiamiento y refinanciamiento para mejoras a la vivienda.
- Describe tres factores que se usan con el fin de evaluar la elegibilidad de un cliente para el financiamiento o el refinanciamiento para mejorar la vivienda.

**ANDRÉS.** Entiendo que quisiera evitar el refinanciamiento con desembolso de efectivo, porque podría acabar aumentando la deuda. Sin embargo, ¿en qué circunstancias sería útil refinanciar sin un préstamo con desembolso de efectivo?

**REBECA.** El propósito del refinanciamiento sin préstamo con desembolso de efectivo? no es financiar proyectos de mejora a la vivienda como las otras opciones que hemos analizado.

Sin embargo, el refinanciamiento puede ser conveniente para usted si:

1. Sus tasas originales de interés hipotecario son considerablemente más altas que las tasas actuales del préstamo y originarán una gran reducción de los pagos hipotecarios mensuales.
2. Se le pide pagar seguro hipotecario sobre el préstamo original y debe menos de 80% del valor de la vivienda.
3. Preferiría cambiar de un préstamo de tasa ajustable a uno de tasa fija.

Tenga presente que el refinanciamiento suele traer consigo costos de cierre y otras cuotas relacionadas. Por tanto, antes de presentar su solicitud, le recomiendo que hagamos una cita para sopesar los costos del refinanciamiento contra los beneficios que recibirá.

**ANDRÉS.** Para referencia futura, ¿cómo solicitaría el refinanciamiento?

**REBECA.** El trámite es muy parecido al de solicitar un préstamo para comprar una casa. El primer paso es buscar para encontrar el mejor costo total del préstamo. Luego, proporcionará al prestamista una cantidad considerable de información sobre su historial de trabajo y su situación económica. Se le puede pedir también una tasación, ante todo si quiere obtener refinanciamiento con desembolso de efectivo. El prestamista, junto con un evaluador de solicitud de préstamos hipotecarios, determinará luego si es elegible para el refinanciamiento. Tendrá que hacer este trámite para solicitar la mayor parte de las opciones de financiamiento que analizamos.

**ANDRÉS.** ¿Qué evaluarán los prestamistas para saber si cumpla con los criterios para las opciones de financiamiento o refinanciamiento?

**REBECA.** Si tiene una hipoteca vigente de la FHA, puede tener derecho a un refinanciamiento optimizado, el cual reduce la cantidad de documentación y evaluación que solicita el prestamista. Un refinanciamiento FHA optimizado no requiere tasación ni calificación de crédito mientras no haya desembolso de efectivo en el proceso. Para su aprobación, no debe haber atraso en los pagos de la hipoteca, aunque deben cubrirse otros requisitos de elegibilidad.

Aunque varían los detalles de cada opción de financiamiento y refinanciamiento para mejoras a la vivienda, los prestamistas suelen considerar tres factores para todos: historial de crédito, relación deuda-ingreso y relación préstamo-valor. Analicemos brevemente cada una.

*Nota: Los prestamistas privados rara vez refinanciarán un préstamo de bienes muebles o un préstamo personal de una casa prefabricada con un nuevo préstamo. Las casas*

prefabricadas financiadas como propiedad personal con un préstamo de bienes muebles o con un préstamo personal pueden calificar para refinanciamiento bajo el programa de Préstamos para Casas Prefabricadas del Título I de la FHA que se presenta en el Módulo 2.2. El refinanciamiento con desembolso de efectivo no está permitido bajo el Título I, aunque los fondos se pueden usar para financiar electrodomésticos y equipos integrados y alfombras que cubren la totalidad del suelo de pared a pared.

## Historial de crédito

Todo prestamista puede obtener un informe del solicitante de crédito para examinar su historial de crédito.

Es posible que no reúna los requisitos para el financiamiento si tiene algo de lo siguiente:

- Puntaje de crédito bajo
- Cuentas de **cobros**
- Juicios
- Gravámenes

### Cobros

Una cuenta que se incumplió con un acreedor original y se vendió a un tercero recuperador que seguirá tratando de cobrar los pagos atrasados.

Credit Report							
123 Credit Avenue City, State, Zip (800) 000-0000							
Personal Information							
Drew Client 555 Townhouse Lane City, State, Zip				Social Security #: 123-45-6789 Birthdate: Spouse:			
Addresses: 987 Apartment Alley, City, State, Zip 4/2013 654 Rental Street, City, State, Zip 2/2010				Phone Numbers: (555) 987-6543 Employers:			
Account/Trade Line Information							
Company	Date Open	High Credit	Type	Past Due	30	60	Status
Account	DLA	Balance	Terms	Months Review	90	120+	Source
Mortgage	11/2012	\$115,000	MORT	\$0	1	1	I1
131313	4/2014	\$112,423	\$617	18	0	0	TU/EQ/EX
Credit Card	11/2004	\$1,500	REV	\$0	1	0	R2
333-2222-11	3/2014	\$1,000	\$35	114	0	0	TU/EQ
Public Records							
Type: Lien Court: Townhome District Court Plaintiff: Residential Assoc Spring Place Status:				Case: #11HOA11 Amount: \$2,748 Filed: 5/2013			
Type: County Tax Lien Court: Plaintiff: City of Our Town Status: Paid tax lien				Case: #22PT222 Amount: \$2,384 Filed: 7/2013 Released: 10/2013			
Inquiries							
Cell Phone Co. 4/2014							
Consumer Rights							
Para información en español, visite <a href="http://www.ftc.gov/credit">www.ftc.gov/credit</a> o escriba a la FTC Consumer Response Center, Room 130-A 600 Pennsylvania Ave. N.W., Washington, D.C. 20580.							
<p><b>A Summary of Your Rights Under the Fair Credit Reporting Act</b></p> <p>The federal Fair Credit Reporting Act (FCRA) promotes the accuracy, fairness, and privacy of information in the files of consumer reporting agencies. There are many types of consumer reporting agencies, including credit bureaus and specialty agencies (such as agencies that sell information about check writing histories, medical records, and rental history records). Here is a summary of your major rights under the FCRA.</p> <p>For more information, including information about additional rights, go to <a href="http://www.ftc.gov/credit">www.ftc.gov/credit</a> or write to: Consumer Response Center, Room 130-A, Federal Trade Commission, 600 Pennsylvania Ave. N.W., Washington, D.C. 20580.</p>							

## Relación deuda-ingreso

Los prestamistas solicitarán información que les permita calcular su **relación deuda-ingreso**. Esta relación indica qué tanto de sus ingresos se destina al pago de deudas cada mes.

Para determinar su relación deuda-ingreso, los prestamistas pueden solicitar documentos, por ejemplo:

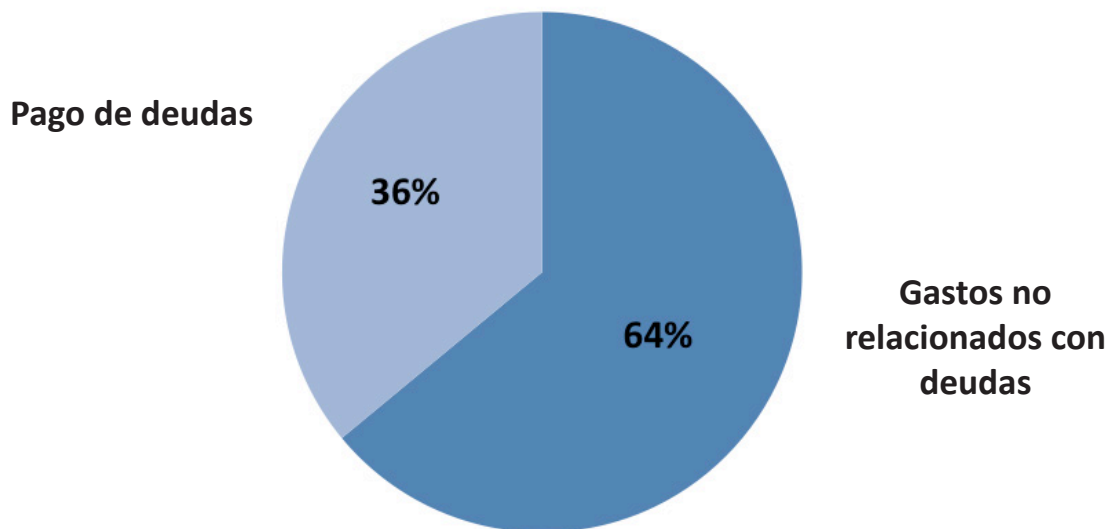
- Comprobante de ingresos.
- Informe de crédito.
- Documentos de la vivienda.

Aunque muchos prestamistas no aprobarán un préstamo si su relación deuda-ingreso excede el 36%, aún podrían aprobarlo si otros factores son favorables.

## Relación deuda-ingreso

Tasa que calcula la deuda mensual total de un prestatario, incluyendo vivienda y otras obligaciones de deuda, como un porcentaje del ingreso mensual bruto. De uso frecuente por los prestamistas para calificar a los prestatarios de hipotecas. También llamada, relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales.

## Relación deuda-ingreso



## Relación préstamo-valor

Los prestamistas desearán saber lo que será su relación préstamo-valor si le conceden el préstamo. Es la relación entre lo que usted deberá de la hipoteca u otro financiamiento para vivienda y el valor de ésta.

Para calcular su **relación préstamo-valor** se necesita una estimación actual del valor de su propiedad. Puede obtenerse examinando:

- La tasación de los impuestos sobre la propiedad.
- Ventas recientes en el vecindario según los buscadores de vivienda de Internet.
- Una tasación reciente.

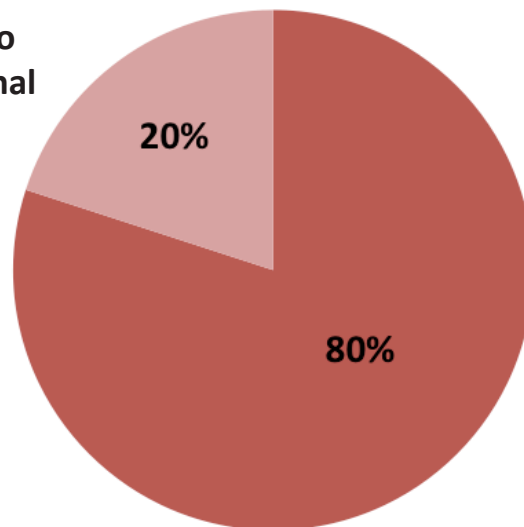
La mayoría de los prestamistas difícilmente le aprobarán un préstamo si su relación préstamo-valor excede el 80%. Sin embargo, algunos programas del gobierno de refinanciamiento pueden aprobar relaciones más altas.

### Relación préstamo-valor

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

## Relación préstamo-valor

Porcentaje pagado del préstamo original



Porcentaje del préstamo original pendiente de pagar

## EVALUACIÓN 9

Uno de los clientes de Rebeca, Julia, compró una vivienda y recibió asesoría después de la compra hace diez años. Está considerando refinanciar su vivienda y recientemente hizo una cita con Rebeca para estudiar esa opción. ¿Cuál de las situaciones a continuación describe el resultado **menos** beneficioso para Rebeca de un refinanciamiento?

- A. Hará un pago hipotecario mensual que es \$20 menor que su pago inicial.
- B. Tendrá un préstamo de tasa fija en vez del de tasa ajustable, que tenía una tasa inicial baja.
- C. Se le pide pagar seguro hipotecario sobre su préstamo original y debe el 72% del valor de la vivienda.
- D. Tendrá una tasa de interés bastante menor.

## EVALUACIÓN 10

Identifique los factores que por lo común califican o descalifican a un cliente para obtener financiamiento para mejorar la vivienda. Relacione las opciones "A" o "B" con la situación respectiva de la derecha.

- |                |                                                                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A. Califica    | ___ 1. Un informe de crédito que muestra dos gravámenes fiscales sobre la propiedad                                               |
| B. Descalifica | ___ 2. \$2,000 en pagos de deuda mensuales, con un ingreso de \$6,000 al mes                                                      |
|                | ___ 3. Puntaje de crédito de 750 dentro límites de 300 a 850                                                                      |
|                | ___ 4. \$100,000 pendientes de la hipoteca original, petición de préstamo de \$60,000, y valor actual de la vivienda de \$170,000 |
|                | ___ 5. Un informe de crédito que muestra un juicio y morosidad                                                                    |
|                | ___ 6. \$2,000 en pagos de deuda mensuales, con un ingreso de \$2,500 al mes                                                      |
|                | ___ 7. Puntaje de crédito de 550 dentro límites de 300 a 850                                                                      |
|                | ___ 8. \$200,000 pendientes de la hipoteca original, petición de préstamo de \$50,000 y valor actual de la vivienda de \$400,000  |

## VENTA DE UNA VIVIENDA

---

### PROCESO DE VENTA DE UNA VIVIENDA

Para aprender sobre la venta de una vivienda, volvamos a la sesión de asesoría después de la compra de Andrés. Verá cómo Rebeca:

- Compara las ventajas de vender una vivienda por medio de un agente de bienes raíces con las de venderla en forma independiente.
- Menciona el convenio de venta.
- Advierte de prácticas abusivas.
- Recomienda encontrar una vivienda adonde mudarse antes de vender la residencia actual.
- Sugiere prepararse para la inspección de vivienda.
- Realza la importancia de revelar el historial de reparaciones de la propiedad.

**ANDRÉS.** Gracias por toda la información. Hay algo más que me gustaría comentarle. Hay una pequeña posibilidad de que me trasladen de mi trabajo y entonces tendría que vender mi casa.

**REBECA.** Bueno, aunque no lo trasladen, puede llegar el momento en que quiera vender su vivienda. Hablemos de cómo funciona ese proceso.

**ANDRÉS.** Creo tener alguna idea. Cuando iba a comprar mi casa urbana, vi lo que hace en general un vendedor de vivienda. Por ejemplo, el propietario anterior de mi casa tenía un agente de bienes raíces, igual que yo.

Su agente anunció la propiedad, organizó la exhibición de la casa adonde asistí, se prestó a mostrarme luego la casa en privado, representó al vendedor en el proceso de oferta, y negoció con mi agente sobre lo que necesitaba arreglarse antes de que yo me instalara.

**REBECA.** Exactamente. Muchos prefieren que les ayude a vender su casa un corredor o agente de bienes raíces. Al principio de esta alianza, el vendedor y el corredor o agente firman un contrato, llamado acuerdo o convenio de venta. Este contrato autoriza al agente o corredor a poner en venta la propiedad y describir otros detalles del trato.

Entre las ventajas de utilizar a un corredor o agente de bienes raíces están:

- Recibir consejo sobre cómo poner un precio correcto a su vivienda.
- Obtener ayuda para promover la vivienda.
- Compartir la responsabilidad de mostrar la vivienda a los posibles compradores.
- Tener ayuda para negociar la venta y coordinar los detalles del cierre.

Sin embargo, no está obligado a utilizar a un agente o prestamista, y puede optar por venderla más bien por su cuenta. Mediante el acceso a Internet, puede promover eficazmente su vivienda y encontrar instrucciones paso a paso sobre cómo venderla. Si decide seguir esta ruta, evitará el pago de honorarios al agente o corredor de bienes raíces, que por lo común es un porcentaje del precio de venta final.

**ANDRÉS.** Tendré que considerar mejor las ventajas y las desventajas de usar a un corredor o agente de bienes raíces cuando llegue el momento de vender mi casa.

**REBECA.** Ya sea que decida trabajar o no con un corredor o agente de bienes raíces, hay algunos consejos que creo le convendrá tener presentes cuando decida vender su vivienda.

Como en cualquier caso, necesitará investigar un poco primero. Tenga mucha precaución con las estafas y las prácticas abusivas. Una estafa consiste en anunciar la propiedad “por duplicado”. El estafador encuentra un nuevo anuncio en un sitio web de bienes raíces y luego lo publica como suyo en otros sitios web. El estafador suele proceder con la venta de la casa hasta que un posible comprador paga un depósito, y luego desaparece.

También las situaciones atípicas, como un corredor de bienes raíces que exige una honorarios por adelantado, deben despertar sospechas. Aunque hay otros arreglos posibles, el vendedor suele pagar la comisión de su agente de bienes raíces y el del comprador, pero suelen negociarse como porcentaje del precio de venta. En las comisiones por adelantado, los agentes pueden simplemente embolsarse el dinero y huir.

En segundo lugar, le conviene saber a dónde se va a mudar, antes de poner a la venta su vivienda. Una vez que acepte una oferta, los compradores pueden retractarse y perder su anticipo (depósito), pero usted, como vendedor, no puede cancelar la venta.

En tercer lugar, prepárese para la inspección de su vivienda. Por lo general, los contratos incluyen una condición que permite que el comprador se retire si la inspección de vivienda revela problemas importantes. Su vivienda tendrá mejor resultado en la inspección si dedica tiempo a reparar problemas eléctricos o de plomería, limpiar todo a conciencia (p. ej., alfombras, pisos, muros, interior de gabinetes), retirar basura y desorden y realizar otras labores de mantenimiento.

Por último, dé a conocer el historial de reparaciones a la propiedad. Esta es siempre una práctica óptima y en algunos estados es también una obligación legal. Al dar a conocer esta información ayuda a los compradores a entender qué problemas podrían surgir en el futuro y puede protegerse de posibles demandas judiciales.

**ANDRÉS.** Parece que vender una casa requiere mucho trabajo. Recuerdo, de la última sesión, que me recomendó comprar una casa solamente si no iba a tener que mudarme en un futuro cercano. ¡Empiezo a entender el valor de seguir ese consejo!

Andrés ya no tiene dudas sobre el proceso de vender una vivienda, así que Rebeca concluye la reunión.



*Nota: al vender una casa prefabricada en un terreno arrendado, el propietario o la comunidad de casas prefabricadas debe aprobar el contrato de arrendamiento del nuevo comprador en la mayoría de los casos. El nuevo comprador puede comprar la casa, pero es posible que tenga que mudarla a un nuevo sitio si no se aprueba el contrato de arrendamiento en el sitio actual.*

## **EVALUACIÓN 11**

¿Cuál de lo siguiente es cierto respecto al proceso de venta de una casa?

- A. El vendedor debe exponer el historial de reparaciones a la propiedad.
- B. El vendedor puede confiar en que los agentes de bienes raíces siempre protegerán su mejor interés.
- C. El comprador no puede negociar para que se haga trabajo de reparación alguna en la vivienda.
- D. El vendedor debe contratar a un corredor o agente de bienes raíces, para vender la vivienda.

## **RESUMEN**

---

En este módulo, usted aprendió a:

1. Aplicar el conocimiento de las consecuencias de descuidar las obligaciones de vivienda, como los pagos de la hipoteca y los impuestos a la propiedad y el cumplimiento de los requisitos financieros y los reglamentos de las asociaciones de propietarios.
2. Elaborar un plan de mantenimiento para al menos un sistema doméstico principal, incluido su ciclo de vida, su uso y estrategias de reparación.
3. Aplicar el conocimiento de las estrategias sobre seguridad en el interior y el exterior de la vivienda cuando analice con un cliente la mejor manera de promover un entorno seguro para vivir, reduciendo el riesgo de accidentes y el impacto de desastres.
4. Crear un plan de preparación para emergencias que ayude al cliente a enfrentar casos de desastre.
5. Hablar con el cliente sobre estrategias específicas de consumo eficiente de energía que pueda cumplir.
6. Aplicar la información de tipos específicos de opciones de financiamiento para mejoras a la vivienda, incluidas FHA 203k y HELOC, para explicar al cliente cómo solicitar financiamiento para reparaciones o renovaciones en la propiedad.
7. Evaluar las opciones del cliente para refinanciar una hipoteca existente utilizando su informe de crédito, estados de cuenta hipotecarios recientes, valor estimado de la

- propiedad y un conocimiento aplicado de los planes de préstamo disponibles.
8. Aplicar el conocimiento del proceso de venta de vivienda a fin de preparar al cliente para evitar a los prestamistas que participan en prácticas abusivas y seleccionar profesionales que respalden el proceso.

### RESPUESTAS DE LAS EVALUACIONES

1. (A) “Sí, las contribuciones extraordinarias siempre son difíciles de pagar, porque siempre se anuncian con apenas unas semanas de anticipación.”

En general, las contribuciones extraordinarias se anunciarán con una anticipación de seis meses a un año, lo que dará tiempo a los propietarios de ahorrar para pagarlas.

Respuestas incorrectas: (B) “Las contribuciones extraordinarias son fondos que se reúnen para pagar proyectos grandes, como la reparación del techo en un complejo de condominio”—Las asociaciones comunitarias o de propietarios pueden cobrar una contribución extraordinaria, llamada también contribución a la comunidad, para pagar grandes proyectos de mantenimiento que benefician a la comunidad entera, como la reparación del techo en un complejo de condominio. Difieren de las cuotas regulares de HOA, que en general cubren el mantenimiento regular de la comunidad, como jardinería, retiro de nieve y recolección de basura; (C) “Las consecuencias posibles del atraso o la falta de pago son similares a las de los impuestos sobre la propiedad y las cuotas a la HOA”—El atraso o la falta de pago del impuesto a la propiedad y las cuotas a la HOA tienen efecto negativo en los puntajes de crédito, y pueden dar lugar a recargos por atraso, gravámenes y problemas para vender o refinanciar. Estas son también todas las consecuencias del atraso o falta de pago de las contribuciones extraordinarias; y (D) “El propietario anterior debió informarle de las contribuciones extraordinarias pendientes, antes de que usted comprara la vivienda”—El vendedor debe avisar a los compradores de cualquier contribución extraordinaria venidera que se haya anunciado. En estas situaciones, el vendedor suele depositar fondos para cubrir la contribución en una cuenta de depósito en reserva. Si el vendedor no revela información sobre una próxima contribución extraordinaria y no crea una cuenta de depósito en reserva antes de la venta, el comprador puede solicitar fondos cuando reciba el aviso de la contribución extraordinaria.

2. **Términos relacionados correctamente:**

(A) Georgina	(B) Jonás
2. Limitación al uso de áreas comunes—Cada asociación es diferente, pero a quienes no cumplen con las normas de la asociación se les suele limitar el uso de las áreas comunes.	1. Cargos por atraso en los pagos—En general, se aplican cargos por atraso si un pago a la hipoteca se hace después del período de gracia del vencimiento del pago.

<b>(A) Georgina</b>	<b>(B) Jonás</b>
<p>4. Gravamen contra la propiedad—Una asociación de propietarios puede imponer un gravamen contra la propiedad si el propietario viola (es decir, no cumple con) sus estatutos.</p>	<p>3. Hipoteca en incumplimiento—Un préstamo se considera en incumplimiento cuando un pago hipotecario no se ha hecho después de 60 a 90 días. Una vez en incumplimiento, el prestamista puede ejercer los derechos legales definidos en el contrato, para iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria.</p>
<p>5. Multas por infracciones—Los individuos que violan (no cumplen con) los estatutos de la HOA suelen hacerse responsables de una variedad de obligaciones económicas, incluida una multa por infracciones.</p>	

### 3. **(B) Vida estimada de la televisión de la casa**

La televisión no se considera un sistema doméstico esencial que deba incluirse en el plan de mantenimiento de sistemas.

Respuestas incorrectas: (A) Artículos cubiertos por una garantía de la vivienda o del producto—Las garantías de la vivienda ofrecen protección para los sistemas mecánicos (p. ej., HVAC) y electrodomésticos fijos, contra reparaciones imprevistas que no cubre el seguro para protección de la vivienda. Otros sistemas suelen estar cubiertos por las garantías de cada aparato. Los propietarios pueden ahorrar una cantidad importante de dinero si sustituyen los sistemas utilizando una garantía; (C) Ahorros para comprar un sistema reacondicionado en vez de uno nuevo—Los propietarios pueden comprar electrodomésticos reacondicionados de fábrica (refurbished) para ahorrar desde un principio; y (D) Técnicas de mantenimiento que pueden extender la vida de un sistema—Hay muchas medidas proactivas que los propietarios pueden tomar para evitar que se requieran reparaciones y así aumentar la vida útil de un sistema doméstico.

### 4. **Términos relacionados correctamente**

(E) El cliente 5 compró recientemente una casa que necesita reparaciones estructurales importantes. Mientras hace esas reparaciones, quiere lograr un consumo más eficiente de energía, pero no sabe por dónde empezar: 1. El gobierno federal mantiene dos sitios web que le ayudarán a evaluar qué proyectos le darán los mayores ahorros de energía y mayor comodidad.

(B) El cliente 2 está considerando la compra de aparatos ENERGY STAR para reducir sus facturas de gastos de energía, pero no está segura si será factible, porque su costo inicial puede ser más alto: 2. Considere los ahorros a largo plazo que

producirán las mejoras para un consumo eficiente de energía. La inversión inicial en consumo eficiente de energía puede generar reducción en las facturas de energía, aprobación de créditos a la hora de declarar los impuestos y el derecho a una Hipoteca por consumo eficiente de energía.

(D) El cliente 4 quiere reducir sus gastos en servicios públicos para poder ahorrar más. Quisiera hacerlo sin tener que gastar: 3. Considere adoptar estos sencillos hábitos: Repare grifos que gotean, mantenga apagadas las luces de cuartos no ocupados, desconecte el equipo cuando no se use y reduzca la temperatura del calentador de agua.

(A) El cliente 1 se mudó recientemente con su familia a un nuevo estado. Ha oído que la zona a veces se ve afectada por tornados, los cuales podrían dañar su vivienda: 4. El gobierno federal mantiene un sitio web que muestra cómo preparar a la familia y a la vivienda para cada tipo de peligros mayores y desastres. Revise ese sitio web y considere realizar las acciones que se recomiendan para hacer mejoras y dar mantenimiento a la vivienda.

(C) El cliente 3 quiere verificar que su vivienda sea segura para su hija ahora, que empieza a gatear y caminar: 5. Para prevenir lesiones en su vivienda, puede aplicar prácticas comunes de mantenimiento de la seguridad en el hogar, como afianzar barandales flojos o el alfombrado de escaleras, buscar cables sin aislamiento y retirar el desorden.

#### **5. (D) Pulsera de identificación para cada miembro de la familia**

Las pulseras de identificación para todos los miembros de la familia no son un componente esencial del plan de preparación para emergencias.

Respuestas incorrectas: (A) Una ruta de escape de la casa—Es un componente esencial de los planes de preparación para emergencias respecto a la mayor parte de tipos de edificios: escuelas, iglesias, oficinas y casas; (B) Punto de reunión fuera de la zona inmediata—Se recomienda que las familias designen un lugar donde reunirse fuera del vecindario cuando sea imposible volver a casa o haya una evacuación. De preferencia, que sea un lugar donde la familia pueda vivir temporalmente; y (C) Cuarto seguro—Todo plan de preparación para emergencias debe nombrar un cuarto seguro, por lo común una habitación con pocas ventanas o ninguna.

#### **6. (B) HELOC**

Una línea de crédito HELOC es buena opción para Perla porque puede utilizar la línea de crédito para pagar varios componentes del proyecto en el transcurso de un año.

Respuestas incorrectas: (A) Préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda—Hay una mejor opción para Perla porque, específicamente, quiere pagar varios componentes del proyecto durante el año; (C) Préstamo 203k optimizado—Como Perla está planificando un proyecto mayor de remodelación que incluye cambios

estructurales, Rebeca no recomendaría el 203k optimizado. Además, este préstamo se limita a un plazo de seis meses y Perla espera que su proyecto dure alrededor de un año; y (D) Préstamo del Título I—Es poco probable que Rebeca recomiende un préstamo del Título I, porque el costo del proyecto de mejoras puede exceder los \$25,000.

**7. (C) Préstamo del Título 1 de la FHA, (E) Programa de Préstamos y Subvenciones de la Sección 504 del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA)**

Las casas prefabricadas que se clasifican como propiedad personal en terrenos arrendados o en propiedad son una garantía aceptable para el Título I de la FHA y la Sección 504 del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA).

Respuestas incorrectas: (A) Préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda

(B) Línea de crédito garantizada por el capital acumulado en la vivienda (HELOC), (D) Préstamo 203k de la FHA—Cada una de estas opciones de financiamiento requiere que la garantía sea un bien inmueble.

**8. Términos relacionados correctamente:**

(B) HELOC: 1. El plan de un cliente para mejorar su vivienda consiste en gastos múltiples que pueda pagar durante un periodo largo.

(C) Préstamo 203k FHA: 2. Un cliente se propone comprar una casa que necesita reparaciones mayores y las hará con financiamiento integrado al préstamo hipotecario.

(E) Préstamo 203k optimizado: 3. Hay ciertas reparaciones menores que un cliente quisiera hacer a la vivienda que está comprando. Calcula que los habrá terminado en unos cuantos meses.

(F) Hipoteca para consumo eficiente de energía: 4. Un cliente quisiera añadir aislamiento al sótano y al ático, además de sellar fugas de aire, para reducir el consumo de energía de la vivienda.

(D) Refinanciamiento con desembolso de efectivo: 5. Un cliente aprovecha el capital acumulado en su vivienda para obtener un nuevo préstamo, más grande, que le permitirá hacer mejoras.

(A) Préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda: 6. El plan de mejoras a la vivienda de un cliente consta de un solo gasto grande.

**9. (A) Hará un pago hipotecario mensual que es \$20 menor que su pago inicial.**

Ya que es probable que Julia tenga que pagar costos de cierre por el refinanciamiento, una nueva tasa de interés que reduce su cuota mensual en apenas \$20 puede no valer la pena. Si se ahorrara una cantidad importante cada mes, el refinanciamiento sería buena idea.

Respuestas incorrectas: (B) Tendrá un préstamo de tasa fija en vez de tasa ajustable, que tenía una tasa inicial baja—El refinanciamiento puede ser favorable para Julia si desea estabilizar su tasa de interés y su pago mensual, pasando de una hipoteca de tasa ajustable a una de tasa fija; (C) Se le pide pagar seguro hipotecario sobre su préstamo original y debe el 72% del valor de la vivienda—Puesto que Julia debe menos del 80% del valor de su vivienda, quizá le convenga el refinanciamiento, para obtener un préstamo que no la obligue a pagar seguro hipotecario; y (D) Tendrá una tasa de interés bastante menor—Si la nueva hipoteca de Julia va a tener una tasa de interés significativamente menor que la hipoteca original, podría convenirle el refinanciar y pagar los costos de cierre relacionados.

**10. Términos conectados correctamente:**

<b>(A) Califica</b>	<b>(B) Descalifica</b>
2. \$2,000 en pagos de deuda mensuales, con un ingreso de \$6,000 al mes— Los prestamistas suelen aprobar un préstamo si la relación deuda-ingreso del cliente es menor del 36% y otros factores son favorables.	1. Un informe de crédito que muestra dos gravámenes fiscales sobre la propiedad— Es poco probable que los prestamistas aprueben un financiamiento si el informe de crédito del cliente muestra un puntaje de crédito bajo, cobros, juicios o gravámenes.
3. Puntaje de crédito de 750 dentro límites de 300 a 850—Por lo general, los prestamistas aprobarán el financiamiento si el cliente tiene un puntaje de crédito alto y son favorables otros factores.	4. \$100,000 pendientes de la hipoteca original, petición de préstamo de \$60,000 y valor actual de la vivienda de \$170,000— Es poco probable que los prestamistas aprueben el financiamiento si la relación préstamo-valor del cliente excede el 80%.
8. \$200,000 pendientes de la hipoteca original, petición de préstamo de \$50,000 y valor actual de la vivienda de \$400,000—Por lo general, los prestamistas aprobarán un préstamo si la relación préstamo-valor se mantiene abajo del 80% y otros factores son favorables.	5. Un informe de crédito que muestra un juicio y morosidad—Es poco probable que los prestamistas aprueben el financiamiento si el informe de crédito del cliente muestra un puntaje de crédito bajo, cobros, juicios o gravámenes.

(A) Califica	(B) Descalifica
	6. \$2,000 en pagos mensuales de deuda, con un ingreso de \$2,500 al mes—Es poco probable que los prestamistas aprueben un préstamo si la relación deuda-ingreso del cliente es mayor del 36%.
	7. Puntaje de crédito de 550 dentro límites de 300 a 850—Es poco probable que los prestamistas aprueben un préstamo si el informe de crédito del cliente muestra un puntaje de crédito bajo, morosidades, juicios o gravámenes.

**11. (A) El vendedor debe exponer el historial de reparaciones a la propiedad.**

Revelar el historial de reparaciones a la propiedad es una práctica óptima de los vendedores de vivienda y en algunos estados es también una obligación legal.

Respuestas incorrectas: (B) El vendedor puede confiar en que los agentes de bienes raíces siempre protegerán su mejor interés—Los clientes deben ser cautelosos de los prestamistas que participan en prácticas abusivas y seleccionar a un equipo de profesionales que los auxilien en la venta de su vivienda; (C) El comprador no puede negociar para que se haga trabajo de reparación alguno en la vivienda—En muchos casos, los corredores o agentes de bienes raíces del comprador y del vendedor negociarán los términos, como la realización de cualquier posible trabajo de reparación antes del cierre; y (D) El vendedor debe contratar a un corredor o agente de bienes raíces para vender la vivienda—Aunque el vendedor puede vender su propiedad por sí solo, la mayoría de los vendedores se valen de un corredor o agente de bienes raíces para vender su vivienda. Los corredores o agentes de bienes raíces por lo general anuncian la propiedad, hacen una exhibición de “casa abierta”, muestran la vivienda en privado, representan al vendedor en el proceso de oferta y negocian con el corredor o agente de bienes raíces del comprador sobre lo que le corresponde al vendedor reparar.



## RECURSOS

---

### EJEMPLO DE PLAN DE PREPARACIÓN PARA EMERGENCIAS

#### Plan de preparación para emergencias

Apellido de la familia

---

Domicilio de la familia

---

Ciudad \_\_\_\_\_ Estado \_\_\_\_\_ C.P. \_\_\_\_\_

Teléfono de la familia

---

Correo electrónico de la familia

---

Plan actualizado el día (fecha)

---

#### Contacto en la familia

<i>Integrante de la familia</i>	<i>Teléfono</i>	<i>Correo</i>

#### Información sobre mascotas

<i>Nombre</i>	<i>Tipo</i>	<i>Color</i>	<i>No. de registro</i>

### Plan de acción

1. Posibles desastres. Nos prepararemos para los peligros o desastres siguientes que podrían ocurrir en nuestro vecindario o región:

2. Ruta de escape. Si es necesario evacuar, utilizaremos una de las siguientes rutas de escape seguras de nuestra casa:

3. Punto de reunión en el vecindario. Si nos separamos durante una emergencia, nos reuniremos en este lugar cerca de la casa:

4. Punto de reunión alternativo. Si no podemos volver a casa o se nos pide evacuar, utilizaremos una ruta de escape segura predeterminada, para reunirnos en ese punto alternativo fuera de nuestro vecindario:

*Punto de reunión alternativo:*

*Ruta de escape:*

*Ruta de escape alterna:*

5. Comunicaciones. Si nos separamos, nos mantendremos en contacto por los siguientes medios:

- Al primer intento, nos comunicaremos a través de llamada, mensaje de texto o actualización de estado en las redes sociales.
- Si no podemos comunicarnos por teléfono móvil o en las redes sociales, nos comunicaremos con nuestro contacto de emergencia fuera de nuestra zona inmediata:

<i>Nombre</i>	<i>Teléfono</i>	<i>Correo electrónico</i>

- También podemos registrarnos en “Safe & Well” (“Sanos y salvos”), visitando [www.redcross.org/cruz-roja/obtener-ayuda/contactar-y-ubicar-a-los-seres-queridos.html](http://www.redcross.org/cruz-roja/obtener-ayuda/contactar-y-ubicar-a-los-seres-queridos.html) o llamando al (800) 733-2767, si no podemos comunicarnos con alguien por los medios mencionados.

6. Plan para escuelas y guarderías. Los familiares que estén en escuelas o guarderías serán evacuados a:

<i>Nombre del niño</i>	<i>Sitio de evacuación y contacto</i>
	<i>Domicilio:</i> <i>Persona de contacto:</i>
	<i>Domicilio:</i> <i>Persona de contacto:</i>
	<i>Domicilio:</i> <i>Persona de contacto:</i>

7. Cuarto seguro. Si las autoridades locales nos indican refugiarnos en nuestra casa, nos reuniremos en un lugar seguro, donde podemos sellar ventanas, aberturas de ventilación y puertas, y seguir las instrucciones que se den en las transmisiones de emergencia:

--

## 8. Responsabilidades de los miembros de la familia en caso de un desastre

<i>Actividad</i>	<i>Descripción</i>	<i>Responsable</i>
Kit de emergencia	<i>En caso de evacuación, surta y guarde el kit de emergencia. Incluya artículos para un refugio de emergencia y recuerde de llevar medicamentos y anteojos.</i>	
Infórmese	<i>Para estar al tanto y tener información pertinente, mantenga el acceso a las transmisiones locales de radio, TV, correo electrónico o alerta de texto.</i>	
Atención médica	<i>En caso de evacuación, asegúrese de tener la información médica de la familia a la mano.</i>	

<i>Actividad</i>	<i>Descripción</i>	<i>Responsable</i>
Información financiera	<i>Tenga a la mano copias de sus estados de cuenta bancarios y dinero en efectivo por si no se pueden usar los cajeros automáticos ni las tarjetas de crédito a causa de cortes de energía. Lleve copias de las facturas de servicios públicos como comprobantes de domicilio cuando solicite ayuda.</i>	
Información sobre mascotas	<i>Evacue a las mascotas. Tenga una lista de moteles que acepten mascotas y refugios para animales. Organice un kit de emergencia para mascotas.</i>	
Actualización y comunicación del plan	<i>Comparta con los miembros de la familia el plan terminado. Reúnanse cada 6 meses, o cuando se necesite, para comentar cambios o actualizaciones al plan.</i>	

## 9. Más información. *Ingrese cualquier otra información no incluida antes.*

*Si quiere obtener más datos y consejos sobre lo que se debe hacer en casos de emergencia o desastre, visite [www.RedCross.org](http://www.RedCross.org).*

## **CAMPAÑA DE PREPARACIÓN PARA EMERGENCIAS**

[www.ready.gov](http://www.ready.gov) (en inglés)

## **CREACIÓN DE UNA VIVIENDA CON CONSUMO EFICIENTE DE ENERGÍA**

[www.energystar.gov/campaign/home?s=mega](http://www.energystar.gov/campaign/home?s=mega) (en inglés)

## **CRÉDITOS FISCALES FEDERALES PARA EL USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA DOMÉSTICA**

[www.energystar.gov/?c=tax\\_credits.tx\\_index](http://www.energystar.gov/?c=tax_credits.tx_index) (en inglés)

## **DEPARTAMENTO DE ENERGÍA DE ESTADOS UNIDOS**

[www.energy.gov](http://www.energy.gov) (en inglés)

## **LISTA DE PRESTAMISTAS DEL HUD APROBADA POR LA FHA**

[www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/lender/lenderlist](http://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/lender/lenderlist) (en inglés)

## **NORMAS DE LA AGENCIA FEDERAL PARA EL MANEJO DE EMERGENCIAS (FEMA)**

[www.fema.gov/about/reports-and-data/guidance](http://www.fema.gov/about/reports-and-data/guidance) (en inglés)

## **PRÉSTAMOS PARA MEJORAS DE PROPIEDAD DEL TÍTULO I**

[www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/title/ti\\_abou](http://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/title/ti_abou)

## **PROGRAMA MAKING HOME AFFORDABLE**

[www.makinghomeaffordable.gov/es](http://www.makinghomeaffordable.gov/es)

## **PROGRAMA PARA LA REPARACIÓN DE LA VIVIENDA DE LA SECCIÓN 504 DEL DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA DE LOS ESTADOS UNIDOS (USDA POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

[www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-programs/single-family-housing-repair-loans-grants](http://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-programs/single-family-housing-repair-loans-grants)

## **RECURSO PARA CALCULAR LA VIDA ÚTIL DE LOS SISTEMAS DOMÉSTICOS**

[www.nachi.org/life-expectancy.htm](http://www.nachi.org/life-expectancy.htm) (en inglés)

## **SITIO WEB DE ENERGY STAR**

[www.energystar.gov](http://www.energystar.gov) (en inglés)

## **TOOLKIT DE ASESORÍA DE VIVIENDA DE HUD EN RECUPERACIÓN ANTE DESASTRES**

[www.hudexchange.info/programs/housing-counseling/housing-counseling-disaster-recovery-toolkit/](http://www.hudexchange.info/programs/housing-counseling/housing-counseling-disaster-recovery-toolkit/) (en inglés)