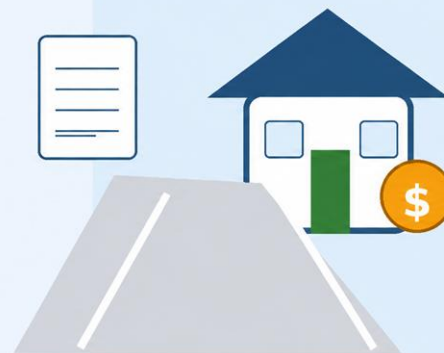


# Vivienda e hipotecas

Conceptos básicos para comprar, cerrar y mantener una vivienda con mayor seguridad.



Mayo 2026

Una guía básica para entender el proceso hipotecario, comparar ofertas y proteger su hogar.

## **Propósito:**

Explicar los conceptos esenciales para que cualquier ciudadano pueda hacer mejores preguntas, organizar sus documentos y buscar ayuda a tiempo.

## 1. ¿Qué es una hipoteca?

Una hipoteca es un préstamo utilizado, generalmente, para comprar una vivienda. La propiedad sirve como garantía del préstamo. Si el prestatario no cumple con los pagos y obligaciones del contrato, el acreedor puede tener derecho a reclamar la deuda y ejecutar la garantía según el proceso aplicable.

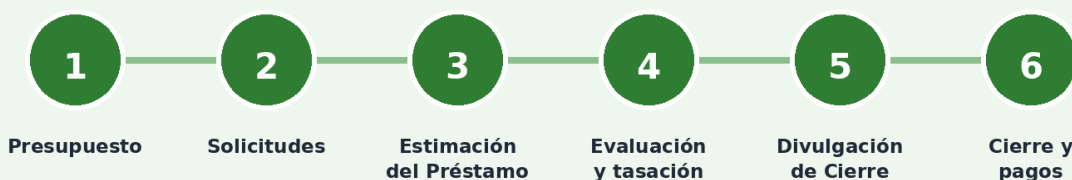
### Dos documentos esenciales

El pagaré explica la deuda y cómo debe pagarse. La hipoteca o instrumento de garantía establece que la propiedad respalda esa deuda.

## 2. Antes de comprar: revise su capacidad real

- Presupuesto mensual: ingresos, gastos fijos, deudas y ahorro.
- Fondo de emergencia: reserve dinero para reparaciones, deducibles, pérdida de ingreso o gastos inesperados.
- Crédito: revise su informe de crédito y corrija errores antes de solicitar.
- Pago inicial y costos de cierre: no se enfoque solo en la mensualidad.
- Gastos de ser dueño: mantenimiento, seguros, contribuciones, cuotas, utilidades y mejoras.
- Estabilidad: evalúe empleo, ingresos variables, planes familiares y cuánto tiempo espera vivir en la propiedad.

### Ruta básica para comprar con hipoteca



### 3. Proceso hipotecario básico

Paso	Qué ocurre	Qué debe hacer usted
1. Preparación	Organiza presupuesto, crédito y documentos.	Defina cuánto puede pagar sin quedarse sin liquidez.
2. Solicitud	Solicita con una o más institución financiera.	Compare términos, no solo la tasa.
3. Estimación del préstamo	Debe recibir un resumen de costos y términos al inicio del proceso.	Revise tasa, pago, costos, penalidades y si el pago puede cambiar.
4. Evaluación	Se evalúan ingresos, crédito, tasación, título y condiciones.	Responda rápido y entregue documentos completos.
5. Divulgación de cierre	Recibe los términos finales antes del cierre.	Compare con la estimación y pregunte cualquier diferencia.
6. Cierre	Firma documentos y se completa la transacción.	No firme documentos que no entienda. Guarde copia completa.

#### Compare antes de firmar

##### Estimación del Préstamo

Al inicio: compare ofertas.

##### Divulgación de Cierre

Antes del cierre: confirme costos finales.

##### Pregunte si ve cambios

No firme lo que no entienda.

### 4. Qué comparar entre ofertas hipotecarias

Elemento	Pregunta sencilla
Tasa de interés	¿Es fija o puede cambiar?
APR o costo anual	¿Refleja cargos además de la tasa?
Pago mensual	¿Incluye principal, intereses, seguros, impuestos o escrow?
Plazo	¿Cuántos años pagará? ¿Cuánto interés total terminará pagando?
Costos de cierre	¿Cuánto dinero necesita llevar al cierre?
Puntos y cargos	¿Está pagando para bajar la tasa? ¿Le conviene?
Penalidad por prepago	¿Le cobran si paga antes?
Escrow	¿El banco cobrará impuestos y seguro junto con la hipoteca?

## 5. Documentos que debe entender

- **Estimación del préstamo:** resume términos y costos esperados al principio del proceso.
- **Divulgación de cierre:** contiene términos y costos finales antes de firmar.
- **Pagaré:** detalla la deuda, tasa, pagos, plazo y condiciones de repago.
- **Hipoteca o instrumento de garantía:** explica derechos y responsabilidades sobre la propiedad.
- **Documentos de escrow:** explican dinero reservado para seguros, contribuciones u otros cargos.
- **Aviso de derecho de rescisión:** aplica en algunos refinanciamientos u otros préstamos que no son para compra.

### Regla práctica

Conserve la Estimación del préstamo y compárela con la Divulgación de cierre. Si ve cambios que no entiende, pregunte antes de firmar.

## 6. Después del cierre: proteja su vivienda

- Pague a tiempo y conserve evidencias.
- Abra toda comunicación de su administrador hipotecario.
- Verifique anualmente su cuenta *escrow*, seguros y contribuciones.
- Avise si cambia de dirección, teléfono o correo electrónico.
- No ignore aumentos de pago, errores en estados de cuenta o cargos que no entiende.
- Si no puede pagar, comuníquese rápido con el administrador hipotecario y pregunte por *Loss Mitigation*.

## 7. Glosario rápido

Término	Explicación sencilla
Administrador hipotecario	Compañía que recibe pagos y maneja la cuenta; puede ser distinta al banco original.
Principal	Cantidad del préstamo que todavía debe, sin contar intereses.
Interés	Costo de tomar dinero prestado.
<i>Escrow</i>	Cuenta para pagar ciertos gastos como seguros o contribuciones.
Tasación	Estimado profesional del valor de la propiedad.
PMI	Seguro hipotecario privado que puede aplicar si el pago inicial es bajo.
Refinanciamiento	Sustituir una hipoteca por otra nueva.
Ejecución hipotecaria	Proceso legal mediante el cual el acreedor busca cobrar y ejecutar la garantía si hay incumplimiento.

## Fuentes consultadas

- CFPB: Hipotecas, herramientas y respuestas para consumidores.
- CFPB: Infórmese Antes de Deber; Estimación del Préstamo y Divulgación del Cierre.
- CFPB: documentos requeridos antes del cierre de un préstamo hipotecario.
- HUD: Housing Counseling Services and Puerto Rico homeownership resources.
- Mortgage Bankers Association: Mortgage Banking Basics e Introduction to Mortgage Banking.

### Nota final

La información puede cambiar. Confirme siempre con su administrador hipotecario, agencias oficiales, asesores de vivienda aprobados por HUD o profesionales autorizados en Puerto Rico.