



Puntos de Credito



Dee Ann Estupinian

SR. LOAN CONSULTANT

(909) 920-5260 ext.123

(800) 566-2475 TOLL FREE

DeeAnn@HLCTeam.com EMAIL

www.HLCTeam.com WEB

NMLS # 236395



BROADVIEW

M O R T G A G E

Mortgage Bankers Since 1988

Su Puntaje de Crédito

Lo Que Significa Para Usted Como Posible Comprador De Vivienda



CONTENIDO:

Introducción	2
Historia de la puntuación de crédito	2
Por qué es tan importante su puntaje de crédito	3
Los cinco factores de la puntuación de crédito	3
¿Cómo un puntaje baja de crédito afecta la tasa de interes?	4
¿Cómo analiza el asegurador mi puntuación?	5
Reclamando los errores del informe de crédito	6
¿Qué sucede si no tengo crédito?	7
Enfrentando los retos del crédito	8
Lo que se debe y no se debe hacer durante el trámite del préstamo	9
Recuperación del Crédito	11

Introducción

El tema de la puntuación de crédito se ha convertido en un asunto de gran importancia, y con toda razón. Durante años, el público en general, asociaba el concepto de la puntuación de crédito con la necesidad de adquirir artículos costosos, tales como un auto nuevo o una vivienda. En la actualidad, la puntuación de crédito va más allá. Su puntuación de crédito puede afectar su capacidad para adquirir mercancías a buen precio, tales como el seguro de automóvil o un teléfono celular y hasta puede llegar a determinar si consigue, o no, el trabajo que tanto desea. Indudablemente, la muestra financiera proporcionada por su puntaje de crédito se ha convertido en un indicador importante para muchos empresarios, especialmente para aquellos que buscan colocar empleados en una posición de responsabilidad financiera.

Historia de la puntuación de crédito



El sistema de puntuación de crédito utilizado en la actualidad ha evolucionado enormemente desde su origen en el año 1960. Inicialmente fue diseñado para brindarles a los prestamistas un perfil financiero de los consumidores que deseaban prestar dinero. La mayor preocupación de los prestamistas era saber si el individuo podría pagar el préstamo, y al mismo tiempo establecer el porcentaje de riesgo que podría estar comprometido.

En 1971, el Congreso pasó el Acta de Informe Justo de Crédito para establecer normas para la justa práctica del uso de la puntuación de crédito. Esta ley fue diseñada con el fin de fomentar la precisión de los informes y proteger la privacidad de los consumidores. En vista del aumento del uso de la puntuación crediticia, y del creciente temor al robo de identidad, se aprobó recientemente una ley que busca proteger más a los Norteamericanos, incrementando la conciencia del consumidor.

El Acta de las Transacciones de Crédito Justas y Precisas del año 2003 (conocida como 'FACT ACT' o FACTA), fue firmada por el Presidente George W. Bush el 4 de Diciembre de 2003. Esta enmienda en el Acta de Informe Justo de Crédito, le permite a los individuos obtener anualmente un informe de crédito gratis, de cada una de las tres principales agencias de información de crédito: Equifax, Experian, y TransUnion. Las tres oficinas han desarrollado una página web central,

www.annualcreditreport.com, que le facilita a los Norteamericanos obtener copias de su informe de crédito si lo desean.*

*El acceso a informes de crédito gratis de la costa Oeste a la costa Este, a nivel nacional, estará listo el 1 de Septiembre de 2005. Ver www.annualcreditreport.com para mapa de zonas.

Por qué es tan importante su puntaje de crédito

El modelo de la puntuación de crédito busca aumentar la posibilidad de que el consumidor pague la deuda sin atrazarse en ningún momento más de 90 días. El puntaje crediticio puede oscilar entre un puntaje bajo de 350 a un puntaje alto de 850. Obviamente, entre más alto sea el puntaje, más le conviene al consumidor pues le representa una tasa interés más baja. Literalmente, esto le puede ahorrar miles de dólares en cargos de financiamiento durante la vigencia del préstamo.

Solamente una de 1,300 personas en los Estados Unidos tiene un puntaje de crédito por encima de 800. Estas son las personas con una clasificación de crédito estelar que obtienen las mejores tasas de interés. Por otro lado, uno de cada ocho posibles compradores de vivienda se enfrentan a la posibilidad de no calificar para el préstamo que desean para su vivienda por tener un puntaje entre 500 y 600.

Los cinco factores de la puntuación de crédito

El puntaje del crédito esta compuesto de cinco factores. A cada componente se le otorgan puntos, y un puntaje alto es el más favorable. Los factores están enumerados a continuación en orden de importancia:

1. HISTORIAL DE PAGO – 35% DE IMPACTO

El impacto más positivo para su puntaje de crédito es el pago a tiempo de la deuda o su cancelación total. Los pagos atrasados, las sentencias y las cancelaciones tienen un impacto negativo. El impacto por caer en mora en una cuota alta es más severo que el de una cuota baja, y si la morosidad ocurre en los últimos dos años las consecuencias son mayores que para los asuntos de mayor tiempo.

2. SALDOS DE CRÉDITO PENDIENTE – 30% DE IMPACTO

Este factor marca la relación entre el saldo pendiente y el crédito disponible. Cuando el consumidor trata de adquirir una vivienda, lo ideal es que se esfuerce por mantener los saldos lo más cerca posible a cero, y definitivamente un 30% por debajo del límite de crédito disponible.

4 Su Puntaje de Crédito

3. HISTORIAL DEL PAGO – 15% DE IMPACTO

Esta porción del puntaje de crédito indica el espacio de tiempo desde que se estableció una línea de crédito en particular. Un prestatario con experiencia llevará la ventaja en esta área.

4. TIPO DE CRÉDITO – 10% DE IMPACTO

Una combinación de préstamos de automóvil, tarjetas de crédito e hipotecas es más favorable que la sola acumulación de la deuda contraída con tarjetas de crédito.

5. CONSULTAS – 10% DE IMPACTO

Este porcentaje del puntaje de crédito cuantifica el número de consultas sobre el crédito del consumidor durante un semestre. Cada consulta puede costar de dos a 25 puntos en un puntaje de crédito, pero son diez el máximo número de consultas para reducir el puntaje. Por lo tanto, 11 o más consultas dentro de un periodo de seis meses no tendrán ningún impacto sobre el crédito del prestatario. Efectuar un informe de crédito sobre usted mismo no afecta su puntaje.

Recuerde que el puntaje de crédito es un cálculo computarizado. No se tiene en cuenta los factores de índole personal al realizarse un informe de crédito. Es una simple muestra del perfil crediticio actual de cualquier prestatario, y puede fluctuar dramáticamente en el curso de una semana.

¿Cómo se ve afectada mi tasa de interés por un bajo puntaje de crédito?



Los prestamistas calculan su capacidad para pagar un préstamo en base a su puntaje de crédito. En su tasa de interés va incluido el factor riesgo como cargo de financiamiento. Por lo tanto, un puntaje de crédito bajo resulta en una tasa de interés alta, cuotas mensuales más altas, y una mayor cantidad de interés pagado durante la vigencia del préstamo.

Haciendo referencia nuevamente a nuestra gráfica, un asegurador cuestionaría a un prestatario con un puntaje de crédito de 620. Aunque el prestamista acepte financiar, el incremento en la tasa de interés va incluida en las cuotas mensuales. La siguiente gráfica muestra la diferencia en la cantidad de interés pagado durante la vigencia del préstamo con tres situaciones de puntaje de crédito diferentes.

Tasa fija a 30 años con un préstamo de capital por la suma de \$250,000			
PUNTAJE FICO	APR	PAGO MENSUAL	INTERES PAGO
Arriba de 720	5.71%	\$1,453	\$272,928
620 to 719	5.796% a 7.84%	\$1,466 a \$1,807	\$277,845 a \$400,381
Debajo de 620	8.452% a 9.234%	\$1,914 a \$2,054	\$438,957 a \$489,365

Un prestatario/ria que incremente su puntaje de 620 a 720+ potencialmente puede ahorrar \$601 en pagos hipotecarios al mes, \$7,214 por año, y aproximadamente \$216,432 en el transcurso de los 30-años del préstamo.*

*FUENTE: Credit Resource Corp., *¿Cuánto le cuesta un puntaje bajo?*
<http://www.creditresourcecorp.com>

¿Cómo analiza el asegurador mi puntuación?

Si ha pensado comprar vivienda, le conviene hacer todo lo posible por aumentar su puntaje de crédito, especialmente si tiene algún asunto que debe solucionar. Con frecuencia, las personas no se enteran de sus puntos negativos en su informe crediticio sino hasta cuando solicitan un préstamo para adquirir algo importante, como en el caso de una vivienda.



Como parte del proceso del préstamo, solicitamos su informe de crédito. Usted también puede solicitar un informe gratuito de cada una de las tres principales CRA's: Equifax, Experian, y TransUnion. Puede pedir un informe gratuito de las tres agencias al mismo tiempo, para estar al tanto de la información recopilada por cada agencia. Otra alternativa es para estar al tanto de la información recopilada por cada institución. Otra alternativa es conseguir su informe de crédito de una de las agencias y reservar su derecho de obtener informes gratuitos de las otras dos CRA's mientras va incrementando su reputación de crédito.

6 Su Puntaje de Crédito

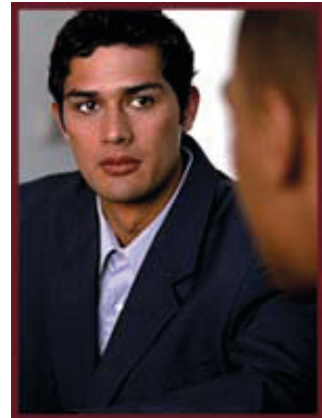
Consideramos que es mejor saber a que atenerse. Cada CRA tiene su propio método para calcular estos puntajes, y también pueden contener información diferente de sus investigaciones.

Considere el refrán, "Para que brincar sobre billetes para recoger monedas?" Si dentro de un periodo de 12 meses se llegaran a necesitar más informes por parte de las 3 CRA's, el costo es mínimo en comparación con el ahorro potencial como consecuencia de un puntaje de crédito mejorado. Si usted solicita un informe de credito por su cuenta, no afecta su puntaje.

Por lo general, el asegurador analiza los puntajes generados por las tres CRA's. Normalmente, el puntaje del informe de cada CRA es diferente, y el asegurador considerará el puntaje del medio como el barómetro.

Reclamando los errores del informe de crédito

Si usted esta en el proceso de revisar su informe crediticio, lo primero que debe hacer es asegurarse de que la información contenida en el informe sea la correcta. En junio del año 2004, el Grupo de Investigación del Interés Público de los Estados Unidos, publicó los resultados de una encuesta realizada a 200 adultos en 30 estados, para examinar la validez del informe crediticio. Sus resultados fueron los siguientes:



- Veinticinco por ciento (25%) de los informes de crédito contenían errores lo suficientemente serios resultando en la negación del crédito;
- Setenta y nueve por ciento (79%) de los informes de crédito contenían errores de alguna clase;
- Cincuenta y cuatro por ciento (54%) de los informes crediticios contenían información demográfica personal con errores de ortografía, con vencimientos, perteneciente a un extraño, o incorrecta;
- Treinta por ciento (30%) de los informes de crédito contenían cuentas canceladas por el usuario, pero aparecían como activas por equivocación.

FUENTE: U.S. Public Interest Group Research; *Uno de cada cuatro informes crediticios contiene errores lo suficientemente serios para hacer estragos a los usuarios*, US PIRG Informe de prensa, 17/06/04 <http://uspirg.org/uspirgnewsroom.asp>

Si descubre que hay errores en su informe de crédito, siga los siguientes pasos para corregir aquellos errores.

1. Haga una copia del informe y circule las cosas que esta cuestionando. Conserve la copia original para su registro.
2. Elabore una carta al CRA que le proporcionó el informe en cuestión, y solicite el retiro de las cosas irronias. Si cuenta con una prueba de pago de una cosa en cuestión, incluya una copia de la documentación.
3. Elabore una carta al acreedor para informarle del problema, especialmente si usted considera que ha sido victima de fraude o robo de identidad. Informe al acreedor que usted está reclamando un error reportado al CRA. Indique por qué el reclamo es inexacto, e incluya cualquier documentación pertinente para demostrar su caso.
4. Envíe su correspondencia por medio del correo certificado.

Debe recibir una respuesta del CRA dentro de 30 a 45 días. Si el error ha sido enmendado, ellos le enviarán una copia actualizada de su informe crediticio sin costo alguno para confirmar que el ítem ha sido retirado. También enviaran un informe corregido a cualquier entidad que recibió el informe que contenía los errores de los últimos seis meses.

Si no le retiran alguna cosa en disputa, usted tiene derecho a incluir su versión de la historia en el informe de crédito. Su declaración debe ser una explicación concisa (100 palabras o menos) explicando la razón por la cual esta poniendo en tela de juicio en el articulo en cuestión. De ahí en adelante, se incluirá la anotación en su informe de crédito durante el tiempo que permanezca en su informe el articulo en cuestión.

¿Qué sucede si no tengo crédito?



De vez en cuando un prestatario no tiene las suficientes referencias de crédito para obtener el préstamo que desea conseguir. Si este es su caso, empiece por abrir pequeñas líneas de crédito que rinden informe a una de las tres CRA's más importantes, y haga

8 Su Puntaje de Crédito

compras que sean fáciles de pagar. Si no tiene una cuenta corriente o de ahorros, abra una. Es probable que su banco o institución crediticia le otorgue una tarjeta de crédito una vez usted, como cliente, haya establecido una historia con ellos.

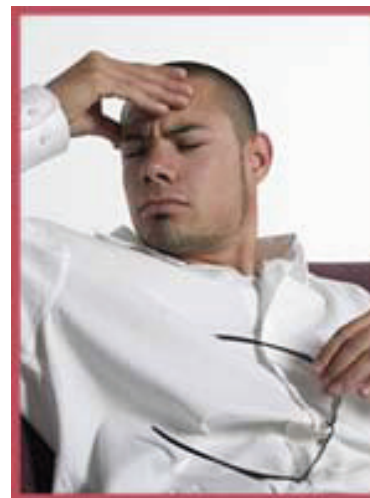
Pídale a su familia o a su esposo que lo incluya en la cuenta de su tarjeta de crédito. Al añadir su nombre a una línea de crédito establecida, usted se beneficiará gracias a la historia crediticia de la persona.

También es aconsejable que comience a ahorrar el dinero para la cuota inicial de su vivienda. El prestamista tendrá en cuenta su solicitud si usted está en condiciones de hacer un pago inicial del 20%. Tenga presente que hay ciertos programas disponibles que aceptan que un porcentaje del pago de la cuota inicial provenga de dineros obsequiados, ya sea de un familiar, o hasta del mismo vendedor de la vivienda.

Enfrentando los retos del crédito

Desafortunadamente, una persona con un puntaje de crédito malo, se encontrará en esta situación por no tener la disciplina necesaria para hacer los pagos a tiempo. Lógicamente que hay excepciones por circunstancias inesperadas, tal como problemas de salud o pérdida del trabajo.

Existen algunas cosas que pueden ayudar a incrementar su puntaje para que usted asegure una mejor tasa de interés sobre su préstamo hipotecario.



Ejemplo 1: Distribuya la deuda del crédito rotatorio.

Nuestro prestatario, el Sr. Jones, tiene un puntaje de crédito de 664. El tiene cinco tarjetas de crédito, pero su cuenta de Visa está casi al tope de su límite. Las cuatro tarjetas de crédito restantes tienen saldos relativamente bajos. El Sr. Jones, transfiere parte de la deuda de la cuenta de Visa a las demás cuentas de crédito, logrando una distribución más pareja de la deuda. Esto cambia la proporción entre la deuda y el crédito disponible (que tiene un impacto del 30% sobre el puntaje de crédito total), y el Sr. Jones logra aumentar exitosamente su puntaje de crédito en 20 puntos con muy poco esfuerzo.

Ejemplo 2: Transferencia de saldos pendientes a cuentas nuevas.

Nuestro prestatario, el Sr. Smith, solamente tiene dos tarjetas de crédito, pero ambas están alcanzando el límite del crédito disponible. El Sr. Smith abre dos cuentas de crédito nuevas, cada una con un límite de \$5,000. Transfiere una parte de sus saldos existentes a las nuevas cuentas. Aunque ha adquirido dos nuevas tarjetas que no tienen una historia establecida, el mayor impacto está en el cambio de la proporción entre la deuda y el crédito disponible.

Los expertos concuerdan que lo más aconsejable es tener de dos a cinco tarjetas de crédito. Mantenga los saldos de sus cuentas lo más bajo posible, y si tiene una cuenta con un saldo en cero, no la vaya a cancelar.

Mejor, realice una pequeña compra con su tarjeta para que en su informe de crédito la cuenta aparezca activada y pueda recibir puntos para su historial crediticio a largo plazo.

Estos son apenas unos consejos que debe considerar para obtener financiamiento hipotecario. Como preparador de su préstamo, usted debe saber que mi trabajo apenas comienza cuando usted cancela el préstamo conmigo. Su reputación crediticia empezará a mejorar una vez comience a pagar a tiempo y por completo las cuotas de su hipoteca. Mi equipo y yo continuaremos supervisando las tasas para usted y le avisaremos lo antes posible de cualquier oportunidad para refinanciar en un programa con tasas de interés más bajas. Nuestra meta a largo plazo es ayudarlo a construir un fuerte futuro financiero.

Lo que se debe y no se debe hacer durante el trámite del préstamo

Nosotros realizamos un informe crediticio para el asegurador en el momento en que usted presenta una solicitud de crédito. Cada prestamista y cada programa de préstamo sigue diferentes normas. Mientras su préstamo está en trámite, usted debe actuar con cautela para no poner en riesgo su puntaje de crédito. Sabemos que es una tentación... Si se está mudando a una nueva casa, es posible que esté considerando adquirir nuevos electrodomésticos o muebles, pero éste no es el momento adecuado para ir de compras con sus tarjetas de crédito. Usted debe permanecer en una posición estable



10 Su Puntaje de Crédito

hasta el cierre del préstamo, y darnos la oportunidad de ayudarlo a conseguir la mejor tasa fija de interés posible.

La siguiente es una lista práctica de lo que debe y no debe hacer después de que se le haya presentado al prestamista su solicitud para el préstamo:*

NO SOLICITE NINGUNA CLASE DE CRÉDITO NUEVO – No responda a invitaciones para solicitar nuevas líneas de crédito. Si lo hace, esa compañía revisará su informe de crédito lo cual tendrá un efecto adverso en su puntaje de crédito. De la misma manera, no establezca nuevas líneas de crédito para muebles, electrodomésticos, computadores, etc.

NO PAGUE COBROS NI CANCELACIONES – Una vez presentada la solicitud, no pague los cobros a menos que el prestamista lo pida para garantizar el préstamo. Por lo general, el pago de cobros viejos causa la caída del puntaje de crédito. El prestamista únicamente se fija en la actividad de los dos últimos años.



NO CANCELE LAS CUENTAS DE LAS TARJETAS DE CRÉDITO – Si cancela la cuenta de una tarjeta de crédito, podría dañar la proporción de la deuda a crédito disponible, impactando su puntaje crediticio en un 30%. Si desea cancelar una cuenta, hágalo después de cancelar el préstamo.

NO LLENE EL CUPO NI SE EXCEDA EN LAS TARJETAS DE CRÉDITO EXISTENTES -Utilizar la totalidad del cupo de sus tarjetas de crédito es la manera más fácil de bajar su puntaje hasta 100 puntos de la noche a la mañana! Mientras esté comprometido en el proceso del préstamo, trate de mantener el promedio de sus tarjetas por debajo del 30% del límite disponible.

NO CONSOLIDE LA DEUDA EN UNA O DOS TARJETAS –Nuestra intención no es que usted cambie la proporción de su deuda a crédito disponible. De la misma forma, usted quiere mantener una historia de crédito beneficiosa en los registros.

NO PONGA EN ALERTA AL ASEGURADOR– No sirva de codeudor en el préstamo de otra persona, y no cambie de nombre ni de dirección. Entre menos actividad realice durante el proceso del préstamo, más se beneficiará.

VINCULESE A UN PROGRAMA DE VIGILANCIA DE CRÉDITO – Su banco, institución crediticia, o compañía de crédito le pueden ofrecer un programa gratis de vigilancia de crédito que le avisará si se presenta algún cambio en su informe crédito. Esto puede protegerlo y ayudarlo a intervenir antes de que el asegurador detecte un problema.

MANTENGA SUS CUENTAS AL DIA– Los pagos atrasados de su hipoteca, carro, o cualquier cosa que se pueda reportar al CRA, le puede salir caro. Un sólo pago con 30 días de atraso le puede costar entre 30 y 75 puntos en su puntaje de crédito.

UTILICE SU CRÉDITO COMO LO HARIA NORMALMENTE- Las señales de alerta son frecuentes dentro del sistema de puntuación. Un cambio en sus gastos normales puede bajar su puntuación. Por ejemplo, si en los últimos tres años el costo mensual de su Internet ha sido facturado a la misma tarjeta de crédito, no vale la pena hacer el cambio en estos momentos. Haga cualquier cambio después de obtener el préstamo.

LLAME A SU ASESOR DE PRÉSTAMO – Si su puntaje de crédito se ve amenazado porque ha recibido una notificación de una agencia de cobros o de un acreedor, llámenos para ayudarlo a encontrar los recursos apropiados y así evitar el informe derogatorio a las agencias de crédito.

*FUENTE: *Las 10 normas de las puntuaciones de crédito durante el proceso del préstamo*, proporcionado por la Corporación de Recursos de Crédito: <http://www.creditresourcecorp.com>

Recuperación del Crédito

Si prefiere tratar con una agencia de servicio de recuperación del crédito en vez de afrontar esa recuperación usted mismo, por favor llámenos para ofrecerle nuestra ayuda y mostrarle sus opciones. Una vez hayamos estudiado su informe de crédito, haremos lo posible por remitirlo a un servicio de recuperación de crédito y guiarlo hacia sus mejores opciones para reparar su crédito.

La Comisión Federal de Comercio (FTC) regula los servicios de recuperación del crédito y le proporciona información gratuita a los consumidores para ayudarlos a identificar, detenerse y a evitar negociar



12 Su Puntaje de Crédito

con compañías de recuperación de crédito poco respetables. Su página se encuentra en: <http://www.ftc.gov>.

También puede escribir a la FTC para solicitar una copia gratis de su folleto titulado, *Acredite la Reparación: Auto Ayuda mayo Es Mejor*, que incluye información acerca de las clínicas de reparación del crédito. Puede escribir a la siguiente dirección:

Federal Trade Commission
Sixth and Pennsylvania Avenues, NW
Washington, DC 20004

Si tiene alguna queja en relación a su informe de crédito o acerca de los servicios de recuperación de crédito, y desea reportarlo a la Comisión Federal de Comercio (FTC), puede contactarlos en:

Federal Trade Commission
Consumer Response Center, Room 130
600 Pennsylvania Avenue, NW
Washington, DC 20580



BROADVIEW

M O R T G A G E

Mortgage Bankers Since 1988



Dee Ann Estupinian

SR. LOAN CONSULTANT

(909) 920-5260 ext.123

(800) 566-2475 TOLL FREE

DeeAnn@HLCTeam.com EMAIL

www.HLCTeam.com WEB

NMLS # 236395



Licensed by the Department of Corporations under the California Residential Act License #413 0745. Subject to applicant and property qualification and availability of funds. Subject to change without notice. Rates and terms apply only to subject programs. Registered with the Nationwide Mortgage Licensing System and registry, Broadview Mortgage #170528. Branch NMLS #170952