

GUÍA PARA COMPRADORES | CENTRAL FLORIDA

Earned Equity Program:

lo que debes saber,
preguntar y revisar

Cómo funciona el EEP,
quién tiene el título al inicio
y qué revisar antes de firmar

Manny Barrios
BROKER ASSOCIATE
AXEN REALTY



(407) 904-5992



hola@2mannyhomes.com



2MannyHomes.com

Esta guía es para familias en Orlando, Kissimmee, Davenport y el resto de Central Florida que quieren ser dueñas de su casa y escucharon hablar del EEP. Vas a entender quién compra la vivienda, cuándo pasa el título a tu nombre y qué preguntar antes de firmar.

Cómo usar esta guía: lee las secciones 1 a 3 para entender el programa. Usa la sección 6 como lista de preguntas cuando hables con cualquier proveedor.

1. Qué es el EEP

- **En una frase:** una entidad gubernamental o tribal participante compra la vivienda y tú vives en ella bajo un acuerdo de ocupación y futura adquisición.
- **Lo que cambia:** no empieza con una hipoteca a tu nombre ni con el título a tu nombre.
- **Lo que firmas:** un acuerdo que fija tus pagos, tus derechos y las condiciones para comprar la casa más adelante.

Vivir en la casa no significa que el título de propiedad ya esté a tu nombre.

Qué hacer con esto: cuando alguien te presente el EEP, pregunta primero qué entidad compra la casa y quién administra el programa en tu zona.

2. Cómo funciona en 5 pasos

1. **Revisión:** el proveedor evalúa si tú y la propiedad cumplen los requisitos del programa.
2. **Compra por la entidad:** la entidad participante compra la vivienda. Según los proveedores consultados, usa financiamiento FHA 203(b) a nombre de esa entidad.
3. **Firma y mudanza:** firmas el acuerdo de ocupación y futura adquisición. Es un documento distinto de la hipoteca de la entidad.
4. **Pagos:** pagas lo que establece el contrato. La parte que se reconoce como equity depende de la fórmula del contrato, así que no asumas que todo tu pago se convierte en equity.
5. **Título:** según el programa y tu elegibilidad, podrías asumir el préstamo, refinanciar a tu nombre o pagar el saldo. Ninguna de estas opciones es automática.

Qué hacer con esto: pide por escrito en qué momento puedes solicitar el título y qué tienes que cumplir para llegar ahí.

3. Ocupación, equity y título: tres cosas distintas

En el EEP estas tres cosas no ocurren al mismo tiempo. Tenerlas claras te protege de malentendidos.

Concepto	Qué significa	Cuándo ocurre
Ocupación	Vivir en la vivienda bajo el acuerdo del programa.	Desde que firmas y te mudas.
Equity	El beneficio económico que se acumula y se reconoce según el contrato.	Según la fórmula del contrato.
Título	Ser el dueño legal de la vivienda. Al inicio le corresponde a la entidad.	Más adelante, si cumples el contrato y los requisitos.

Qué hacer con esto: si una presentación mezcla estos tres conceptos, pide que te los expliquen por separado.

4. EEP frente a una compra con hipoteca tradicional

Aspecto	Compra tradicional	EEP
Dueño inicial	El comprador.	La entidad participante.
Hipoteca inicial	A nombre del comprador.	A nombre de la entidad participante.
Contrato inicial	Compra y préstamo hipotecario del comprador.	Acuerdo de ocupación y futura adquisición.
Recibes el título	En el cierre.	Después, si cumples el contrato y los requisitos.

Comparación conceptual. Los documentos del producto específico son los que mandan.

5. Posibles beneficios y la condición de cada uno

- **Una ruta alternativa:** podrías ocupar la vivienda antes de tener financiamiento propio. Condición: sujeto a elegibilidad, aprobación y contrato.
- **Posible acumulación de equity:** el programa contempla acumular participación económica. Condición: confirma la fórmula, tus derechos y en qué casos se pierde.
- **Varias rutas hacia el título:** algunos proveedores contemplan asumir el préstamo, refinanciar o pagar el saldo. Condición: cada opción tiene sus propios requisitos.
- **Apreciación de la casa:** no todos los programas la manejan igual. Pregunta qué parte del aumento de valor te corresponde y búscalo en el contrato.

Qué hacer con esto: trata cada beneficio como una pregunta pendiente hasta que lo veas en el contrato del proveedor.

6. Lo que tienes que preguntar antes de firmar

Pide las respuestas por escrito y revisa el contrato con un abogado de bienes raíces antes de firmar.

Pregunta para el proveedor	Por qué importa
¿Cuánto es el pago mensual completo y qué incluye?	Impuestos y seguro pueden cambiar el número real.
¿Cuánto necesito para empezar? (aportación, cierre y reservas)	Te dice si estás listo hoy o en unos meses.
¿Cómo se calcula el equity?	Sabrás cuánto de tu pago trabaja a tu favor.
¿Cuál será el saldo para adquirir la casa y desde cuándo puedo hacerlo?	Define tu meta real y tu plazo.
¿Quién paga mantenimiento, reparaciones, impuestos y seguro?	En Florida, el aire acondicionado, el techo y el seguro de vivienda pesan en el presupuesto.
¿Qué necesito para asumir el préstamo o refinanciar?	Tu crédito e ingresos se vuelven a evaluar en ese momento.
¿Qué pasa si tengo que salir antes?	Un cambio de trabajo o de familia puede pasarle a cualquiera.
¿Qué pasa si me atraso en un pago?	Tu opción de compra y tu equity podrían estar en juego.
¿Está disponible en mi ciudad, qué casas califican y hay límite de precio?	Define dónde puedes buscar casa. La disponibilidad cambia según el proveedor.

7. Lo que puede salir mal

- **Atrasos e incumplimiento:** un análisis del modelo de Arrive Home publicado por Tax Credit Advisor advierte que el incumplimiento puede poner en riesgo la opción de compra y el equity acumulado.
- **Salida anticipada:** si te mudas antes de tiempo, el contrato define qué conservas.
- **El refinanciamiento depende de ti en ese momento:** el lender evaluará tu crédito e ingresos cuando llegue la hora de pasar el préstamo a tu nombre.
- **Costos que suben:** impuestos y seguro de vivienda en Florida pueden cambiar de un año a otro. Revisa quién absorbe esos aumentos.

Si alguien te promete aprobación garantizada, que no importa tu crédito o que la casa es tuya desde el primer día, pide todo por escrito antes de seguir.

8. Preguntas frecuentes

¿La vivienda estará a mi nombre desde el principio?

No. Al inicio el título le corresponde a la entidad participante y pasa a tu nombre después, según el contrato.

¿El préstamo FHA inicial estará a mi nombre?

No. La entidad obtiene ese financiamiento. Tu acuerdo con la entidad es independiente de esa hipoteca.

¿Todo mi pago se convierte en equity?

No lo asumas. Depende de la fórmula del contrato.

¿Cómo llego a tener el título?

Según el proveedor y tu elegibilidad: asumiendo la hipoteca, refinanciando a tu nombre o pagando el saldo.

¿La compra final está garantizada?

No. Depende de que cumplas el acuerdo y los requisitos de la opción que uses.

¿Qué pasa si me atraso o dejo de pagar?

Depende del contrato. La opción de compra y el equity acumulado pueden estar en riesgo.

¿Cuánto dinero necesito para comenzar?

La aportación inicial, los costos de cierre y las reservas las define cada proveedor. Pídelas por escrito.

¿Está disponible en Florida?

Depende del proveedor y de la ubicación. Escríbeme y te digo quién puede ayudarte hoy en Central Florida.

Acerca de Manny Barrios

- **Quién es:** Broker Associate, instructor de bienes raíces con licencia y Team Leader del 2MannyHomes Team en AXEN Realty.
- **Experiencia:** más de 14 años ayudando a compradores, vendedores e inversionistas en Central Florida.
- **Dónde trabaja:** Hunter's Creek, Orlando, Kissimmee, Celebration, Davenport, Champions Gate y Four Corners.
- **Cómo trabaja:** en español o en inglés, con un proceso claro y educativo para que tomes decisiones con información completa.
- **También forma agentes:** entrena y mentorea a otros agentes de la oficina AXEN Realty Hunters Creek.

Tu siguiente paso: pide la información actualizada del EEP

Las compañías que ofrecen el programa y sus requisitos cambian. Contáctame y te conecto con quien puede ayudarte con el EEP hoy, para que compares esta ruta con otras opciones de compra.

- **Llama o escribe:** (407) 904-5992
- **Email:** hola@2mannyhomes.com
- **Web:** 2MannyHomes.com
- **Qué decir:** "Quiero información del EEP" y la ciudad donde te gustaría vivir.

Solicitar información no garantiza elegibilidad, aprobación, financiamiento ni transferencia del título.

Aviso: contenido educativo general. Los requisitos, costos, beneficios y opciones de adquisición dependen del proveedor y del contrato específico. No garantiza aprobación, elegibilidad, financiamiento, apreciación, refinanciamiento, asunción del préstamo ni transferencia del título. La ocupación y la acumulación de equity no equivalen por sí solas a tener el título. El acuerdo del participante es distinto de la hipoteca inicial de la entidad compradora. Manny Barrios es REALTOR, no ofrece préstamos ni administra el EEP, y no da asesoría legal ni fiscal. Igualdad de oportunidades en la vivienda.

Fuentes: Arrive Home, EEP EAD Matrix (2025). Roxford Holdings, EEP Loan Fact Sheet. Griffin Funding, FHA Earned Equity Program. Tax Credit Advisor, Earning Homeownership and the Ghost of Nehemiah. La información de cada proveedor aplica a su producto.