

# HIPOTECAS

Lo que debe saber



---

## ¿Por qué obtener una hipoteca y comprar una casa?

Ser propietario de una casa es una de las formas principales en que muchas personas construyen su riqueza. En lugar de alquilar cada mes y no tener nada más, usted puede comprar una casa y acumular valor.

**La equidad (equity), o valor acumulado, es la diferencia entre lo que vale una casa y lo que se debe de ella. Hay dos maneras de acumular valor en su casa.**

En primer lugar, el valor de su casa puede aumentar cuando el valor de las viviendas en su zona está subiendo. En segundo lugar, a medida que paga el préstamo, aumenta la diferencia entre lo que vale la casa y lo que debe.

Acumular valor puede darle flexibilidad. Usted puede pedir un préstamo contra ese valor acumulado, obtenerlo como dinero en efectivo cuando venda la casa, o incluso dejar la casa como herencia a sus herederos.

Además, una buena parte del pago mensual de la hipoteca de su casa se destinará al pago de intereses, especialmente en los primeros años. Estos intereses suelen ser deducibles de impuestos, o sea que, al pagar la hipoteca podría recibir un crédito en sus impuestos que no obtendría si alquila o renta.

Comprar su primer hogar puede ser intimidante, ¡pero usted puede cambiar eso si se prepara!

Hoy en día, hay una amplia gama de programas de préstamos que permiten a la gente obtener un préstamo que se ajuste a sus necesidades. Tanto si su dificultad es ahorrar el dinero para el pago inicial o un puntaje de crédito debilitado, hay programas que pueden ayudarle a alcanzar su objetivo. Asimismo, usted debe estar financieramente preparado para ser dueño de su propia casa.

2 De esa manera, puede conservarla.

---

## ¿Cuánto puedo pagar?

La regla de oro es que usted debería poder pagar una casa que cueste 2 a 3 veces su ingreso anual. Así que, si gana \$30,000 al año, puede "permitirse" una casa de entre \$60,000 y \$90,000.

Los prestamistas, sin embargo, tienen pautas mucho más específicas, que describiremos a continuación.

Consejo: Tenga mucho cuidado de no estirar su billetera demasiado y comprar la casa más cara que pueda pagar. Las reparaciones inesperadas, un(a) cónyuge que decida no trabajar para cuidar de los hijos o padres ancianos, un despido o cualquier otro desafío financiero pueden dificultar el cumplimiento de los pagos de la casa.

## Índices de calificación

También conocidos como "qualifying ratios" en inglés, los prestamistas usan estos índices para decidir cuánto usted puede pagar por una casa. Se utilizan dos índices: el índice de vivienda ("front-end ratio") y el índice de deudas ("back-end ratio").

### Índice de vivienda

El índice de vivienda muestra cuánto de sus ingresos se destinará a pagar su casa. El pago de la casa incluye el pago requerido en el préstamo, que se compone de capital e intereses.

Normalmente también incluye los impuestos sobre la propiedad y el seguro del propietario. Juntos, estos se llaman "PITI", que son las siglas en inglés de: el saldo principal (principal), el interés (interest), los impuestos (taxes) y el seguro (insurance). Si tiene pagar un seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés) porque da menos del 20% de pago inicial en su casa, también se incluirá en su pago mensual.

---

La regla general es que su pago mensual no debe exceder el 31% del total de sus ingresos mensuales. Para calcular cuánto puede pagar, calcule su ingreso mensual bruto total (antes de que se retiren los impuestos, el seguro médico o las contribuciones de retiro).

Luego, multiplique eso por .31 y obtendrá el pago mensual total que puede pagar razonablemente.

Ejemplo: Ingreso mensual de \$2,500 x .31 = \$775

¿Qué precio debería tener la casa que busca? Eso depende de la tasa de interés a la que califique y de cuánto serán sus impuestos y el seguro de la propiedad. Puede pedirle a un agente de préstamos o a un consejero de vivienda que le calcule esto basándose en las tasas de interés actuales, los impuestos típicos y las tasas de seguro en su área.

## Índice de deudas

Su índice de deudas muestra cuánto de su ingreso mensual se destina a todas sus deudas, incluyendo el pago de su vivienda. Para determinar su proporción de deuda, haga una lista de sus pagos de deuda mensuales. No incluya ninguna deuda que se vaya a saldar en los próximos 6 meses.

Pago de hipoteca previsto:

Tarjetas de crédito (sólo pagos mínimos):

Préstamos o arrendamientos de automóvil:

Préstamos estudiantiles:

Otros préstamos personales:

Manutención de niños o pensión alimenticia (lo que usted paga):

Total de pagos mensuales de todos los préstamos:

Ahora tome su ingreso mensual total y multiplíquelo por .41

---

Ejemplo: Ingreso mensual total de \$2,500 x .41 = \$1,025

La cifra que obtiene es el máximo pago mensual de deuda que se le permitirá en muchos programas de préstamo convencionales. Lo ideal es que el total de los pagos mensuales de deuda sean inferiores a esa cantidad. Pero, de nuevo, no es una norma estricta, los consumidores a veces obtienen hipotecas a pesar de tener índices de deuda más altos.

## Consignatarios

Si un(a) cónyuge, un pariente o cualquier otra persona va a comprar la casa con usted, entonces debe incluir sus ingresos y deudas en los cálculos. Sin embargo, si cumple con los requisitos, puede comprar la casa usted mismo. Por lo general, no puede tener a alguien que sea su consignatario para el préstamo de la casa a menos que viva en ella como propietario con usted.

¿Qué pasa si sus deudas son demasiado altas? En primer lugar, hable con su agente de préstamos o corredor hipotecario para ver si hay otros programas que puedan ayudarle.

## Planifique para otros gastos

¡Tener un hogar propio puede ser costoso! Todas las reparaciones que antes dejaba en manos de su arrendador ahora son suyas.

Además, la mayoría de la gente quiere arreglar su nueva casa según sus gustos.

***Mantenga un fondo separado para todos los gastos que puedan surgir. Aquí hay algunos ejemplos:***

| Gastos            | Cantidad presupuestada |
|-------------------|------------------------|
| Gastos de mudanza | \$                     |

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Depósitos de nuevos servicios públicos / cargos de conexión                 | \$ |
| Pintura                                                                     | \$ |
| Pisos: limpieza o reemplazo de alfombras, etc.                              | \$ |
| Jardinería y mantenimiento del césped (también corta-césped y herramientas) | \$ |
| Control de plagas                                                           | \$ |
| Sistema de alarmas                                                          | \$ |
| Detectores de humo y CO2, extintor de incendios                             | \$ |
| Muebles nuevos                                                              | \$ |
| Cortinas de ventanas                                                        | \$ |
| Reparaciones                                                                | \$ |
| Reemplazo o reparación de enseres                                           | \$ |
| Otro                                                                        | \$ |
| Otro                                                                        | \$ |
| Otro                                                                        | \$ |
| <b>Total</b>                                                                | \$ |

Conserve este total y guárdelo como un fondo para los gastos de la casa.

## El pago inicial

Cuando compre una casa, necesitará dinero para el pago inicial y para los costos de cierre. Aunque antes había que tener el 20% del precio de una casa para el pago inicial, esos días ya pasaron. ¡Ahora puede obtener préstamos hasta por casi el 98% del precio de la casa!

Sin embargo, esos préstamos podrían ser más caros debido al Seguro Hipotecario Privado (PMI, por sus siglas en inglés). Si usted pone menos del 20% de pago inicial, se le pedirá que abone el PMI hasta que pague el 20% del valor de la



---

casa.

El PMI protege al prestamista (no a usted) si no puede hacer el pago de su casa y entra en ejecución hipotecaria. Puede agregar entre \$25 y \$150 o más a su pago mensual. Es importante saber que como el PMI es comprado por el prestamista, el costo puede ser influenciado por su puntaje de crédito y no es deducible de impuestos.

Si tiene problemas para generar los fondos que necesita, las organizaciones de asistencia para el pago inicial pueden ayudarle. Estas organizaciones sin fines de lucro ofrecen programas que le permiten comprar una casa sin tener que dar un anticipo de su parte.

El vendedor de la casa debe participar. Muchos vendedores querrán participar una vez que aprendan cómo esto puede ayudarles a vender su casa más rápido. No tiene que ser un comprador primerizo para aprovechar uno de estos programas.

## Costos de cierre

Si nunca ha obtenido una hipoteca, la multiplicidad de los costos de cierre puede parecer desconcertante. Los costos de cierre, también llamados "costos de liquidación", generalmente representan alrededor del 4% del monto del préstamo, a veces más. Si no tiene mucho dinero en efectivo, puede negociar que el vendedor pague parte de los costos de cierre. Dependiendo del programa de préstamo, puede contribuir con un 3-6% de los costos de cierre. Nuevamente, pregúntele a su profesional de préstamos.

Tres días después de solicitar una hipoteca, obtendrá lo que se denomina una "estimación de buena fe" (good faith estimate) de estos costos de cierre. Revíselo con cuidado y pregunte a su profesional de préstamos sobre cualquier cargo que no entienda.

---

También puede guardar una copia para compararla con su declaración de cierre.

Algunos puntos estimados cambiarán. Cuando su préstamo llegue al cierre, obtendrá una copia de la Declaración de Cierre de HUD-I. Estos costos pueden aparecer en esa declaración. Los números que se enumeran a continuación se refieren a la sección de la declaración donde aparecen:

**800. Ítems a pagar en relación con el préstamo:** Estos son los costos que los prestamistas cobran por procesar, aprobar y hacer el préstamo hipotecario.

**801. Originación del préstamo:** Este cargo es usualmente conocida como la comisión de originación del préstamo, pero a veces se le llama "punto" o "puntos". Cubre los costos administrativos del prestamista para procesar el préstamo. A menudo expresada como un porcentaje del préstamo, la comisión variará entre los prestamistas.

**802. Descuento en el préstamo:** También llamado "puntos" o "puntos de descuento", un descuento en el préstamo es un cargo único impuesto por el prestamista o el corredor para reducir la tasa a la que le ofrecería el préstamo de otra manera. Cada "punto" es igual al 1% del monto de la hipoteca. Por ejemplo, si un prestamista cobra dos puntos en un préstamo de \$80,000, esto equivale a un cargo de \$1,600.

**803. Cargo por tasación:** Este cargo cubre el costo de un informe de tasación hecho por un tasador. El prestamista requerirá que el tasador esté en su lista de tasadores aprobados. Una tasación no es un sustituto de una buena inspección de la casa.

**804. Cargo por reporte de crédito:** Este cargo cubre el costo de un reporte de crédito, que muestra su historial de crédito. En algunos estados, los prestamistas no pueden cobrar más del costo real que pagan por un reporte de crédito. En otros, se puede aumentar el precio.

---

**805. Cargo de inspección del prestamista:** Los prestamistas generalmente requieren inspecciones de las viviendas recién construidas. (Las inspecciones por plagas u otras inspecciones realizadas por compañías que no sean prestamistas se discuten más adelante). Sigue siendo una buena idea que pague por su propia inspección.

**806. Cuota de solicitud del seguro hipotecario:** Esta tarifa cubre el procesamiento de una solicitud de seguro hipotecario.

**807. Cuota de asunción:** Esta tarifa se cobra cuando un comprador "asume" o se hace cargo del deber de pagar el préstamo hipotecario existente del vendedor. La mayoría de los préstamos convencionales hoy en día no son asumibles. Sin embargo, los préstamos del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) y de la Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) sí lo son.

**808. Cuota de corredor hipotecario:** Los honorarios pagados a los corredores hipotecarios se listan aquí. Puede ver los honorarios adicionales listados en esta sección, como los gastos de mensajería, los gastos de tramitación del préstamo, los gastos de evaluación (underwriting), etc. Algunas comisiones pueden ser negociables y el vendedor puede pagarlas.

## **Sección 900. Ítems que deben ser pagados por adelantado, requeridos por el prestamista**

**901. Intereses:** Los prestamistas suelen requerir que los prestatarios paguen los intereses acumulados desde la fecha del cierre hasta el primer pago mensual.

**902. Prima del seguro hipotecario:** El prestamista puede requerirle que pague la prima del seguro hipotecario del primer año o una prima de suma global que cubra la vida del préstamo, por adelantado, al momento del acuerdo.

**903. Prima del seguro contra riesgos:** El seguro contra riesgos

---

(seguro de propietario) lo protege a usted y al prestamista contra pérdidas por incendio, vientos fuertes y desastres naturales. Los prestamistas suelen pedirle al prestatario que presente una póliza de primer año pagada o que pague la prima del primer año en el cierre. Puede buscar la mejor póliza para sus necesidades.

**Consejo:** Puede obtener un folleto gratuito con consejos sobre el seguro de propietario de vivienda en la Asociación Nacional de Comisionados de Seguros (National Association of Insurance Commissioners) en [www.naic.org](http://www.naic.org).

**904. Seguro contra inundaciones:** Si la casa está en un área considerada de riesgo de inundación, el prestamista le exigirá que compre un seguro contra inundaciones.

**Sección 1100. Cargos de título:** Las compañías de títulos y/o los abogados de bienes raíces procesan el papeleo para el cierre de la hipoteca, hacen búsquedas del título, facilitan la transferencia de fondos y se aseguran de que se registren los documentos adecuados con la ciudad, el condado y/o el estado.

Los gastos de título varían en diferentes partes del país, y el hecho de que el comprador o el vendedor los pague también suele basarse en las prácticas de esa zona.

**1101. Cuota de cierre:** Este honorario se paga al agente de cierre o al titular del depósito en garantía. La responsabilidad del pago de este honorario debe ser negociada entre el vendedor y el comprador.

**1102-1104. Resumen de la búsqueda del título, revisión del título, carpeta de seguro del título:** Se llevará a cabo una búsqueda del título para asegurarse de que no haya problemas, como gravámenes sobre la propiedad, que puedan retrasar la transferencia legal del título de propiedad. Los cargos en estas líneas cubren los costos de la búsqueda y revisión del título.

---

**1105. Preparación de documentos:** Se trata de un cargo separado que algunos prestamistas o compañías de títulos cobran para cubrir los costos de preparación de los documentos legales finales, como una hipoteca, una escritura de fideicomiso, un pagaré o una escritura.

**1106. Honorarios del notario:** Este honorario se cobra por el costo de hacer que una persona con licencia de notario público jure que las personas nombradas en los documentos los firmaron.

**1107. Honorarios de abogados:** Se le podría requerir que pague por los servicios legales prestados al prestamista, como la revisión del contrato de cobertura del título. Ocasionalmente, el vendedor aceptará pagar parte de estos honorarios. El costo de su abogado y/o el abogado del vendedor también puede aparecer aquí.

**1108. Seguro del título:** El costo total del seguro del título del propietario y del prestamista se muestra aquí.

**1109. Seguro de título del prestamista:** El costo de la póliza del prestamista se muestra aquí.

**1119. Seguro del título del propietario (comprador):** El costo de la póliza del propietario se muestra aquí.

**Consejo:** La póliza de seguro del título del prestamista no le protegerá si hay un problema con el título. Siempre es una buena idea pagar la cantidad extra de la póliza del propietario para protegerse mientras sea el dueño de la propiedad.

**1200. Cargos de registro y transferencia del gobierno:** Hay varios impuestos y cargos requeridos por las ciudades, estados, condados y municipalidades cuando compra o vende una propiedad. Estos pueden incluir tarifas para registrar legalmente la nueva escritura e hipoteca, impuestos de transferencia que son evaluados por los gobiernos estatales

---

y/o locales, y "sellos" de impuestos de la ciudad, condado y/o estado que también deben ser comprados. Estos honorarios, que realmente pueden sumar, pueden ser pagados por usted o el vendedor, dependiendo de su acuerdo.

### **Sección 1300. Cargos de cierre adicionales**

**1301. Inspección:** El prestamista puede requerir que un inspector realice una inspección de la propiedad. Esta es una protección para el comprador también. Normalmente el comprador paga los honorarios del inspector, pero a veces el vendedor los paga.

**1302. Plagas y otras inspecciones:** Este cargo es para cubrir las inspecciones por termitas u otras plagas en su casa. Se requiere en algunas áreas del país.

**1303-1305. Inspecciones de pintura a base de plomo:** Este cargo es para cubrir las inspecciones o evaluaciones de los riesgos de la pintura a base de plomo y puede estar en cualquier línea en blanco de la serie 1300.

## **Proteja su compra**

Ya sea que esté comprando una casa nueva o una que ya tiene años, siempre es una buena idea que contrate a un inspector de viviendas profesional para que inspeccione la casa en busca de problemas y defectos. Esto puede costar entre 200 y 300 dólares, o más, pero es dinero bien gastado si se descubre algo.

No confíe en las garantías del vendedor de que la casa está bien, elija un inspector que esté bien calificado y trabaje para usted.

Visite [www.homeinspector.org](http://www.homeinspector.org) para que le recomienden un inspector calificado en su área.

Si es posible, acompañe al inspector cuando inspeccione la casa para que pueda responder a cualquier pregunta que usted

---

pueda tener. Si descubren problemas, podrá negociar con el vendedor para que los arregle antes de comprar.

## Tipos de préstamos

### Préstamos de tasa fija

Un préstamo de tasa fija mantiene la misma tasa de interés durante la vida del préstamo. Los préstamos de tasa fija más populares son los de 15 y 30 años, aunque hay algunos disponibles de 10, 25 y hasta 40 años.



### *Los beneficios de un interés fijo son:*

- El pago mensual base se mantendrá igual durante todo el préstamo, lo que facilita presupuestar para ello. Sin embargo, tenga en cuenta que el pago mensual puede cambiar anualmente si sus impuestos sobre la propiedad aumentan o disminuyen
- Si obtiene una tasa de interés relativamente baja cuando consigue el préstamo, seguirá siendo así, incluso si las tasas de interés suben debido a un cambio en la economía

La desventaja de un préstamo de tasa fija es que, si las tasas de interés bajan, usted tendrá que refinanciar su préstamo (y pagar los nuevos costos de cierre) para obtener una tasa de interés más baja.

## ¿Debo elegir un préstamo fijo de 15 años o uno de 30 años?

Su pago será más alto en un préstamo fijo de 15 años que en uno de 30 años. Sin embargo, su tasa de interés será un poco

---

más baja. Obviamente, la mayor ventaja es que será dueño de su casa, libre de deudas, en 15 años si la paga como se acordó.

Por otro lado, si sus fondos disminuyen, podría terminar con un pago que no puede hacer y verse obligado a vender su casa. Si no tiene muchas reservas de efectivo, puede considerar obtener un préstamo a 30 años y pagarlo como un préstamo a 15 años. Asegúrese de que el préstamo le permita hacer pagos adicionales cuando pueda realizarlos.

## **Hipotecas de tasa ajustable (ARMs, por sus siglas en inglés)**

Con una ARM, los pagos y la tasa de interés pueden cambiar en base a las tasas de interés de la economía. La tasa y el pago se fijan para un período inicial (que puede ser tan corto como un mes o tan largo como 10 años o más). Después de eso, puede cambiar. Por ejemplo, una ARM 3/1 tendrá una tasa y pagos fijos durante los primeros 3 años, y luego cambiará cada año después de eso. Una ARM 5/1 tendrá una tasa y pagos fijos por los primeros cinco años, y luego cambiará cada año después de eso.

La tasa de interés en una ARM se basa en un índice de tasa, una tasa de interés ampliamente disponible. Por ejemplo, un índice popular es el COFI (Eleventh District Cost of Funds Index, por sus siglas en inglés) publicado por el Banco Federal de Préstamos para la Vivienda, oficina de San Francisco. Otro es el LIBOR, que son las siglas en inglés de la London Interbank Offer Rate, que es la tasa que los bancos internacionales se cobran entre sí por los préstamos.

El prestamista añadirá un margen al índice. Por ejemplo, la tasa de interés podría ser el COFI + 3%. Si el COFI está al 2%, su tasa será 2% + 3% o un total de 5%.

---

Debido a que la tasa de interés de una ARM puede subir (y también sus pagos) es importante entender cualquier límite que pueda protegerlo. Los topes periódicos lo protegen cada vez que se ajusta la tasa. Por ejemplo, un tope periódico del 2% significaría que la tasa no podría subir más del 2% en un período de ajuste. Un tope vitalicio de, digamos, 8%, significaría que la tasa de interés no puede subir más de un total de 8% durante la vida del préstamo.

El principal atractivo de las ARM es una tasa de interés y pago más bajos, al menos al principio. Sin embargo, como las tasas (y los pagos) pueden subir, usted puede ponerse en riesgo si no puede seguir haciendo los pagos más altos. Las ARM también pueden ser confusas, así que evalúe esta opción cuidadosamente y asegúrese de obtener respuestas a cualquier cosa que no entienda. Siempre pida a su profesional de préstamos que le calcule el peor escenario posible. Si un pago inicial bajo es la única forma en que puede permitirse comprar una casa, es posible que quiera ahorrar primero hasta que tenga mayor seguridad financiera.

## **Préstamos FHA**

Los préstamos de la Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) ofrecen bajos pagos iniciales en los préstamos, y los costos de cierre pueden estar incluidos en el préstamo. Puede financiar el préstamo con tan sólo un 3.5% de pago inicial. Esto los hace atractivos para los consumidores que no tienen mucho dinero para poner en una casa. Estos programas normalmente ofrecen requisitos flexibles de crédito e ingresos.

Están asegurados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), lo que significa que pagará una prima de hipoteca por adelantado

---

del 1.5% del préstamo, que puede ser financiada; y una prima de seguro del 0.5% que se añadirá al préstamo cada mes. Estos préstamos pueden ser un poco más caros que otras opciones convencionales, pero también son populares entre los consumidores que buscan préstamos de bajo pago inicial.

Tendrá que trabajar con un prestamista aprobado por el HUD, que puede ayudarle a encontrar el programa adecuado. Existen varios programas de préstamos asegurados por el HUD, entre los que se incluyen: préstamos para rehabilitar propiedades que necesitan reparaciones, préstamos para quienes tienen problemas de crédito y préstamos especiales para maestros y policías que compran en áreas de revitalización del vecindario.

## **Préstamos VA**

Los préstamos del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) se hacen a los veteranos, miembros del servicio y miembros de la reserva que califiquen para comprar, refinanciar o renovar sus casas. Puede pedir prestado hasta el 100% de un valor razonable de la propiedad establecido por el VA.

El VA proporciona una garantía sobre el préstamo que protege al prestamista contra pérdidas si no se hacen los pagos. Con la máxima garantía actual, un veterano que no haya utilizado el beneficio anteriormente puede obtener un préstamo VA de hasta \$240,000, dependiendo del nivel de ingresos del prestatario y del valor de tasación de la propiedad. Hay una tasa de financiación no reembolsable del 1.25% a 3%, con un promedio de 2%.

Aunque el propietario debe ocupar una casa financiada por el VA, es posible comprar una propiedad de 2 a 4 unidades y vivir en una de ellas. Los veteranos necesitan un certificado de elegibilidad y un avalúo firmado por la VA, pero por lo demás, no es muy diferente

---

a comprar una casa con un préstamo convencional. Trabjará con un prestamista que ofrece préstamos VA.

## Programas para compradores de vivienda primerizos

Hoy en día, el que compra una casa por primera vez tiene una variedad de programas de préstamos para elegir. Si nunca ha sido propietario de una casa, hable con un profesional hipotecario para saber a qué tipo de programa puede calificar. También puede haber programas locales ofrecidos por agencias comunitarias o gubernamentales disponibles para usted. Visite [www.HUD.gov](http://www.HUD.gov) para obtener información sobre las agencias de vivienda locales que pueden ayudarle.



## Cómo obtener el préstamo

Hay muchas maneras de conseguir un préstamo para comprar una casa. Puede ver lo que su banco local, cooperativa de crédito, o asociación de ahorros y préstamos tienen para ofrecer. O, tal vez quiera trabajar con un corredor hipotecario que tenga acceso a diferentes prestamistas. De cualquier manera, es importante que se sienta cómodo para preguntar y obtener respuestas.

## Documentación, y más documentación

¡La documentación para conseguir una hipoteca puede parecer interminable! Ahora es el momento de empezar a organizarse, antes de estar listo para comprar. A continuación, algunos de los documentos que puede necesitar.

Puede que no todos sean necesarios, pero será útil tener a mano los artículos de la siguiente lista cuando se llene la solicitud:

- 
- \_\_\_ Contrato de compraventa, una vez que se haya aceptado la oferta sobre una casa
  - \_\_\_ Copia del cheque de depósito cancelado

## **Ingresos y activos**

- \_\_\_ Talonarios de pago recientes (normalmente dos)
- \_\_\_ Nombres, direcciones y números de teléfono de los empleadores, los últimos dos años
- \_\_\_ Los formularios W-2 de los últimos dos años, si tiene empleo
- \_\_\_ Declaraciones de impuestos de los últimos dos años, si tiene empleo
- \_\_\_ Declaraciones de impuestos de los últimos dos años, si es trabajador independiente
- \_\_\_ Declaraciones de impuestos del negocio por dos años, si es dueño de negocio (posee el 5% o más)
- \_\_\_ Últimos tres meses de estados de cuenta bancarios (todas las páginas, de todas las instituciones financieras donde tiene cuentas)
- \_\_\_ Prueba de otros ingresos, como intereses/dividendos, ingresos de retiro
- \_\_\_ Documentos del tribunal y copias de cheques cancelados para la manutención de los niños o pagos de la pensión alimenticia que recibe
- \_\_\_ Copias de los tres últimos estados de cuenta de las cuentas de inversión y ahorros, incluyendo las cuentas de retiro

## **Deudas**

- \_\_\_ Lista de prestamistas actuales, direcciones, pagos mensuales y cantidades adeudadas
- \_\_\_ Los documentos de descarga de la bancarrota si se ha

---

declarado en bancarrota en los últimos siete años

- \_\_\_ Copias de un año de cheques de pago de alquiler cancelados, si ha estado alquilando

## Otros

- \_\_\_ Una copia de su licencia de conducir o pasaporte puede ser necesaria para cumplir con la Ley Patriot
- \_\_\_ Copia registrada de la sentencia de divorcio / acuerdo de separación, si aplica
- \_\_\_ Lista de otras propiedades que posee, prestamista y saldo del préstamo, y copias de los contratos de arrendamiento firmados, si son para alquiler

## Su reporte de crédito

Es probable que su prestamista compre un Reporte de Crédito de Hipoteca Residencial que incluya su información de crédito de las tres principales agencias de crédito: Equifax, Experian y TransUnion. También incluirá su puntaje de crédito de cada agencia. Esta información jugará un papel clave en el tipo de préstamo que obtenga, así como en la tasa de interés que pueda pagar. Por lo tanto, es muy importante que se asegure de que la información sea exacta y esté actualizada.

Aunque el prestamista obtendrá su reporte de crédito, es muy buena idea que solicite su propia copia del reporte a cada una de las tres principales agencias de crédito tan pronto como empiece a buscar una casa. Por lo general, necesitará al menos 30 a 60 días para corregir los errores o problemas que pueda encontrar.

***Algunas sorpresas que puede encontrar cuando revise su reporte de crédito:***

- 
- El oficial de préstamos reunirá su documentación y comenzará a armar el paquete del préstamo
  - Payments on joint accounts assigned to your ex-spouse in a divorce that have been missed by more than 30 days
  - Las facturas médicas que usted pensó que deberían haber sido pagadas por su compañía de seguros, pero fueron enviadas a colección
  - Facturas de servicios públicos o de cable que vencieron después de mudarse, pero no se dio cuenta de que estaban pendientes, o lo disputó
  - Información perteneciente a alguien con un nombre similar
  - Cuentas fraudulentas, en particular las relacionadas con el robo de identidad

## **El proceso de la hipoteca**

Asegurar que el préstamo se complete a tiempo requiere mucho trabajo, especialmente cuando compra una casa y tiene una fecha límite escrita en el contrato de venta. Cuanto más entienda el proceso y esté dispuesto a trabajar con sus profesionales de bienes raíces y de préstamos, más rápido puede proceder sin problemas.

### ***Después de firmar el contrato de compra de una casa, deberá presentar una solicitud de hipoteca:***

- El oficial de préstamos reunirá su documentación y comenzará a armar el paquete del préstamo.
- La tasación se ordenará inmediatamente para asegurar que su casa valga el precio de venta.
- Se ordenarán las inspecciones necesarias (como la inspección de plagas).

- 
- Se verificará su información de empleo.
  - Su reporte de crédito será ordenado y revisado.
  - Los saldos de su cuenta bancaria, el historial de préstamos de su hipoteca actual, u otra información puede ser verificada directamente con la fuente.
  - Tendrá que buscar su póliza de seguro de propietario de vivienda y ordenar su propia inspección si está planeando hacer una.
  - Una compañía de títulos o un abogado llevará a cabo una búsqueda de títulos para asegurarse de que no haya otros reclamos sobre el título.
  - Se puede ordenar una inspección para verificar los límites de la propiedad y asegurarse de que no haya alguna intrusión o servidumbre inaceptable que pueda afectar el valor de la propiedad.

Cuando se complete toda la documentación, se programará el cierre. En el cierre, usted firmará todos los documentos, los fondos serán transferidos, y se le darán las llaves de su nueva casa!

## **No sabotee su préstamo**

Hay algunas cosas importantes que puede hacer para asegurarse de que su préstamo salga bien:

- Devuelva las llamadas de sus profesionales de bienes raíces y préstamos rápidamente y proporcíóneles de inmediato cualquier documento o información que necesiten.
- No mienta en su solicitud. La información puede ser verificada y podría causar que el préstamo sea rechazado.
- No renuncie a su trabajo antes de que el préstamo se cierre. ¡Su empleo puede ser verificado el día del cierre!
- Evite hacer cualquier movimiento financiero importante hasta

---

que el préstamo se cierre. Eso incluye sacar nuevos préstamos o aumentar su deuda. (¡Espere hasta después del cierre para comprar ese auto nuevo!)

- Verifique periódicamente si hay novedades sobre su préstamo, pero también dele tiempo al profesional de préstamos para que trabaje en su expediente.

## **Si tiene el crédito dañado**

Si una deuda elevada le impide obtener un préstamo, es conveniente que trabaje con un consejero de crédito experimentado que le ayude a elaborar un plan de pagos con sus acreedores.

La consejería de crédito puede tener un impacto positivo en su crédito al reducir su índice de deudas, y los acreedores pueden eliminar los pagos atrasados recientes una vez que haya hecho tres pagos puntuales consecutivos a través de la agencia de consejería.