



Junio 17, 2022

FEDERAL DEPOSIT INSURANCE CORPORATION
consumer news



Cómo solicitar su primer préstamo hipotecario

Navegue con confianza este proceso

El proceso de comprar su primera casa es más manejable si toma medidas para prepararse para la compra (discutido en el artículo [¿Pensando en Comprar su Primera Casa?](#)). Una vez que los compradores primerizos llegan a la etapa de solicitar un préstamo hipotecario, es importante estar bien informados. Estos consejos pueden ayudarlo a navegar el proceso de solicitud del préstamo hipotecario.

Considere buscar su préstamo hipotecario primero... antes de encontrar su casa

Conocer sus opciones de préstamo antes de comenzar a buscar casas lo ayudará en su búsqueda de vivienda al proporcionarle la cantidad que un prestamista le prestaría para comprar una casa. Esta información lo ayudará a buscar viviendas en un rango de precios que pueda pagar. Cuando encuentre un prestamista y una hipoteca adecuada para su situación, puede obtener una aprobación previa para el préstamo, lo que le ahorrará tiempo más adelante cuando esté listo para

hacer una oferta por una casa, ya que los prestamistas tendrán la mayor parte de la información que necesitan para seguir adelante con el préstamo.

Una pre-aprobación de hipoteca es similar a una solicitud de préstamo, pero con diferencias importantes. Con una aprobación previa, un prestamista proporciona una carta/documento de compromiso y acepta prestarle una cantidad específica de dinero para comprar una casa, sujeto a ciertas condiciones. Con una aprobación previa, usted no proporciona una propiedad específica que desea comprar, sino que obtiene una idea clara de cuánto dinero puede conseguir para comprar una casa. Para obtener una aprobación previa, deberá proporcionar cierta documentación. Los prestamistas generalmente solicitan requisitos como documentos de identificación (emitida por el gobierno, como una licencia de conducir y/o pasaporte), talones de pago de los últimos 60 días, dos años de declaraciones de impuestos federales, estados de cuenta bancaria (ahorros y cheques) y cualquier estado de cuentas de inversión (incluidas las cuentas de jubilación) del último trimestre. El prestamista también verificará su historial de crédito mediante la obtención de un informe de crédito. Las aprobaciones previas suelen tener una validez de 60 a 90 días. Usted no está obligado a aceptar un préstamo para el que ha sido pre-aprobado formalmente, por lo que aún puede seguir buscando la mejor oferta posible. Es importante tener en cuenta que una pre-aprobación de

hipoteca es diferente de una precalificación de hipoteca, que solo le da una idea general de la cantidad que un prestamista estaría dispuesto a prestarle y los términos disponibles según la información financiera estimada que proporcione.

Encuentre la hipoteca que mejor se adapte a sus necesidades

Hay muchos tipos diferentes de hipotecas para elegir, y un aspecto importante del proceso es escoger la hipoteca que funcione para usted ahora y en el futuro. Cuando busque una hipoteca, considere el tipo de tasa de interés (fija o ajustable) y si un [préstamo convencional](#) o un préstamo garantizado o asegurado por el gobierno es mejor para usted.

Tarifas

La característica distintiva del préstamo hipotecario de tasa fija es que la tasa de interés no cambia. Esto significa que su pago mensual de capital e intereses permanecerá igual durante todo el plazo de amortización, ya sea, por ejemplo, 15 o 30 años. (Sin embargo, su pago mensual total aún podría cambiar si paga impuestos sobre la propiedad y seguro como parte de su pago hipotecario mensual ya que estos costos cambian). Por otro lado, con una hipoteca de tasa ajustable (ARM por sus siglas en inglés), la tasa de interés fluctúa periódicamente (por ejemplo, anualmente). quede esta manera su pago mensual generalmente cambiará cuando lo haga la tasa de interés. Los ARM pueden ofrecer una tasa de interés inicial más baja que las hipotecas de tasa fija, pero cuando las tasas aumentan, sus pagos generalmente aumentan.

Antes de decidirse por una hipoteca de tasa fija o ARM, considere cuánto tiempo planea estar en la casa que está comprando. En general, los prestatarios que anticipan vender su casa dentro de unos pocos años tienen más probabilidades de beneficiarse de una ARM de tasa baja que aquellos que planean ser propietarios de la casa durante muchos años. Pero, un ARM puede ser una buena opción para algunos prestatarios dependiendo de otros factores. Asegúrese de considerar si puede hacer los pagos de su préstamo ARM si la tasa de interés aumenta al nivel más alto posible mientras sea dueño de la casa.

Tipos de préstamos

También puede elegir un préstamo hipotecario convencional o un préstamo asegurado o garantizado por el gobierno federal. La Administración Federal de Vivienda (FHA), el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) de los Estados Unidos y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) ofrecen [préstamos garantizados o asegurados por el gobierno](#). Estos préstamos generalmente tienen requisitos más flexibles que los préstamos convencionales (como el puntaje de crédito mínimo necesario para la aprobación) y pueden permitir a los prestatarios hacer pagos iniciales más pequeños que los préstamos convencionales. Sin embargo, las tasas y los cargos pueden ser más altos que los préstamos convencionales, según su historial crediticio, el pago inicial y otros factores. Sin embargo, si usted financia más del 80% de precio del valor de la vivienda, tendrá que pagar un seguro hipotecario, un costo adicional que aumenta sus pagos mensuales y solo protege al prestamista en caso de incumplimiento de pago de la hipoteca.

También puede encontrar prestamistas que ofrecen préstamos de interés solamente (sin amortización a capital), hipotecas híbridas y préstamos con pagos globales (al vencimiento). Estos préstamos generalmente comienzan con pagos bajos que aumentan con el tiempo. Antes de elegir uno de estos préstamos, asegúrese de comprender los términos del préstamo y los riesgos potenciales.

Una vez que decida sobre un tipo de hipoteca, compare su préstamo en línea y/u obtenga cotizaciones de diferentes prestamistas. Las tasas de interés y los cargos varían de un prestamista a otro, incluso para el mismo tipo de préstamo, así que compare precios y no tema negociar estos costos.

La estimación del préstamo

Saber la cuota mensual y la tasa de interés de su préstamo no es suficiente; necesita comprender los otros costos principales y otros términos del préstamo. Cuando solicite una hipoteca, el prestamista debe proporcionarle un documento llamado "[Estimación del préstamo](#)" dentro de los

tres días hábiles posteriores a la recepción de su solicitud. La Estimación del préstamo proporciona información importante sobre el préstamo que le ofreció el prestamista, incluido un resumen de los términos del préstamo, los costos estimados del préstamo y de cierre, e información adicional.

Seguir adelante con el préstamo

Recibir una Estimación del Préstamo no significa que el préstamo esté aprobado; simplemente muestra los términos que el prestamista puede ofrecerle si decide seguir adelante con él préstamo. Debe informarle al prestamista si decide continuar con el préstamo. También puede pedirle al prestamista que "bloquee" los términos del préstamo por escrito. Mediante este bloqueo el prestamista le garantiza la tasa de interés acordada, el periodo de tiempo durante el cual le garantiza la tasa, y otros términos negociados específicamente como la cantidad de "puntos" (cargos) a pagar por el préstamo. Por lo general, cuantos más puntos pague, menor será la tasa de interés. Es posible que tenga que pagar un cargo para bloquear la tasa del préstamo. De ser así, pregunte si este cargo es reembolsable al momento del cierre.

A medida que se procesa su solicitud de préstamo, es posible que le soliciten proporcionar documentación adicional que muestre el origen de los fondos de su pago inicial, reservas en efectivo para cubrir los primeros meses de pagos de la hipoteca y documentos específicos para su situación.

Cerrar el préstamo

El cierre es la última etapa del proceso. En el momento del cierre, le solicitarán que tenga los fondos acordados, los cuales podrían usarse para cubrir los costos de cierre (incluido el depósito en garantía, que es dinero que se reserva para un par de meses de impuestos sobre la propiedad y pagos del seguro hipotecario) y el pago inicial. Los costos de cierre varían según el tipo de préstamo que elija y el tipo de propiedad, pero pueden ser del 2% al 6% del monto del préstamo. Estos costos generalmente incluyen tarifas de tasación, honorarios de abogados, tarifas de informes de crédito, tarifas de búsqueda de títulos y tarifas de inspección de propiedades.

Para obtener más información sobre hipotecas, consulte la Guía de préstamos hipotecarios asequibles de la FDIC en <https://www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/guide.html> (en inglés). Además, el sitio web de la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor brinda información útil sobre hipotecas en <https://www.consumerfinance.gov/es/herramientas-del-consumidor/hipotecas/>.

Recursos adicionales

[Centro de préstamos hipotecarios asequibles de la FDIC](#) (en inglés)

[El camino hacia la compra de una vivienda de la FDIC](#)

[FDIC GetBanked](#) (Como abrir una cuenta en un banco asegurado por la FDIC)

[Cómo prepararse para comprar casa de la CFPB](#)

Para más recursos para el consumidor, visite [FDIC.gov](https://www.fdic.gov) o vaya al [FDIC Knowledge Center](#). También puede llamar gratuitamente a la FDIC al **1-877-ASK-FDIC (1-877-275-3342)**. Envíe sus ideas para historias o comentarios a ConsumerNews@fdic.gov.



FICUS BANK

4321 Random Boulevard • Somecity, ST 12340

Guarde esta Estimación de Préstamo para compararla con su Declaración de Cierre.

Estimación de Préstamo

FECHA DE EMISIÓN 2/15/2013
 SOLICITANTES Michael Jones and Mary Stone
 123 Anywhere Street
 Anytown, ST 12345
 INMUEBLE 456 Somewhere Avenue
 Anytown, ST 12345
 VALOR ESTIMADO DE LA PROPIEDAD \$180,000

PLAZO DEL PRÉSTAMO 30 años
 FINALIDAD Refinanciamiento
 PRODUCTO Tasa fija
 TIPO DE PRÉSTAMO Convencional FHA VA _____
 N.º DEL PRÉSTAMO 123456789
 BLOQUEO DE TASA NO Sí, hasta el 4/16/2013 a las 5:00 p. m. EDT

Antes del cierre, la tasa de interés, los puntos y los créditos del prestamista podrían cambiar, a menos que usted bloquee la tasa de interés. Todos los demás costos de cierre estimados estarán vigentes hasta el 3/4/2013 a las 5:00 p. m. EDT

Términos del préstamo		¿Puede aumentar este monto después del cierre?
Monto del préstamo	\$150,000	NO
Tasa de interés	4.25%	NO
Pago mensual de intereses y capital <i>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total estimado de su pago mensual</i>	\$737.91	NO
¿Tiene el préstamo estas características?		
Multa por pago anticipado		NO
Cuota extraordinaria		NO

Pagos proyectados		
Cálculo de los pagos	Años 1 a 4	Años 5 a 30
Capital e intereses	\$737.91	\$737.91
Seguro hipotecario	+ 82	+ —
Depósito estimado para impuestos y seguros de la vivienda <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</i>	+ 206	+ 206
Pago total mensual estimado	\$1,026	\$944
Impuestos, seguro y evaluaciones estimados <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</i>	\$206 por mes	Esta estimación incluye <input checked="" type="checkbox"/> Impuestos sobre la propiedad <input checked="" type="checkbox"/> Seguro de la vivienda <input type="checkbox"/> Otro: <i>Consulte la Sección G en la página 2 los detalles de la cuenta de depósito para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.</i>
		¿En depósito? SÍ SÍ

Costos al momento del cierre	
Costos de cierre estimados	\$5,099 Incluye \$3,521 por costos del préstamo + \$2,078 por otros costos - \$500 por créditos del prestamista. <i>Consulte los detalles en la página 2.</i>
Dinero en efectivo estimado para el cierre	\$24,901 Incluye costos de cierre. <i>Consulte los detalles en Cálculo del dinero en efectivo para el cierre en la página 2.</i> <input type="checkbox"/> Del Deudor <input checked="" type="checkbox"/> Para Deudor

Visite www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate para información general y ayuda.