



# ***La compra de una casa***

## ***El proceso de aprobación del préstamo***

# ***La compra de una casa:***

## ***El proceso de aprobación del préstamo***

---

Ivan Hernandez

Antes de que su solicitud sea evaluada, el representante de préstamos se asegurará de haber recabado toda la documentación necesaria para el préstamo. Cuando este proceso se haya finalizado, su representante de préstamos alistarán la información y la enviará al departamento de evaluación de préstamos de la compañía. Cuando reciban el paquete, se inicia el proceso de aprobación.

Es natural que se preocupe por saber si su préstamo será aprobado o rechazado. Probablemente esta es la etapa de más ansiedad de todo el proceso puesto que usted ha hecho todo lo que puede. Ahora le corresponde al departamento de evaluación de préstamos o garantes de la entidad tomar la decisión. Cuando el evaluador recibe el paquete del préstamo él o ella sopesa las virtudes o puntos fuertes y los riesgos relacionados con el préstamo. Si decide que los riesgos son mayores que las virtudes, seguramente rechazará el préstamo. Pero si decide que satisface todos los requisitos de la compañía, el préstamo será aprobado.

La mayoría de representantes de préstamos lo pondrán al día acerca del progreso de su solicitud. En algunas ocasiones, el representante de préstamos no estará muy seguro del resultado, como ocurre con cuestiones relacionadas con la relación de crédito a ingresos. Sin embargo, esto ocurre muy rara vez ya que la mayoría de las veces, su representante de préstamos no presentará el paquete del préstamo si cree que va a ser rechazado.

Algunas instituciones financieras usan un proceso computarizado para tomar la decisión. El representante de préstamos introduce su información personal en un programa de computadora. El prestamista usará los resultados que obtenga del programa computarizado para aprobar o rechazar su préstamo. Luego, la información sobre el préstamo se envía al departamento de evaluación de préstamos para que simplemente la verifiquen.

Si no aprueban su préstamo, el representante de préstamos le dará las razones específicas de por qué fue rechazado. Algunas cosas se podrán corregir fácilmente; sin embargo, otras pueden tomar más tiempo para corregirlas, como una bancarrota o un pago moroso que aparece en su reporte de crédito. No se desanime, pero dedíquese tiempo a corregir las fallas en cuestión. Algunas instituciones financieras aceptan un mal crédito. Recuerde que si no tiene un buen historial crediticio, usted representa un riesgo mayor de no pagarle a la compañía, lo cual significa que seguramente se le cobrarán cuotas y una tasa de interés más elevadas. Lo mejor que puede hacer es corregir o solucionar los problemas en cuestión para no tener que pagar una tasa de interés ni cuotas más altas. Poder reducir su tasa de interés debido a que corrigió los problemas que tenía puede ahorrarle miles de dólares.

**Ejemplo:** Salvador fue al banco y solicitó un préstamo para una casa de \$100,000. El representante de préstamos le informó que no reunía los requisitos para el préstamo porque no

---

### **La compra de una casa: El proceso de aprobación del préstamo**

había pagado una cuenta médica de \$1,500. Salvador le explicó que no quería saldar esa cuenta médica porque estaba en litigio. Salvador pidió que le recomendaran a alguien que estuviera dispuesto a otorgarle un préstamo sin importar que la cuenta médica no hubiera sido pagada. El representante de préstamos le recomendó que pasara por el departamento de préstamos con tasas de interés no preferenciales donde le aprobaron un préstamo con una tasa APR del 10 por ciento, en vez de 6.5 por ciento que le habían ofrecido inicialmente. Salvador estaba feliz porque obtuvo su préstamo para una casa. ¿Es esta en realidad una buena oferta para Salvador?

precio que el precio de venta, el vendedor tendrá que reducir el precio o el comprador tendrá que pagar la diferencia. Si no se logra un acuerdo, la aprobación del préstamo será nula y sin efecto. Si la investigación del título no indica que el título está libre, el solicitante tendrá que esperar hasta que las dudas sean resueltas.

### Comparación de costos:

|  |   |   |
|--|---|---|
| Suma prestada                                | 100,000   | 100,000   |
| Tasa de interés                              | 6.5%  | 10.00%  |
| Plazo del préstamo                           | 30 Years  | 30 Years  |
| Pago mensual                                 | \$632.00  | \$877.00  |
| Costo total del préstamo después de 30 años. | $\$632.00 \times 12 = \$7,584$<br>$\$7,584 \times 30 = \$227,520$ | $\$877.00 \times 12 = \$10,524$<br>$\$10,524 \times 30 = 315,720$ |

La diferencia entre el costo total de los dos préstamos es de \$88,200. ¿Qué tiene más sentido: pagar una cuenta médica por \$1,500 o conseguir el préstamo y terminar pagando \$88,200 adicionales?

Cuando aprueben su préstamo, ¡enhorabuena! Ya está más cerca de lograr su sueño de tener casa propia. Sólo le quedan algunas cosas más por hacer. El evaluador del préstamo otorgará una aprobación siempre y cuando se completen otros puntos del préstamo, tales como el avalúo y el proceso del título. Si el avalúo no da el mismo

## ***Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:***

---

### **Su preparación financiera**

Lo que buscan los acreedores  
En busca de un préstamo hipotecario  
Tipos de instituciones financieras  
Opciones de hipotecas  
El pago inicial y los costos de cierre  
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

### **Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda**

Necesidades y deseos personales  
Lugar  
Tipo y estilo de casa  
Tipos de construcción  
El espacio interior y exterior  
Necesidades especiales  
Si opta por construir su casa

### **En busca de una casa**

Para encontrar la casa  
Los agentes de bienes raíces  
Cuando compra directamente del dueño

### **El contrato de venta**

Componentes  
Aceptación

### **Inspecciones de la casa**

Razones para inspeccionar la propiedad  
Para encontrar un inspector  
Lo que incluye una inspección  
Límites de responsabilidad económica

### **El proceso de la hipoteca**

El proceso de solicitud del préstamo  
El proceso de aprobación del préstamo  
El pago de la hipoteca

### **La compra del seguro del propietario**

Estabilidad de la compañía de seguros  
Costos y cobertura  
Servicio al cliente

### **Garantías**

#### **El cierre**

Preparación para el cierre  
Visita y revisión final de la casa  
Trámites el día del cierre

### **Conclusion**

---

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



### **La compra de una casa: El proceso de aprobación del préstamo**

---