



La compra de una casa

***La determinación
previa de su
capacidad
crediticia o la
aprobación inicial***

La compra de una casa:

La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Ivan Hernandez y Constance Kratzer, Ph.D.

Después de investigar e informarse acerca de los distintos tipos de préstamos y dónde obtenerlos, considere solicitar una determinación previa de elegibilidad o una aprobación inicial. No es inusual que los consumidores confundas estos dos pasos. La principal diferencia es que la determinación previa de elegibilidad le otorga una aprobación provisional, y la aprobación inicial es una aprobación definitiva. Ambos le darán un cálculo de la cantidad del préstamo para el que es elegible. Lleve la carta de determinación previa o de aprobación inicial a su agente de bienes raíces y él o ella le mostrarán las casas que están dentro de su solvencia financiera.

La determinación previa es un método informal en que la institución financiera determina la cantidad que puede pedir prestada para financiar o refinanciar una casa. Es importante saber que la entidad financiera está tomando una decisión provisional, basada en información que no ha sido verificada. Usted puede pedir una determinación previa de elegibilidad dándole al prestamista algunos datos por teléfono, tales como:

- Empleo
- Ingresos
- Información sobre el pago inicial, y
- Deudas pendientes

La aprobación inicial es el compromiso del prestamista de prestarle dinero. El proceso de aprobación inicial le permite saber cuánto puede

pedir prestado y le deja saber a los vendedores que ha sido aprobado para comprar una casa. La aprobación inicial depende de satisfacer los requisitos de título, avalúo e inspecciones determinados por el prestamista en el momento de dar la aprobación previa.

- Para obtener la aprobación inicial, reúna sus documentos financieros y llene una solicitud. Usualmente necesitará:
- Recibos o talones de cheques de nómina de los dos a tres últimos meses.
- Los formularios W-2 de los dos últimos años.
- Las declaraciones de impuestos de los dos últimos años. Información sobre sus bienes y deudas a largo plazo.
- Estados de cuenta recientes.
- Comprobantes de ingresos adicionales. No necesita dar a conocer los pagos de manutención o de pensión alimenticia, a menos que quiera que se tomen en cuenta para el pago del préstamo.

Referencias:

American Homeowner Education & Counseling Institute. (2000). *Core curriculum: National standards for homeowner educators and housing counselors*. Autor.

FDIC Money Smart Curriculum. (n.d.). *An adult education program – Building knowledge, security, confidence*. Autor.

Ginnie Mae. (n.d.). *Ginnie Mae Homepage*.

Descargado de <http://www.ginniemae.gov/index.asp> el 15 de septiembre del 2004.

McQueen, K., Schneider, D., Thresher, A., Maggiano, L. (1998). *Realizing the American dream*. Washington DC: Neighborhood Reinvestment Corporation.

New Mexico Mortgage Finance Authority. (2004). *About MFA*. Descargado de www.nmmfa.org el 15 de septiembre del 2004.

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: La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial
