



La compra de una casa

El proceso de solicitud del préstamo

La compra de una casa:

El proceso de solicitud del préstamo

Ivan Hernandez

Al iniciar el proceso de solicitud del préstamo, lo primero que hará será reunirse con el representante de préstamos para una entrevista inicial. Durante la entrevista usted llenará una solicitud de préstamo. Este es el momento indicado para dar a conocer sus inquietudes, hacer preguntas e informarse sobre opciones de préstamo.

repárese para esta sesión llevando consigo una lista de preguntas que tenga acerca de su préstamo y todos los documentos e información necesaria para llenar la solicitud de préstamo.

Información que proporciona el prestatario

La siguiente es la documentación que por lo general el representante de préstamos necesitará para completar la solicitud. Esta es una lista general y el representante de préstamos puede pedir información adicional, dependiendo del programa de préstamos que se seleccione.

- Contrato de compra de la casa
- Identificación personal
 - o Licencia de conducir
 - o Tarjeta del Seguro Social
 - o Certificado de elegibilidad (Préstamo VA)
- Domicilio actual y anterior (de los dos últimos años)
 - o Si rentaba la casa o era dueño de ella
 - o Cuántos años y meses vivió allí
- Estados de cuentas más recientes
 - o Cuenta corriente
 - o Cuenta de ahorros
- Información sobre su empleo
- Talonarios de pago
- Nombres y direcciones de sus empleadores (de los 2 últimos años)
- Documentación adicional para verificar sus ingresos
 - o Trabajos parciales o a medio tiempo
 - o Horas extras
 - o Bonificación o prestaciones
 - o Comisiones
 - o Ingreso de propiedad rentada
 - o Manutención de los hijos
 - o Seguro Social
 - o Pensiones
 - o Discapacidad
- Declaración de rentas de los dos o tres últimos años
- Lista de sus deudas actuales y saldo que debe
- Información sobre sus bienes
 - o Acciones
 - o Bonos

La compra de una casa: El proceso de solicitud del préstamo

- o Certificados de depósito
- Vehículos
 - o Año
 - o Marca
 - o Modelo

Hoja de trabajo: Lista para la solicitud

La solicitud

La mayoría de instituciones financieras usan una solicitud de préstamos estándar o habitual, la Solicitud de Préstamo Residencial Uniforme (Uniform Residential Loan Application), llamada también la Solicitud 1003. Su representante de préstamos puede llenar una copia de esta solicitud a mano o en la computadora durante la entrevista al solicitar el préstamo. Vea la muestra de la solicitud de préstamo.

Muestra: Solicitud de préstamo.

Información que proporcionan los prestamistas

Al completar la solicitud de préstamo, la ley federal requiere que la institución financiera cumpla con la Ley de Procedimientos de Cierre o Traspaso de Bienes Raíces (RESPA por sus siglas en inglés). RESPA, en vigor desde 1974, protege a los consumidores de abusos por parte de instituciones prestamistas. Exige que el prestamista dé a conocer en su totalidad un cálculo de todos los gastos de cierre, cuotas por la gestión del prestamista, prácticas de la cuenta de fondos en custodia y las relaciones comerciales entre quienes proveen servicios de cierre y otros involucrados en la transacción. Esta ley requiere que las instituciones financieras proporcionen los documentos mencionados dentro de un plazo de tres días a partir de la fecha en que se procesa la solicitud de préstamo.

Cálculo de Buena Fe: El Cálculo o Estimación de Buena Fe es un documento que se exige; en éste, el prestamista indica los costos que el

solicitante debe pagar en el cierre. La ley federal requiere que el Cálculo de Buena Fe se dé en un plazo de 48 horas después de solicitar el préstamo. Algunos prestamistas, a conciencia, dan una cifra más baja en este documento. Aunque no es ilegal, esta táctica se usa para animar al comprador a que acepte el préstamo. Por eso es importante que se informe acerca de la institución financiera antes de comprometerse a obtener un préstamo.

Algunos de los costos del cierre que usted verá en el Cálculo de Buena Fe son:

- *Avalúo* – Pedir que un tasador independiente determine el valor en el mercado de la casa.
 - o La mayoría de las instituciones que dan préstamos requieren un avalúo antes de otorgar un préstamo nuevo. El comprador usualmente paga por el avalúo.
 - o Los avalúos VA o FHA se requieren para un Préstamo hipotecario VA o FHA.
- *Cuota de tramitación del préstamo* – Esta cuota cubre los gastos relacionados con la preparación de los documentos hipotecarios, servicios legales, investigación del crédito del prestatario, cargos del notario, cuota del avalúo y otras cuotas. A menudo se hace una lista de estos gastos. Cuando se obtiene financiamiento VA o FHA, la cuota por iniciar los trámites se limita a un 1 por ciento de la hipoteca. Otros gastos se agregan a esta cuota.
- *Investigación de título y seguro de título* – El vendedor generalmente paga por el seguro de título puesto que él o ella garantizan que el título es válido. El comprador usualmente paga por la póliza de título de la hipoteca. Esto protege al prestamista contra fallas en el registro del título.
- *Resumen de título* – Otro método para mostrar que un título está libre de gravamen y es un título negociable es un resumen de todos los documentos registrados pertinentes a una propiedad.

La compra de una casa: El proceso de solicitud del préstamo

- *Agrimensura catastral* – La agrimensura catastral o levantamiento topográfico determina los puntos limítrofes de una propiedad, la localización de mejoras, servidumbre, derechos de paso, usurpación o invasión y otras características físicas. En ocasiones, el vendedor puede hacerse cargo de este gasto si se le pide que así lo haga.
- *Cuota de registro de la escritura de la propiedad* – La oficina del Secretario del condado cobra esta cuota para registrar legalmente su escritura de la propiedad.
- *Honorarios del abogado* – Esto es lo que cobra el abogado por su asesoría legal durante las distintas etapas del proceso de compra.
- *Tasaciones sin pagar para mejoras* – Toda tasación para calles, aceras, alcantarillas, etc., impuesta o en trámite que afecte a la propiedad antes del cierre se debe pagar generalmente si se obtiene el financiamiento de la hipoteca. Si el comprador consigue financiamiento VA o FHA, el vendedor tiene que pagar por estas tasaciones. Sin embargo, cuando el comprador asume la hipoteca del vendedor u obtiene financiamiento convencional, el comprador y el vendedor deben negociar estos pagos, los cuales pueden variar mucho.
- *Porcentaje o puntos (de descuento)* – Un punto es 1 por ciento del valor de la hipoteca. Por lo tanto, el prestatario que debe pagar un punto en una hipoteca de \$90,000 pagará \$900. Los puntos son intereses que se pagan por adelantado. Se pueden usar como un pago para cubrir los costos de tramitación del préstamo y como una manera para obtener un descuento de reducción de intereses de un préstamo hipotecario. Los puntos se pueden negociar dependiendo del préstamo.
- *Pago anticipado de impuestos sobre la propiedad* – En el momento del cierre, a menudo el prestamista requiere que el comprador deposite de uno a seis meses de impuestos sobre la

propiedad en una cuenta con fondos en custodia.

Aunque algunos de los costos pueden variar en el cierre, la diferencia no será muy marcada. Unos pocos días antes del cierre, el representante de préstamos le proporcionará un estado final, conocido también como un formulario HUD-1, el cual incluye una lista detallada de todos los gastos incurridos por el comprador durante la compra de la casa. Hay más información acerca del estado de finalización del cierre en la sección relacionada con el cierre. La información en el estado de finalización del cierre debe ser similar al Cálculo de Buena Fe.

Si al llegar a la etapa del cierre del préstamo su Cálculo de Buena Fe no corresponde a los costos incluidos, pregunte a qué se debe la diferencia. Si no se siente a gusto o satisfecho con la respuesta que le den, quizás lo mejor sea que se retire y prosiga con el cierre más adelante.

Muestra: Cálculo de Buena Fe

Veracidad en el crédito – El documento de Veracidad en el Crédito exige que el prestamista informe plenamente al consumidor de todos los términos y condiciones del préstamo. Algunos de los términos que se deben dar a conocer son:

- *Tasa de interés* – Este es el principal factor determinante del costo de su préstamo. Puede haber una variación de 1/4 por ciento o más en algunas cosas. Una cifra tan pequeña puede parecer insignificante, pero durante la vigencia del préstamo (que puede ser de hasta 30 años), puede alcanzar una suma considerable. No se deje confundir. Un prestamista puede prometerle una tasa de interés más baja que la del mercado porque sabe que compensará la diferencia con otros cargos de financiamiento.

La compra de una casa: El proceso de solicitud del préstamo

Resumen de un préstamo al 6.0 %				
Monto principal	Pago mensual	APR	Total de intereses	Valor total del préstamo
\$100,000.00	\$599.55	6.0000 %	\$115,838.00	\$215,838.00
Resumen de un préstamo al 6.25 %				
Monto principal	Pago mensual	APR	Total de intereses	Valor total del préstamo
\$100,000.00	\$615.72	6.2500 %	\$121,659.20	\$221,659.20
Total de la diferencia: \$5,821.20				

- Tasa de porcentaje anual (APR) – El APR es el costo de su préstamo indicado como una tasa de porcentaje anual, tal como 6 por ciento u 8 por ciento. En la divulgación de la Veracidad en el Crédito notará que el APR puede ser distinto del que le mencionó su representante de préstamos. Esto se debe a que el APR incluye todas las cuotas y costos relacionados con el préstamo. Es normal que haya una leve diferencia entre la tasa de interés y el APR debido a los costos usuales del préstamo. Algunos prestamistas se aprovechan de los consumidores ofreciéndoles una tasa de interés competitiva, pero le agregan otras cuotas adicionales, más allá del costo normal de un préstamo. Esto aumenta el APR divulgado del préstamo. Si hay una diferencia grande entre el APR y la tasa de interés que le ofrecieron originalmente, no deje de preguntar a qué se debe este cambio.
- Puntos – Un punto es interés que se paga por adelantado al prestamista por procesar su préstamo; un punto equivale a un 1 por ciento del saldo del préstamo. Es común pagar uno o dos puntos en un préstamo; sin embargo, si en su estado no hay reglamentos para este proceso, algunos prestamistas pueden cobrar una cantidad excesiva de puntos. En un préstamo de \$90,000, un punto equivale a \$900, dos puntos a \$1,800 y así sucesivamente.
- Los puntos se cobran una vez y se pagan en el cierre.
- Cargo de financiamiento – El cargo de financiamiento es la suma total de lo que costará el préstamo. Al igual que con el APR, incluye todas las cuotas y costos relacionados con el préstamo.
- Calendario de pagos – Este documento le indicará la fecha exacta de su primer y último pago. También le indicará cuándo se considera que el pago es moroso. Además, especifica el número total de pagos mensuales que usted hará durante el plazo del préstamo. (Por ejemplo, 180 ó 360 pagos).
- Recargo por mora en el pago – Muchos prestamistas ofrecen una período de gracia de alrededor de 10 días después de la fecha de vencimiento del pago y antes de cobrar un cargo por pagar con retraso. La suma del cargo varía de un prestamista a otro; sin embargo, del 2 al 5 por ciento del pago mensual es una multa común. El cargo por pago moroso para un préstamo VA o FHA es 4 por ciento del pago mensual.
- Multa por pagar por anticipado – Algunas hipotecas incluyen un recargo si el pago se salda con anticipación. Aunque este tipo de multa no es usual en préstamos especiales asegurados

La compra de una casa: El proceso de solicitud del préstamo

por el gobierno o en préstamos convencionales, puede ser más común con compañías que otorgan préstamos con tasas de interés más bajo que el interés preferencial. Este es un cargo importante que debe tenerse en cuenta. Si las tasas de interés bajan unos pocos años después de que usted obtenga su préstamo hipotecario y usted quiere aprovechar la tasa más baja y refinanciar su préstamo, podría costarle varios miles de dólares, por lo cual no sería práctico refinanciar su actual préstamo hipotecario.

- Cuotas de solicitud y tramitación del préstamo – Otras cuotas que se incurren durante el proceso de solicitud del préstamo incluyen los cargos del prestamista para administrar el préstamo, cargo que se conoce como cuota de tramitación del préstamo. Para su protección, infórmese sobre todas estas cuotas antes de aceptarlas. Compare también cuidadosamente cada una de estas cuotas de una institución financiera a otra. Por ley, el prestamista debe divulgar todas las cuotas en el Cálculo de Buena Fe. Otros pormenores que encontrará durante el proceso de solicitud del préstamo se indican a continuación.
- Tasa de interés garantizada (Lock-ins) – Durante el proceso de solicitud, su representante de préstamos quizás le pregunte si quiere asegurar que la tasa de interés sea inmodificable. Una tasa de interés garantizada le garantiza al prestatario que la tasa de interés no cambiará (subirá o bajará) antes de que se cierre el préstamo. Muchas instituciones financieras tienen diferentes opciones cuando usted garantiza su tasa de interés. Algunas le permitirán que flote su tasa de interés, mientras que otras le requerirán que la garantice en el momento de presentar su solicitud. Al flotar su tasa de interés, usted podrá garantizarla en cualquier momento durante el proceso de solicitud. Otra opción es flotar su tasa de interés y puntos. Puesto que el mercado fluctúa constantemente, usted nunca sabe cuando la

tasa de interés y los puntos suban o bajan. Una vez que decida flotar su tasa de interés y sus puntos, es sumamente importante que esto quede por escrito para garantizar que la tasa de interés que le dieron es exactamente la tasa de interés que va a recibir.

- Administración y divulgación de los fondos en custodia– Esta divulgación requiere que el prestamista le informe al consumidor si es necesaria una cuenta con fondos en custodia para pagar los impuestos sobre la propiedad y el seguro. Si se requiere, este documento indicará las cantidades específicas a pagar y cuándo se deben pagar.
- Declaración sobre la administración de servicios - Usualmente los prestamistas no se encargan de sus propios préstamos, sino que los venden en el mercado hipotecario secundario. Los prestamistas tienen que notificar al comprador por escrito si esperan administrar el préstamo ellos mismo o si alguien más va a administrarlo préstamo. Esta divulgación generalmente se da a conocer durante los tres primeros días después de que la solicitud del préstamo.
- Folleto “Buying Your Home” (¿Piensa comprar una casa?) – El representante de préstamos le entregará este folleto en un plazo de tres días después de procesar su solicitud. Este folleto le servirá como una guía de bolsillo que le ayudará con el proceso de la compra de casa. Le brinda información imparcial sobre tópicos como cómo seleccionar la mejor hipoteca y sugerencias sobre cómo negociar durante la compra. Este folleto también está disponible en el sitio del HUD, <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/res/stcosts.pdf>.

El proceso de solicitud del préstamo hipotecario puede parecer muy largo y tedioso, pero tenga paciencia. La institución financiera necesita toda la información para tomar una decisión. Además de los documentos mencionados en esta sección, cada entidad financiera puede

La compra de una casa: El proceso de solicitud del préstamo

darle documentación adicional a firmar.
Si no entiende o tiene dudas, pídale a su representante de préstamos que le explique.
El representante de préstamos está dispuesto a ayudarle. Es importante que recuerde que si le piden documentación adicional, usted debe proporcionarla tan pronto como pueda. Muchas veces un representante de préstamos no puede proseguir con la solicitud de préstamo si no tiene esos documentos y su tardanza puede retrasar el proceso.

Muestra: Veracidad en el crédito

Hoja de trabajo: Lista para la solicitud

Nombre: _____ Codeudor: _____

Dirección: _____

Tiempo que lleva viviendo aquí: _____ Años _____ Meses Rentada o propia: _____

Información del propietario: _____

Dirección anterior: _____

(Si vivió allí menos de dos años) _____

Tiempo que vivió allí: _____ Años _____ Meses Rentada o propia: _____

Información del propietario: _____

- _____ Contrato de compra de la casa
- _____ Identificación personal
- _____ Licencia de conducir
- _____ Tarjeta del Seguro Social
- _____ Certificado de elegibilidad (Préstamo VA)
- _____ Nombres y edades de personas que dependen de usted

Extractos bancarios recientes

_____ Cuenta corriente/de cheques

_____ Cuenta de ahorros

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Información sobre empleos: (Últimos dos años)

_____ Desprendibles de pago

_____ Años en ese trabajo

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Formularios adicionales de verificación de ingresos

_____ Trabajos por horas

_____ Ingreso de alquiler de propiedades

_____ Horas extras

_____ Bonificaciones

_____ Bonificaciones

_____ Comisiones

_____ Manutención infantil

_____ Seguro Social

_____ Pensiones

_____ Discapacidad

La compra de una casa: El proceso de solicitud del préstamo

Hoja de trabajo: Lista para la solicitud (Cont.)

Información sobre empleos: (Últimos dos años)

___ Desprendibles de pago

___ Años en ese trabajo

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Información sobre empleos: (Últimos dos años)

___ Desprendibles de pago

___ Años en ese trabajo

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Declaración de impuestos (Últimos dos años)

___ 20 ___

___ 20 ___

Deudas:

___ Lista de deudas actuales y saldo a deber

Información sobre bienes

___ Acciones

___ Bonos

___ Certificados de depósito (CD)

___ Vehículos

Año ___ Marca ___ Modelo ___

Año ___ Marca ___ Modelo ___

Año ___ Marca ___ Modelo ___

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 solicitud del préstamo
