



## Al solicitar su primer préstamo hipotecario estar informado es clave

*Al reunir la mayor cantidad de conocimiento posible sobre las hipotecas antes de solicitar, puede navegar 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 del mes pasado [¿Pensando en comprar su primera casa? \[www.fdic.gov/consumers/consumer/news/june2019.html\]\(http://www.fdic.gov/consumers/consumer/news/june2019.html\)](http://www.fdic.gov/consumers/consumer/news/june2019.html)) Una vez que los compradores por primera vez llegan a la etapa de solicitar un préstamo hipotecario, es importante estar bien informado. Estos consejos pueden ayudarlo a navegar el proceso de solicitud de préstamo hipotecario.

### Considere comprar su préstamo hipotecario primero... antes de encontrar su casa

Conocer sus opciones de préstamo antes de comenzar a buscar casas lo ayudará en la búsqueda de su casa al proporcionarle la cantidad que un prestamista le prestará para comprar una casa. Esta información lo ayudará a apuntar a hogares en un rango de precios que puede pagar. Cuando encuentre un prestamista y una hipoteca adecuados 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 vivienda, ya que los prestamistas tendrán la mayor parte de la información que necesitan para avanzar con el préstamo.

Una aprobación previa 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 acuerda prestarle una cantidad específica de dinero para comprar una casa, sujeto a ciertas condiciones. Con una aprobación previa, no proporciona una casa específica que desea comprar, pero tiene una idea clara de cuánto dinero puede obtener para comprar una casa. Para obtener una aprobación previa, deberá proporcionar documentación. Los prestamistas generalmente solicitan elementos como documentos de identificación (identificación emitida por el estado, 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 bancarios (ahorros y cheques), y cualquier estado de cuenta de inversión (incluidas las cuentas de jubilación) del último trimestre. El prestamista también verificará su historial de crédito obteniendo un informe de crédito. Las aprobaciones previas suelen ser válidas durante 60 a 90 días. No está obligado a solicitar formalmente un préstamo para el que ha sido aprobado previamente, por lo que aún debe darse una vuelta para asegurarse de obtener el mejor trato posible. Es importante tener en cuenta que una aprobación previa de hipoteca es diferente de una precalificación de hipoteca, que solo le da una idea general de la cantidad que un prestamista puede estar dispuesto a prestarle y los términos disponibles en función de la información financiera estimada que proporcione.

### Encuentre la hipoteca que mejor funcione para usted

Hay muchos tipos diferentes de hipotecas para elegir, y un aspecto importante del proceso es elegir la hipoteca que funcione para usted ahora y en el futuro. Cuando compre 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 lo mejor para usted.

### Tasas de Interés

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 se mantendrá igual durante todo el plazo de reembolso, ya sea, por ejemplo, 15 años o 30 años. (Sin embargo, su pago mensual total aún podría cambiar si paga impuestos a la propiedad y el seguro como parte de su pago mensual de la hipoteca y esos costos cambian). Por otro lado, la tasa de interés fluctúa periódicamente (como anualmente) con una hipoteca de tasa ajustable (ARM), por lo que su pago mensual generalmente cambiará cuando la tasa lo haga. 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 años tienen más probabilidades de beneficiarse de una ARM de baja tasa que aquellos que planean poseer 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 que podría alcanzar mientras usted es dueño de la casa.

### Tipos de Prestamos

También puede elegir un préstamo hipotecario convencional o un préstamo asegurado o garantizado por el gobierno federal. Los préstamos de la Administración Federal de Vivienda (FHA), el Departamento de Asuntos de Veteranos de los Estados Unidos (VA) 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 mínimo de crédito necesario para su aprobación) y pueden permitir a los prestatarios realizar pagos iniciales más pequeños que los préstamos convencionales. Sin embargo, las tasas y tarifas pueden ser

más altas para estos préstamos que para los préstamos convencionales, dependiendo de su historial de crédito, pago inicial y otros factores. Sin embargo, tendrá que pagar el seguro hipotecario, un costo adicional que aumenta sus pagos mensuales que protege al prestamista en caso de incumplimiento de la hipoteca.

También puede encontrar prestamistas que ofrecen préstamos de interés solamente, hipotecas híbridas y préstamos de pago global. 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 / o obtenga cotizaciones de diferentes prestamistas. Las tasas de interés y las tarifas varían de prestamista a prestamista, incluso para el mismo tipo de préstamo, así que compare y no tenga miedo de tratar de negociar estos costos.

### La estimación del préstamo

Conocer el pago mensual y la tasa de interés de su préstamo no es suficiente; debe comprender los principales costos y otros términos del préstamo. Cuando solicita una hipoteca, el prestamista debe proporcionarle un documento llamado "Estimación de préstamo" dentro de los tres días hábiles de haber recibido su solicitud. El cálculo del préstamo proporciona información importante sobre el préstamo que le ofrece el prestamista, incluido un resumen de los términos del préstamo, los costos estimados del préstamo y de cierre, e información adicional.

### Avanzando con el préstamo

La estimación del préstamo no es una aprobación del préstamo; simplemente muestra los términos del préstamo que el prestamista puede ofrecerle si decide seguir adelante con él. Debe

informar al prestamista si decide proceder con el préstamo, y puede obtener un "bloqueo" por escrito del prestamista. Un bloqueo garantiza la tasa acordada, el período que dura el bloqueo y otra información que negoció específicamente, como el número de "puntos" (tarifas) que se pagarán al prestamista por el préstamo. (Por lo general, cuantos más puntos pague, menor será la tasa de interés). Se puede cobrar una tarifa por fijar la tasa del préstamo. Si es así, pregunte si la tarifa se devuelve al cierre.

A medida que se procesa su solicitud de préstamo, es posible que se le solicite que proporcione documentación adicional que muestre la fuente de sus fondos de anticipo, reservas de efectivo para cubrir los primeros meses de pagos de la hipoteca y documentos específicos para su situación.

### El cierre del préstamo

El cierre es la última etapa del proceso. Al cierre, se le pedirá que tenga los fondos acordados, que podrían usarse para 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 podrían ser del 2% al 6% del monto del préstamo. Estos costos generalmente incluyen cobros de tasación, cobros de abogados, cobros de informes de crédito, cobros de búsqueda de títulos y cobros de inspeccionar la propiedad.

Para obtener más información sobre las hipotecas, consulte la Guía de préstamos hipotecarios asequibles de la FDIC en [www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/guide.html](http://www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/guide.html). Además, el sitio web de la Oficina de Protección Financiera del Consumidor proporciona información útil sobre hipotecas en [www.consumerfinance.gov/consumer-tools/mortgages/](http://www.consumerfinance.gov/consumer-tools/mortgages/).

Para obtener más ayuda o información, vaya a [www.fdic.gov](http://www.fdic.gov) o llame a la FDIC gratis al **1-877-ASK-FDIC (1-877-275-3342)**. Envíe sus ideas para historias o comentarios a [Asuntos del Consumidor a consumeraffairsmailbox@fdic.gov](mailto:consumeraffairsmailbox@fdic.gov)



# FICUS BANK

4321 Random Boulevard • Somecity, ST 12340

Save this Loan Estimate to compare with your Closing Disclosure.

## Loan Estimate

**DATE ISSUED** 2/15/2013  
**APPLICANTS** Michael Jones and Mary Stone  
 123 Anywhere Street  
 Anytown, ST 12345  
**PROPERTY** 456 Somewhere Avenue  
 Anytown, ST 12345  
**SALE PRICE** \$180,000

**LOAN TERM** 30 years  
**PURPOSE** Purchase  
**PRODUCT** Fixed Rate  
**LOAN TYPE**  Conventional  FHA  VA  \_\_\_\_\_  
**LOAN ID #** 123456789  
**RATE LOCK**  NO  YES, until 4/16/2013 at 5:00 p.m. EDT

*Before closing, your interest rate, points, and lender credits can change unless you lock the interest rate. All other estimated closing costs expire on 3/4/2013 at 5:00 p.m. EDT*

Loan Terms		Can this amount increase after closing?
<b>Loan Amount</b>	\$162,000	NO
<b>Interest Rate</b>	3.875%	NO
<b>Monthly Principal &amp; Interest</b> <i>See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment</i>	\$761.78	NO
<b>Does the loan have these features?</b>		
<b>Prepayment Penalty</b>	YES • As high as \$3,240 if you pay off the loan during the first 2 years	
<b>Balloon Payment</b>	NO	

Projected Payments			
Payment Calculation	Years 1-7		Years 8-30
Principal & Interest	\$761.78		\$761.78
Mortgage Insurance	+	82	+ —
Estimated Escrow <i>Amount can increase over time</i>	+	206	+ 206
<b>Estimated Total Monthly Payment</b>	<b>\$1,050</b>		<b>\$968</b>
<b>Estimated Taxes, Insurance &amp; Assessments</b> <i>Amount can increase over time</i>	\$206 a month	<b>This estimate includes</b> <input checked="" type="checkbox"/> Property Taxes <input checked="" type="checkbox"/> Homeowner's Insurance <input type="checkbox"/> Other: <i>See Section G on page 2 for escrowed property costs. You must pay for other property costs separately.</i>	<b>In escrow?</b> YES YES

Costs at Closing	
<b>Estimated Closing Costs</b>	\$8,054 Includes \$5,672 in Loan Costs + \$2,382 in Other Costs – \$0 in Lender Credits. See page 2 for details.
<b>Estimated Cash to Close</b>	\$16,054 Includes Closing Costs. See Calculating Cash to Close on page 2 for details.

Visit [www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate](http://www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate) for general information and tools.