



Cómo navegar por el proceso de un crédito hipotecario

En los últimos años, los requisitos para aprobar un crédito hipotecario se han vuelto más estrictos. Los tratos ventajosos en bienes raíces, con poco o nada de enganche, mínimo papeleo y fácil aprobación son cosas del pasado. Ante una nueva normativa más rígida y una aversión general al riesgo, muchas instituciones financieras han endurecido sus criterios para otorgar créditos y en varios casos exigen comprobantes de ingresos y solvencia muy rigurosos, puntajes de crédito altos y más dinero de enganche o pago inicial que antes de la crisis financiera.

Lo más destacado del artículo

- Hoy en día es difícil sacar un préstamo para una casa, pero tendrá mejores posibilidades si se prepara antes de solicitarlo.
- Revise que su reporte de crédito no tenga errores y reduzca sus deudas antes de solicitar un crédito hipotecario o un refinanciamiento.
- Vale la pena conseguirse un agente de préstamos acreditado ("mortgage loan officer" o MLO) para que le ayude a tramitar su hipoteca.

Revise su crédito

Los prestamistas se basan mucho en el historial y puntaje de crédito de una persona para aprobarle un préstamo y fijar su tasa de interés. Los puntajes de crédito como el FICO® Score, líder del sector, se basan en varios factores: el tiempo que lleva su historial crediticio, su puntualidad de pago, la suma total de sus créditos y el número de veces que se ha consultado su historial. Sin embargo, es posible que sean aprobados los préstamos a personas con un puntaje menor con base en los bienes (o reservas) que los respalden, su nivel de endeudamiento (utilizado para medir la capacidad de pago) y la diferencia entre el monto del préstamo con respecto al valor de la casa, entre otros factores.

Conforme a la ley federal Fair Credit Reporting Act (FCRA), los ciudadanos de Estados Unidos tienen el derecho a obtener gratuitamente un reporte de crédito por año a través de annualcreditreport.com o llamando al **877-322-8228**. Este reporte, además de indicarle su puntaje de crédito, incluye información de cómo adquirir dicho puntaje por medio de los tres principales burós de crédito: Equifax®, Experian® y TransUnion®. Vale la pena obtener de estos tres burós su reporte, que incluye su puntaje de crédito, para ver si contiene errores o información caducada. La información incorrecta que sea negativa hará que baje su puntuación de crédito, lo que puede afectar su tasa de interés o provocar que le nieguen un préstamo.

Reduzca su deuda

Además de los puntajes de crédito, los prestamistas se fijan en la cantidad de deuda que usted acarrea entre tarjetas de crédito, préstamos de auto y estudiantiles, y otras cuentas a pagar. Si su deuda es muy alta en relación con sus ingresos, le pueden rechazar su solicitud de crédito hipotecario o reducir la cantidad que le aprobarían. Por regla general, sus gastos mensuales de vivienda, incluyendo el principal e interés de su hipoteca, los impuestos sobre la propiedad, las primas de seguros contra riesgos y las primas de seguro del crédito hipotecario (si se aplica a su caso) no deben exceder del 28% de sus ingresos brutos mensuales. Al sumar todo lo que paga al mes en préstamos de automóvil, tarjetas de crédito y otras deudas, el total no debería ser de más del 43% de sus ingresos brutos mensuales, según el buró de protección financiera del consumidor o Consumer Financial Protection Bureau. Como lo anterior se trata de pautas generales, tal vez sí pueda obtener un crédito, pero con tasas de interés y cuotas menos favorables para usted.

Consulte a un agente de préstamos hipotecarios

Nunca es demasiado pronto para consultar a un agente acreditado y con experiencia que le pueda ayudar a evaluar su situación. Su agente (o “mortgage loan officer”, en inglés) le puede informar acerca de los distintos programas y préstamos hipotecarios que existen, tales como los convencionales, los respaldados por el gobierno, los jumbo y otros productos de financiamiento. Las tasas de interés, los enganches requeridos y los términos de los préstamos varían significativamente entre un programa y otro. Por ejemplo, el enganche o pago de entrada en un préstamo respaldado por la Federal Housing Administration (o “FHA loan”, en inglés) puede ser de tan solo 3.5% sobre el precio de compra, mientras que, en un préstamo convencional, éste sería del 20% o más. Si su puntaje de crédito y nivel de deuda están dentro de los parámetros del banco, es posible que su agente de préstamos le pueda conseguir una aprobación condicional el mismo día.

Prepare su documentación

Una aprobación condicional no es más que eso: una aprobación preliminar que le respetarán siempre y cuando se cumplan otros requisitos. Y luego empieza la siguiente fase del proceso. Le pedirán que llene toda su solicitud y proporcione documentos sobre sus ingresos, bienes y gastos como, por ejemplo, los recibos de su salario, sus estados de cuenta de banco y sus declaraciones de impuestos de los últimos dos años. Saque copias de toda su documentación por si acaso el prestamista necesita que usted le vuelva a enviar algún documento.

Infórmese de las tasas de interés

Su agente de préstamos le explicará las tasas de interés para las que usted califica. Los préstamos a tasa fija son aquellos en los que no cambia la tasa, siempre y cuando se cierre el trato conforme a lo planeado. En las hipotecas de tasa ajustable, la tasa puede cambiar de un año a otro, aunque al inicio de su préstamo pueden mantener una tasa fija durante un periodo de tres o cinco años, por ejemplo. A veces sucede que la tasa de interés que le ofrece un banco es ligeramente más alta de la que se indicaba en la publicidad. Esto se debe a su puntaje de crédito, sus deudas y la diferencia de valor de la propiedad con respecto a la cantidad que le vayan a prestar. Sin embargo, cuídese de los prestamistas que le ofrecen una tasa introductoria muy baja y luego intentan venderle un préstamo a una tasa mucho más alta. Una diferencia de décimas de puntos porcentuales puede representar miles de dólares a lo largo de un plazo de 30 años. En algunos casos, conviene pagar por adelantado parte del interés (“pagar puntos”) para reducir el monto de sus mensualidades. TIAA, a través de su subsidiaria bancaria TIAA Direct®, cuenta con calculadoras muy útiles que le ayudarán a comparar distintos tipos de préstamos y conocer cuánto pagaría de intereses en total con el paso del tiempo.

Familiarícese con las cuotas

Por ley, su agente de préstamos tiene que proporcionarle un estimado de buena fe que contenga un resumen de las tarifas y costos de su préstamo, así como de los términos y la tasa de interés. Examine las tarifas y no tenga miedo de cuestionarlas. La Reserva Federal ha publicado un excelente resumen sobre las tarifas que comúnmente se cobran y sus rangos típicos.

Conozca cuánto puede pagar

Recuerde que todas las casas tienen costos ocultos. Además del enganche, los costos de cierre, el principal, el interés, el seguro contra riesgos y los impuestos de propiedad, es posible que usted tenga que pagar las cuotas de la asociación de colonos (“homeowners association”), los servicios, el seguro hipotecario (en préstamos que ascienden a más del 80% del valor de la casa) y las mejoras o reparaciones inesperadas. Es importante no calcular de menos el total de los gastos relacionados con la compra y mantenimiento de su casa; de lo contrario, usted podría acumular muchas deudas.

Ármese de paciencia

La aprobación condicional se puede conseguir casi de inmediato pero, hoy en día, todo el proceso de aprobación puede tardarse unos 40 días o más, dependiendo de las circunstancias. Es posible que le pidan documentación adicional o que vuelva enviar el papeleo. Manténgase en contacto con su agente de préstamos para que le responda cualquier duda que tenga usted sobre el proceso. En la fecha de cierre, cuando se firme el contrato del préstamo, vuelva a revisar la documentación, las tarifas, la tasa de interés, el principal y los demás términos para asegurarse de que no haya errores.

Y si le niegan su préstamo o refinanciamiento, no se desanime. Muchas veces su agente de préstamos puede explicarle específicamente por qué se lo negaron y ayudarlo a resolver los motivos. Tal vez sea cuestión de reducir un poco más sus deudas o ahorrar más para su pago inicial. Establezca un plan para resolver lo que le falte y, cuando lo haga, vuelva a solicitar el préstamo.



El material es exclusivamente para fines informativos y no deberá entenderse como recomendación ni como oferta de compra-venta de productos o servicios que pudieran relacionarse con esta información. No todos los productos y servicios se ofrecen a todas las entidades y personas.

Los productos de inversión, seguros y anualidades no están asegurados por FDIC, ni garantizados por bancos, no son depósitos bancarios, no están asegurados por ningún organismo del gobierno federal, no son condición para obtener servicios y actividad bancarios; y pueden perder valor.