

# Búsqueda de una hipoteca

La búsqueda de una hipoteca requiere tiempo y energía. Pero le puede ahorrar miles de dólares.

## Obtenga por lo menos tres aprobaciones previas

El Internet y los periódicos son un buen lugar para comenzar su búsqueda. Póngase en contacto con bancos, cooperativas de crédito, prestamistas hipotecarios y agentes hipotecarios.

Pídale a por lo menos tres diferentes prestamistas una "preaprobación." Esto significa que el prestamista mira sus finanzas y calcula cuánto puede pedir prestado y a qué interés es lo más probable que usted pague. La aprobación previa le permite probar cada prestamista para ver qué tipo de préstamos y precios ofrece. Cuando usted obtiene las tres aprobaciones previas dentro de 45 días, no debería haber ningún impacto importante en su puntaje de crédito.

Usted volverá a contactar a estos prestamistas cuando haya tomado alguna decisión, y les pedirá sus ofertas para préstamos.

## Piense en el plazo del préstamo, en la estructura de tasas de interés, y en el programa adecuados para usted

### Plazo del préstamo: Más largo o más corto

En general, cuanto más tiempo se necesite para pagar el préstamo, menor será su pago. Pero usted tendrá



que pagar más en total durante la vida del préstamo, porque usted tendrá que pagar más intereses.

- **30 años:** La mayoría de los compradores de viviendas eligen un préstamo a 30 años porque los pagos pueden ser bajos.
- **15 años:** Los pagos son por lo general más altos que para los préstamos a 30 años, pero su préstamo se paga en 15 años.

### Estructura de las tasas de interés del préstamo: Tasa fija o tasa ajustable

Los préstamos a tasa fija son comunes. Su pago inicial puede ser menor con un préstamo de tasa ajustable, pero si las tasas de interés suben usted podría experimentar un fuerte aumento en los pagos.

- **Hipoteca de tasa fija:** Su tasa de interés y el pago mensual serán los mismos durante la vida de su préstamo.

- **Hipoteca de tasa ajustable (ARM):** Su tasa de interés es por lo general fija durante los primeros años del préstamo. Una vez que el plazo de tasa fija vence, la tasa se ajusta a intervalos regulares basados en el mercado, y esto significa que el monto de su pago cambia. Los detalles se incluyen en la cotización que recibe del prestamista.

## Programa de préstamo: Programa convencional, FHA, o especial

Hay muchos programas de préstamos, y algunos están diseñados para ayudar a que las hipotecas estén a disposición de las personas en determinadas circunstancias o grupos.

- **¿Va a hacer un pago inicial del 5% o más?** Pregunte acerca de un préstamo elegible Fannie Mae o Freddie Mac, a menudo llamado un préstamo "convencional."
- **¿Va a hacer sólo un pago inicial pequeño?** Pregunte acerca de un préstamo asegurado por la FHA.
- **¿Miembro del servicio militar o veterano de guerra?** Pregunte acerca de un préstamo garantizado por la VA.
- **¿Va a comprar una vivienda en una zona rural?** Pregunte acerca de un préstamo patrocinado por el USDA.
- **¿Es comprador de vivienda por primera vez, con un ingreso bajo o moderado?** Pregunte acerca de los préstamos disponibles a través de la agencia de financiamiento de vivienda de su estado

## Compare las ofertas de préstamos

En primer lugar, compare las partes básicas del préstamo:

- ¿Cuál es el plazo del préstamo?
- ¿Cuál es la tasa de interés?
- ¿En qué monto de pago inicial se basa el préstamo?

- ¿Cuánto es el pago mensual?
- Para las hipotecas de tasa ajustable, ¿tienen algún tope los ajustes en los pagos y las tasas de interés? ¿Baja la interés si las tasas de interés del mercado bajan?

A continuación, compare el resto de los detalles que pueden afectar su costo:

- ¿Cuándo será que mis pagos paguen finalmente el capital?
- ¿Cambiarán los pagos durante la vida del préstamo? ¿Qué tan alto puede llegar a ser el pago?
- ¿Incluye mi pago el seguro y los impuestos a la propiedad? Si no es así, ¿tengo lo suficiente para pagarlos por separado?
- ¿Qué costos y honorarios se añadirán a mi pago inicial? ¿A mi pago de ahí en adelante?
- ¿Tengo que pagar puntos (cargos por adelantado que reducen su tasa de interés)?
- ¿Qué comisiones y costos están incluidos en el monto que estoy pidiendo prestado (típico para un préstamo "sin costo de cierre")?
- ¿Coincide la oferta por escrito con lo que me dijeron sobre el préstamo?
- ¿Puedo hacer un mejor negocio en los servicios de liquidación con otros proveedores de servicios?
- ¿Puedo pagar el préstamo antes de tiempo sin multa?

### Para obtener ayuda

Llame al CFPB al 1-855-411-CFPB (2372) y hable con un representante que puede conectarlo con un asesor de vivienda aprobado por el HUD.