

Cómo elegir una hipoteca

Comparar y elegir una hipoteca requiere tiempo y energía. Pero puede ahorrarle miles de dólares. Póngase el objetivo de comparar al menos tres préstamos de diferentes prestamistas.

Obtenga al menos tres hipotecas preaprobadas

El internet y los periódicos son un buen lugar para comenzar la búsqueda de prestamistas hipotecarios. Comuníquese con bancos, cooperativas de crédito y organizaciones que puedan especializarse en su situación, como personas que estén comprando una vivienda por primera vez, veteranos, trabajadores del servicio público u otros.

Solicite “aprobaciones previas” a un mínimo de tres prestamistas diferentes. Esto significa que el prestamista analiza sus finanzas, incluido su informe crediticio, y calcula cuánto puede pedir prestado y qué intereses probablemente pagará.

La aprobación previa le permite probar cada prestamista para ver qué tipo de préstamos y precios ofrece. Cuando obtenga las tres aprobaciones previas en poco tiempo, no debería haber un impacto importante en su puntaje crediticio.

Volverá a estos prestamistas cuando haya tomado algunas decisiones y les pedirá ofertas de.



Compare los plazos, estructuras de tasas de interés y programas

Plazos del préstamo: Más largo o más corto

En general, un préstamo con un plazo más largo cuesta más durante la vida del préstamo. Pero sus pagos mensuales suelen ser más bajos.

30 años	La mayoría de los compradores de vivienda eligen un préstamo de 30 años porque los pagos pueden ser bajos.
15 años	Los pagos suelen ser más altos que los de los préstamos a 30 años, pero su préstamo se cancela en 15 años y el costo total del préstamo puede ser menor.

Es posible que pueda negociar un plazo de préstamo diferente con su prestamista, como 20 años, 7 años o incluso más de 30 años.

Estructura de la tasa 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, es posible que tenga que hacer frente a pagos muchos más mayores.

- **Hipoteca de tasa fija:** Su tasa de interés y pago mensual permanecerán iguales durante la vida de su préstamo.
- **Hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés):** su tasa de interés generalmente es fija durante los primeros años del préstamo. Una vez que expira el período fijo, la tasa se ajusta a intervalos regulares según un “índice”. Un índice es una medida de las tasas de interés en general y refleja las tendencias de la economía en general. Esto significa que el monto de su pago puede aumentar o disminuir. Los detalles se incluyen en la estimación del préstamo que recibe del prestamista.

Programa de préstamos: convencional, FHA, VA o programa especial

Hay muchos programas de préstamos, y algunos se establecen para ayudar a que las hipotecas estén disponibles para personas en ciertos grupos o circunstancias.

¿Realizará un pago inicial del 5% o más?

Pregunte acerca de un préstamo elegible de Fannie Mae o Freddie Mac, a menudo llamado préstamo “convencional”.

¿Realizará un pago inicial pequeño?

Pregunte acerca de un préstamo asegurado por la FHA.

¿Miembro de las fuerzas armadas o veterano?

Pregunte acerca de un préstamo garantizado por VA.

¿Va a comprar una Vivienda en una zona rural?

Pregunte acerca de un préstamo patrocinado por el USDA.

¿Tiene ingresos bajos o moderados y es la primera vez que compra una vivienda?

Pregunte acerca de los préstamos disponibles a través de la agencia de financiamiento de vivienda de su estado.

Compare ofertas de préstamos

Ahora es el momento de iniciar el proceso de solicitud oficial. Solicite a sus prestamistas ofertas de préstamos que reflejen sus opciones de tipo de préstamo, programa y plazo. Así evitará comparar peras con manzanas.

Primero, compare las partes básicas del préstamo:

- ¿Cuál es el plazo del préstamo?
- ¿Cuál es la tasa de interés?
- ¿En qué monto del pago inicial se basa el préstamo?
- ¿Cuánto es el pago mensual?
- Para las hipotecas de tasa ajustable, ¿están limitados los ajustes de pago y la tasa de interés?
¿Baja la tasa de interés si bajan las tasas de interés del mercado?

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

- ¿Cuándo terminaré de pagar el capital del préstamo?
- ¿Cambiarán los pagos durante la vida del préstamo? ¿Hasta cuánto pueden subir mis pagos?
- ¿Mi pago incluye los impuestos sobre la propiedad y el seguro? Si no es así, ¿puedo permitirme pagarlos por separado?
- ¿Qué costos y tarifas se agregarán a mi pago inicial? ¿Y a mi pago en curso?
- ¿Tengo que pagar puntos (tarifas por adelantado que reducen su tasa de interés)?
- ¿Qué tarifas y costos se incluyen en el monto que estoy pidiendo prestado (típico de un préstamo "sin costo de cierre")?
- ¿La oferta escrita coincide con lo que me dijeron previamente sobre el préstamo?
- ¿Puedo obtener un mejor trato en los servicios de cierre de la hipoteca con otros proveedores de servicios?
- ¿Puedo pagar el préstamo antes de tiempo o hacer pagos mayores a los programados, sin penalización?

Solicite una mejor oferta

Una vez que vea las ofertas de varios prestamistas, pregunte si pueden mejorar sus ofertas. La negociación es común y no hay nada de malo en preguntar. El prestamista puede omitir o reducir una o más de las tarifas, o reducir la tasa de interés o los puntos.

Asegúrese de que el prestamista no baje una tarifa mientras aumenta otra, o baje su tasa de interés, pero aumente sus puntos

Sobre nosotros

La Oficina para la Protección Financiera del La Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés) es una agencia del siglo XXI que ayuda a que los mercados financieros funcionen al hacer que las reglas sean más efectivas, al hacerlas cumplir esas reglas de manera justa, y empoderando a los consumidores para que tomen más control sobre sus vidas económicas.

Para más información visite

consumerfinance.gov/es.

Contáctenos

 **Presente una queja**
consumerfinance.gov/es/enviar-una-queja

 **Cuente su historia**
consumerfinance.gov/your-story
(en inglés)

 **Pregunte a CFPB**
consumerfinance.gov/es/obtener-respuestas

 **Comparta su opinión**
facebook.com/CFPBespanol
twitter.com/CFPBespanol