

Comprensión de los documentos de la hipoteca

*Cómo completar los documentos de la hipoteca
necesarios para la compra de vivienda*



Presentado por

Comprensión de los documentos de la hipoteca



Muchas familias se sienten abrumadas por el proceso de compra de vivienda, debido a la cantidad de papeles que deben completar. Sin embargo, con la información correcta y el apoyo de un profesional inmobiliario, como un asesor en asuntos de vivienda, un agente de bienes raíces o un prestamista, usted puede estar más preparado para comprender lo que está firmando.

Documentos de la hipoteca

Comprender el propósito y la función de los documentos principales utilizados en el proceso hipotecario le ayudará a atravesar con mayor confianza cada una de las etapas desde la solicitud hasta el cierre.

Solicitud uniforme para préstamo hipotecario residencial

Comprar una vivienda implica una serie de pasos importantes, y uno de los más importantes es completar su solicitud de préstamo hipotecario. Esa solicitud incluye varias secciones importantes que recopilan información sobre usted, sus finanzas, y detalles de su posible hipoteca.

Cuando brinde información sobre usted y cualquier coprestatario, esté preparado para proporcionar su número del Seguro Social, fecha de nacimiento, estado civil e información de contacto. Esté preparado para proporcionar documentación sobre sus ingresos, gastos, activos (lo que usted posee) y pasivos (lo que usted debe). Si tiene problemas legales pendientes o factores que afectan su situación financiera, se le pedirá que proporcione dicha información. Esto, en combinación con su informe de crédito, ayudará al prestamista a evaluar su capacidad para pagar su hipoteca.

También le proporcionará a su prestamista información acerca de la vivienda que desea comprar (por ejemplo, dirección, año de construcción, etc.). El prestamista incluirá los posibles detalles de la transacción de préstamo, incluida la cantidad del préstamo, el precio de compra de su vivienda y el costo total de su préstamo.

Carta de aprobación previa

Una vez que usted y su coprestatario hayan completado y firmado la solicitud, su agente de préstamos le proporcionará una carta de aprobación previa que indicará la cantidad posible de su préstamo. La carta es el compromiso condicional del prestamista de prestarle una cantidad específica de dinero para la compra de su vivienda. Si bien esta carta incluye información útil, usted debe decidir por usted mismo si puede vivir cómodamente con el pago mensual de hipoteca sugerido.

Estimación de Buena Fe

Una vez que haya completado su solicitud de préstamo, la Estimación de Buena Fe le proporcionará un resumen de los costos asociados con su préstamo. Por ejemplo, deberá pagar un cargo por informe de crédito, que es el costo para obtener su informe. También deberá pagar una tasación de vivienda para determinar cuánto vale su vivienda al momento de su compra. También deberá pagar un cargo por investigación de título para que la compañía de títulos de propiedad pueda investigar registros anteriores del título de la propiedad para garantizar que no existan gravámenes ni deudas pendientes registrados en relación con la propiedad y un cargo de registro para poder registrar la propiedad a su nombre. Finalmente, la Estimación de Buena Fe detallará cuánto dinero debe tener en reserva al momento del cierre, incluido su pago inicial y los costos de cierre.

Declaración de veracidad del préstamo

El formulario de veracidad del préstamo indicará el costo total de su hipoteca. La ley exige este documento para proporcionar información sobre el monto financiado, el cargo financiero, el calendario de pagos y su tasa porcentual anual (APR, por sus siglas en inglés). La APR incluye la tasa de interés, los puntos, la comisión de corretaje y cualquier otro cargo que deba pagar.

Formulario Informe de operación de cierre (HUD-1)

Su prestamista también le proporcionará un Formulario Informe de operación de cierre (HUD-1). Este documento indicará los cargos y servicios asociados con el cierre de su préstamo. Generalmente, los costos de cierre oscilan entre el 3% y el 7% de la cantidad del préstamo. Pídale a su prestamista un Formulario Informe de operación de cierre (HUD-1) cuando determine la fecha de resolución. Este formulario incluye la hora y la fecha del cierre, así como también los costos finales de la transacción de hipoteca.

El pagaré

La etapa final en el proceso de compra de vivienda es el cierre, lo que a veces se denomina resolución. Consiste en una reunión en la cual usted firma todos los documentos que le transfieren legalmente la vivienda. Se le pedirá que firme el pagaré. Este es un documento que expresa su promesa de pagar el préstamo de acuerdo con los términos que usted aceptó. También explica qué puede suceder si usted no realiza un pago puntualmente.

Hipoteca o escritura de fideicomiso

La hipoteca o escritura de fideicomiso es un documento legal por medio del cual el prestatario transfiere el título a un tercero (fiduciario) para que lo conserve como garantía para el prestamista. Cuando el préstamo se paga en su totalidad, el fiduciario vuelve a transferir el título al prestatario. Dado que el prestamista le proporciona dinero para comprar la casa, este utilizará la vivienda como garantía para asegurar el pago del préstamo. Mediante la firma de este documento, usted le otorga al prestamista el derecho de recuperar la propiedad en el caso de que no pague su préstamo según lo acordado. Si el prestatario incurre en incumplimiento del préstamo, la propiedad puede venderse para pagar la cantidad total de la deuda de la hipoteca. Además, establece que usted debe conservar la vivienda en buenas condiciones y mantener el seguro sobre la propiedad.

Escritura de propiedad

El vendedor firmará la escritura de propiedad para transferirle la titularidad, y esta tendrá los nombres de todos los compradores. Su título estará en poder de un tercero fiduciario hasta que usted pague la cantidad total de la vivienda. Sin embargo, usted recibirá una copia de la escritura al momento del cierre.

Declaraciones juradas y simples

Son documentos que declaran que toda la información que usted proporciona es verdadera, incluso que la propiedad será su residencia principal y que todas las reparaciones necesarias en la propiedad se realizaron antes del cierre.

Obtenga ayuda antes de firmar

Desde el momento en que decide convertirse en propietario de vivienda hasta el día en que recibe las llaves de su nueva vivienda, usted participará en una serie de reuniones y se le pedirá que firme muchos documentos. Puede ser una tarea intimidante, pero recuerde trabajar estrechamente con un profesional inmobiliario para asegurarse de comprender los documentos antes de firmarlos.

Para obtener más información

- Comuníquese con un prestamista u otro profesional inmobiliario de confianza para obtener más información acerca del proceso de compra de vivienda.
- El programa CreditSmart® de Freddie Mac es una guía para consumidores que les brinda orientación para que puedan mantener un mejor crédito, administrar el dinero de mejor manera y ser propietarios de vivienda responsables. Visite [FreddieMac.com/creditsmart](https://www.FreddieMac.com/creditsmart) para descargar recursos para consumidores, que se encuentran disponibles en cinco idiomas.
- “Acerca de cómo ser propietario de vivienda” es la guía en línea de Freddie Mac sobre el proceso de compra de una vivienda y sobre cómo lograr ser un propietario de vivienda exitoso. Visite [FreddieMac.com/homeownership](https://www.FreddieMac.com/homeownership).

- ¡Evite a los estafadores! Obtenga más información acerca de las estafas comunes en su área y procure asesoría antes de celebrar su próximo acuerdo de préstamo. Conozca más sobre los esquemas habituales de fraude en [FreddieMac.com/avoidfraud](https://www.FreddieMac.com/avoidfraud).
- Para encontrar una agencia de asesoría en asuntos de vivienda aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) cerca de su domicilio, visite www.hud.gov o llame al 1 800-569-4287.
- Hable con un agente de préstamos para obtener más detalles sobre cada uno de los documentos del préstamo y los términos explicados.

Fuente

Contenido adaptado de Su guía hipotecaria paso a paso de Freddie Mac, una guía bilingüe para ayudar a los prestatarios a atravesar el proceso hipotecario desde la solicitud hasta el cierre.



Presentado por