

Para solicitar un préstamo de financiamiento hipotecario

Luis Nieves, Especial para Habitat

Actualmente existen diferentes opciones para solicitar un préstamo hipotecario en el mercado de Puerto Rico, por ejemplo: préstamos convencionales Conforming, convencionales Non Conforming, Veterans Affairs (VA), Federal Housing Administration (FHA), de construcción y préstamos personales con garantía hipotecaria, entre otros.

Para facilitar y agilizar la gestión de obtener el financiamiento deseado, a continuación le brindamos una lista de los documentos necesarios, que requieren las instituciones hipotecarias para iniciar el proceso de originación y aprobación del préstamo.

- **Identificación personal** - Debe presentar su nombre completo y evidencia de la identidad personal, como licencia de conducir y la tarjeta de seguro social.
- **Evidencia de ingresos** - Por lo menos necesita los dos últimos comprobantes de sueldo, de donde se desprenda claramente la cantidad recibida hasta la fecha de la solicitud.
- **Impuestos** - Información sobre los impuestos incluidos en la hoja W-2 de los últimos dos años.
- **Trabajo** - Verificación de empleo, nombre, direcciones y números telefónicos de los empleos de los dos últimos dos años. Si trabaja por cuenta propia, necesitará traer un estado financiero donde se desglosen sus ganancias y pérdidas, y el balance general de los dos últimos años. En ciertos préstamos requieren planilla contributiva. De tributar al Gobierno Federal deberá incluir las planillas del impuesto federal.
- **Cuentas** - Datos de las cuentas bancarias, los números y balances actuales de la cuenta de ahorros, corriente o cualquier otra cuenta en que usted sea titular o cotitular.
- **Bienes muebles** - Una declaración de los bienes en que tiene una participación o un derecho de propiedad, cuentas de retiro individuales (IRA), certificados de depósitos (CD), acciones y bonos. Deposeer inversiones requiere que acompañe un estado actual de su agente de inversiones con el nombre, número de acciones y la cantidad de cada acción.
- **Propiedad inmueble** - Copia de la escritura pública y certificado de valor del CRM. De estar gravada la propiedad deberá traer información del banco, teléfono y dirección de la institución, y un balance actual del estatus del préstamo hipotecario a ser cancelado. Si está alquilado o recibiendo rentas por alguna fuente de alquiler es necesario llevar información sobre la propiedad en alquiler y un balance

de pagos emitidos o recibidos en los últimos dos años.

- **Propiedad personal** - Debe divulgar el valor de la propiedad en la que tiene usted el dominio, cuentas de retiro de empleados, muebles, autos, colecciones de alto valor, seguro de vida y otra propiedad personal que entienda usted que debe informar.
- **Crédito** - Necesitará proveer una lista de sus deudas que son de carácter rotativas con

su estado actual o balance actual, que no se venzan en los últimos 10 meses, los nombres y direcciones de los acreedores, así como el pago mensual de cada deuda. De tener algún atraso significativo debe intentar poner su cuenta al día antes de solicitar la ayuda financiera.

- **Cartas** - Recuerde preparar una carta a la institución financiera indicando su intención de por qué solicita el préstamo. De igual forma, es bueno redactar una carta explicativa o justificativa si tuvo un

atraso significativo en los pagos de alguna deuda indicando por qué ocurrió la demora. Estas cartas no son un requisito prima facie para solicitar el financiamiento, pero si ayudarán al *underwriter* a evaluar mejor su préstamo.

- **Otros documentos** - De usted estar en un estado civil de divorciado o en un estado de separación, facilite una copia de la sentencia o el acuerdo estipulado por sentencia o por mutuo acuerdo, junto con cualquier enmienda realizada con relación al pago de la pensión alimenticia de sus hijos de los últimos 12 meses. Estos se requieren para la cualificación.

En conclusión, usted deberá compilar y organizar toda la información antes mencionada. Para ello puede hacer una carpeta con índices y entregarle una copia a el oficial prestamista con toda la información recopilada. Esto aún no le asegurará la aprobación del préstamo, pero si causará una buena impresión de usted y reflejará su genuina intención de solicitar y obtener un financiamiento. Lo que seguro conseguirá es que su préstamo se agilice, al facilitarle usted a la institución financiera su información correcta y al día.

Para ahorrar tiempo y proteger su dinero de inversión inmobiliaria, consulte siempre a un corredor de bienes raíces de su confianza.

El autor es profesor y presidente de Luis Nieves Institute of Real Estate (LNI). Para información de los cursos disponibles llame al tel. (787) 283-6779 ó acceda www.luisnieves.com.



FOTO ARCHIVO