

Quick and Easy Guide to Home Mortgages

Guía fácil y rápida para créditos hipotecarios



FIRST REPUBLIC BANK
It's a privilege to serve you®



If you're interested in buying your first home, your next home, or improving or refinancing your current home, First Republic Bank would like to help.

We've created this booklet to answer some of the questions you may have about securing a mortgage. For additional information or to find the lending office nearest you, please give us a call at (800) 392-1400 or visit our website at firstrepublic.com.

We would be delighted to hear from you.

Homeownership is an attractive investment that allows you to build up equity over time. You can also tap the equity in your home in the future with a home equity loan or line of credit to finance a business, pay for education, improve your home or achieve other financial objectives.

Let's start with the basics.

What Is a Mortgage?

Since most home buyers don't have the financial resources to pay cash for a home, they borrow money from a lender in the form of a mortgage. A mortgage is a long-term loan that a borrower obtains from a bank, savings and loan, independent mortgage broker or credit union. The house and the land that it occupies, or if a condominium, the unit deed, serve as collateral for the loan. This means that you agree to forfeit your interest in the property to the lender if you are unable to repay the loan under the agreed upon terms. Mortgage loans are generally structured to be paid off in monthly installments over a 15- or 30-year period.

Every Mortgage Loan Contains Four Components:

1. **Principal:** The amount of money you borrow.
2. **Interest:** The amount that you pay the lender for the use of the borrowed funds.
3. **Term:** The amount of time in which you agree to repay the loan.
4. **Amortization:** The gradual reduction of a debt by periodic payments of interest and principal that is large enough to pay off a loan at maturity.

Who Are the Players in the Mortgage Process?

Buyer

The purchaser of the home who takes out the mortgage and is obligated to repay the loan over time with interest.

Seller

The person or entity offering a property for sale.

Real Estate Agents

Licensed representatives engaged by a buyer and/or seller and paid a commission—a percentage of the sales price—for their efforts.

Mortgage Lender

First Republic Bank is a mortgage lender. Mortgage lenders include commercial banks, savings and loans, credit unions, mortgage bankers, mortgage brokers and others that are chartered or licensed to lend money to prospective borrowers.

Credit Reporting Agency

Credit reporting agencies (credit bureaus) collect information about your credit performance. They prepare reports of an individual's credit history for lenders (as well as for employers and insurers), who in turn use these reports to determine a borrower's creditworthiness. This affects the credit decision and loan terms.

They also provide credit scores which reflect your past pay history and level of outstanding debt relative to available credit. Some loan products have minimum credit scores required to qualify.

Home Inspectors

Licensed home inspectors may be hired by the borrower to examine the home's physical structure and systems from the roof to the foundation. Home warranty insurance can be purchased to insure buyers against costly defects that aren't discovered during the inspection.

Appraiser

Licensed, objective third party contracted to provide property value assessments.

Escrow Company

A third party serving both the buyer and the seller who is responsible for transferring property from one party to another and ensuring the terms of the sale are met on each end.

Title Insurer

Specialist who examines and insures that the title to the property is clear of encumbrances and reviews legal documents related to the sale.

What Other Terms Should I Know?

Annual Percentage Rate (APR)

The annual percentage rate is the cost of the credit expressed as a yearly rate. You are encouraged to compare the overall loan costs among your loan options. The finance charges for your loan will include any points and fees assessed, and will be reflected in the APR for your loan. The APR is intended to disclose the real cost of borrowing by adding all charges that would not be part of the transaction if you paid cash for your home.

Closing

Closing procedures transfer ownership from the seller to you. Closing costs include fees you pay for the services of the lender and other costs involved with the sale of the home.

Down Payment

The cash amount you pay toward the purchase price of your home at or before closing.

Your home loan (mortgage) is the amount of money you borrow. Together, the down payment plus the loan make up the purchase price of the home you are buying.

Equity

Your home's current market value less any outstanding mortgages and lines secured by your home.

Escrow

Escrow is the practice of delivering all required money and documents to a neutral third party to hold until the seller and the lender have fulfilled all the conditions of the agreements. The escrow agent prepares documents, pays off existing loans, requests title insurance, and divides tax and insurance payments between you and the seller. (In some states, this is handled by an attorney.)

Impounds

Borrowers may choose to include monthly installments for their anticipated property taxes or property insurance with their monthly mortgage payment. Impounds represent a portion of a borrower's monthly payments held by the lender to pay for property taxes or property insurance as they become due.

Interest Rate

The basic cost of borrowing money expressed as an annualized percentage.

Maturity Date

The date the loan is scheduled to be paid in full.

PITI

PITI is shorthand for four components of your housing expense: principal, interest, property taxes and hazard insurance.

- 1. Principal:** The amount borrowed.
- 2. Interest:** The amount paid to a lender for the use of borrowed funds.
- 3. Taxes:** Real estate property taxes assessed by different government agencies to pay for school construction, fire department service, etc., billed by the city, town or county.
- 4. Insurance:** Property insurance coverage against theft, fire or other disasters as covered by the insurance company.

Points

A point is equal to one percent of the amount of money you borrow. Points are charged at the beginning of the loan and are part of the cost of borrowing money. The loan origination fee is one form of points.

Pre-Payment Charges

Some mortgage lenders charge pre-payment fees if you pay off your mortgage prior to a specified date. Accepting a pre-payment charge on your loan can sometimes enable you to obtain a lower interest rate. However, you should check with your lender on pre-payment charges. You may want to avoid the pre-payment option if you plan to pay down your mortgage early.

Purchase Price

The price of the home agreed upon by the seller and buyer.

Rate Lock

A rate lock or rate commitment is a lender's promise to hold a certain interest rate and a certain number of points for you for a specified period of time while your loan application is processed. Rate locks can be 30, 45, 60 days or longer. The loan must close and fund within this period to receive the rate promised.

Second Mortgage

Any loan or line of credit on the home made in a junior position to the first mortgage loan can be referred to as a second mortgage. Various uses for the funds include making home improvements, consolidating debts, sending your child to college, etc.

Term of the Loan

The length of time you have to repay your loan, typically 15, 25 or 30 years.

What Are the Various Types of Mortgages?

There are many different types of mortgages. First Republic's experienced Relationship Managers can help you determine which is best for your particular needs. Some of the most common mortgages available today include fixed-rate mortgages and adjustable-rate mortgages.

Fixed-Rate Loans

A fixed-rate loan has an interest rate that stays the same during the term of the loan. This means that your loan payments will remain the same—that is, they are fixed—for the entire term of the loan. Fixed-rate loans offer stability in fluctuating market conditions and the comfort of knowing

exactly how much your housing payment will be.

Adjustable-Rate Loans

Adjustable-rate mortgages (ARMs) are home loans with interest rates that can change periodically. They frequently have an initial interest rate lower than that of a fixed-rate loan. After that initial period, the interest rate may be adjusted periodically based on an index that reflects changing market interest rates. Since your payment may go up or down with interest rate changes, your future monthly payments may be uncertain. ARMs therefore carry risks in periods of rising interest rates, but can be less costly over the long run if interest rates go down.

Interest-Only Loans

An interest-only loan is a mortgage in which your payments only cover the interest that accumulates on the loan balance for a certain amount of time. In other words, the loan balance does not decrease with the payments. Usually the interest-only payments last for a limited period, after which payments amortize and the borrower begins paying principal in addition to interest, which may result in increased monthly payments.

How Do I Qualify for a Mortgage?

In order to qualify for a mortgage, most lenders typically require that you have a debt-to-income ratio of “28/36.” This means that no more than 28 percent of your total monthly income (from all sources and before taxes) can go toward housing, and no more than 36 percent of

your monthly income can go toward your total monthly debt (this includes your mortgage payment). Total debt includes any longer term loans like car loans, student loans, credit cards, or any other loans that will take a while to pay off.

You also have to think about what you can afford. Specifically, you need to know how much you have to use as a down payment, closing costs and how much of a monthly payment you can handle. We would be happy to help you with the necessary calculations.

What Are the Steps in the Mortgage Application Process?

1. Complete the “Uniform Residential Loan Application”

It requests information about your income, assets, liabilities and a description of the property.

2. Submit all documentation requested by your mortgage lender

The lender will need documentation pertaining to your personal finances—your earnings, your monthly expenses, and your debts—to help gauge your willingness and ability to repay the mortgage. You may be requested to provide any or all of the following information:

- Social Security Number
- Birth date
- Most recent pay stub showing year-to-date earnings
- W-2 tax forms and tax returns for the last two years

- Names, addresses and telephone numbers of your employers for the past two years
- For all loans and charge accounts, the name of the borrower, name and address of the institution, account number, monthly payment and current balance
- For all deposit accounts, such as checking accounts, savings accounts, stocks, bonds, etc., the name on the account, name and address of the institution, account number and current balance
- Three months of your most recent statements for deposit accounts, stocks, bonds, etc.

3. Pay an application fee to cover processing costs (if the lender charges one)

First Republic Bank does not charge an application fee. All other closing costs will be itemized in separate disclosure documents, which the lender is required to provide to you upon receipt of your application.

4. Your lender is required by law to provide you with the following once you submit your application:

- A Loan Estimate (LE) which helps you (the consumer) understand the key loan terms and estimated costs of the mortgage for which you are applying, e.g., Your Annual Percentage Rate or “APR” which is the cost of credit expressed as a yearly rate. The APR includes the interest rate, points, and certain other charges that you (the borrower) are required to pay.
- ARM Disclosure (if applicable): Information on the important terms and costs of an adjustable-rate mortgage, the

past performance of the index to which the interest rate will be tied and a copy of the booklet, “Consumer Handbook on Adjustable-Rate Mortgages.”

- “Your Home Loan Toolkit”: A regulatory publication that provides a step-by-step guide to help you understand the home-buying process. The Toolkit is provided as part of the application process.
- A notice concerning your right to a copy of the property appraisal.

5. Once you submit your application, several things take place behind the scenes:

- **Appraisal:** The lender will order an appraisal on the property because it is the collateral for your mortgage.
- **Credit Report:** Lenders will also examine your file at the credit bureau to learn if you pay your bills on time. You have a right to know what information is contained in your credit report and to have someone from the credit bureau help you understand what the report says. The applicant should check the accuracy of their credit report information. The major credit bureaus are:

Equifax (800) 685-1111
www.equifax.com

TransUnion (800) 888-4213
www.transunion.com

Experian (888) 397-3742
www.experian.com

You can order a free annual credit report online at www.annualcreditreport.com, by calling (877) 322-8228, or by completing

the Annual Credit Report Request Form found at: www.annualcreditreport.com, and mailing it to:

Annual Credit Report Request Service
P.O. Box 105281
Atlanta, GA 30348-5281

- **Flood Hazard Determination:** The lender will determine if the property is in a flood hazard zone and if so, you'll be required by Federal law to purchase flood hazard insurance prior to closing your loan. If you do not purchase the required insurance, the lender will not fund your loan. You are required to maintain flood insurance for the life of your loan while your property is in a designated flood zone.
- **Pest Inspection:** You may want to pay for a pest inspection to be fully aware of the condition of the home you are about to purchase.
- **Credit Decision / Underwriting:** Your lender will review all of the information obtained as part of your loan application. This information can include your application, your credit history, your tax returns, the appraisal for the property, the title search for the property, your financial condition (assets, debts, income and expenses), the amount of your down payment, as well as the type and terms of the loan you are requesting. When all of the information is considered, the lender will take one of the following actions:
 - The lender may approve your application.
 - The lender may ask for additional information.

- The lender may make you a counter-offer. For example, you may apply for a 30-year fixed-rate loan with a 15% down payment. The lender may offer to make you a 30-year fixed-rate loan with a 20% down payment.
- If your loan is approved, prior to closing your loan you will receive a Closing Disclosure which provides you more details about your loan, its key terms, and how much you are paying in fees, and other costs related to your mortgage.
- If your application is turned down, Federal law requires the lender to tell you so in writing and to provide you with the specific reasons for the denial. Additionally, if a credit report was used in the decision on your loan application, you will receive the Credit Reporting Agency information to obtain a free copy of your credit report. Make sure you understand the reasons given—you may be able to find answers or alternatives that will satisfy the institution's lending standards.

Questions To Ask When Shopping for a Loan

- Is the loan fixed or adjustable?
- If the loan is fixed, what is the fixed-rate period?
- If the loan is adjustable, what is the fully indexed rate, the index and the margin?
(Index + Margin = Fully Indexed Rate)

- If the loan is a fixed-rate loan, what is the interest rate?
- What will my monthly loan payments be?
- Will I be required to have mortgage insurance with this loan?
- Does the loan have an interest-only payment option?
- Does the loan have a pre-payment charge?
- What are the closing costs?
- Are there any points or is there an origination fee?

What About Refinancing Your Mortgage?

Refinancing is the process of obtaining a new mortgage with all or some portion of the proceeds used to pay off the original mortgage.

Refinancing can be a good idea for homeowners who:

- Want to lower monthly payments by getting a lower interest rate loan.
- Want to convert from an adjustable-rate mortgage (ARM) to a fixed-rate loan for the certainty of knowing exactly what the mortgage payment will be for the life of the loan.
- Want to build up equity more quickly by converting to a loan with a shorter term.
- Want to draw on the equity built up in their house to get cash for a major purchase or for their children's education.

How Can First Republic Bank Help?

While the mortgage process can be overwhelming at times, our bankers can help you navigate the process with ease.

With First Republic, a Relationship Manager will be your personal advisor from the moment you begin your mortgage loan process. We will contact you at a time that is convenient for you and assist you in completing the loan application. We will also personally monitor the approval process for your loan and may attend the loan settlement to ensure your satisfaction. Our bankers focus on quality service and make sure that you receive the personal attention that you deserve.

We would be delighted to help you answer some crucial questions, including:

- How much can I borrow?
- What price home can I afford?
- Should I pay points to lower the rate?
- How much should I pay for a new home?
- Am I better off refinancing?
- What will my refinancing costs be?

Discussions in Languages Other than English

First Republic Bank is proud to have employees with varied backgrounds, cultural heritages, and native languages. When possible, we are pleased to be able to inform clients and prospects about the Bank's products and services in the language that is

most comfortable and convenient for them. However, the Bank does not negotiate loan terms in any language other than English.

For those who are not able to discuss the details of possible loan transactions in English, the Bank is happy to work with an adult interpreter provided by the client or prospect so that loan products and obligations are understood.

Interested persons should contact their local banker to discuss making arrangements so that the Bank's products and services—and accompanying documents or disclosures—are fully understood.

Contact Us

Please call us at (800) 392-1400 to learn how First Republic Bank can help you with your mortgage needs.

It would be a privilege to serve you.

Guía fácil y rápida para créditos hipotecarios

Si está interesado en comprar su primera casa, su próxima casa, remodelar o refinanciar su casa actual, First Republic Bank está dispuesto a ayudarle.

Hemos diseñado este folleto para responder a las preguntas que pueda tener sobre adquirir un crédito hipotecario.

Para obtener más información o para encontrar la oficina de préstamos más cercana, llámenos al 800-392-1400 o visite nuestra página web: firstrepublic.com. Nos encantaría tener noticias tuyas.

Ser dueño de una propiedad es una inversión atractiva que le permite aumentar la plusvalía con el paso del tiempo. Usted también puede disponer del valor líquido de la propiedad en un futuro cuando solicite un crédito hipotecario o una línea de crédito para financiar un negocio, pagar la educación superior, remodelar su casa o para alcanzar otros objetivos financieros.

Comencemos con lo básico.

¿Qué es una hipoteca?

Debido a que la mayoría de los compradores no tiene los recursos económicos para pagar una casa en efectivo, piden dinero prestado a un banco prestamista en forma de hipoteca. Una hipoteca es un préstamo a largo plazo que el prestatario obtiene de un banco, de una asociación de ahorros y préstamos, de un agente hipotecario independiente o de una cooperativa de crédito. La casa y el terreno que ocupa o, en el caso de un condominio la escritura de la unidad, sirven como garantía para el préstamo. Esto significa que usted está de acuerdo en ceder su propiedad al prestamista en caso de que no pueda pagar el préstamo en los términos acordados. Los préstamos hipotecarios generalmente están estructurados para que se paguen en mensualidades por un periodo de 15 o 30 años.

Cada préstamo hipotecario contiene cuatro componentes:

1. **Capital:** la cantidad de dinero que se solicita.
2. **Intereses:** la cantidad que usted paga al prestamista por los fondos prestados.
3. **Plazo:** la cantidad de tiempo en la cual usted acepta pagar el préstamo.
4. **Amortización:** la reducción gradual de una deuda mediante el pago periódico del capital y los intereses que es suficiente para cancelar el préstamo a su vencimiento.

¿Quiénes intervienen en el proceso de la hipoteca?

Comprador

El comprador de la casa es el que solicita la hipoteca y está obligado a pagar el préstamo

dentro del plazo establecido, junto con los intereses.

Vendedor

Es la persona o entidad que ofrece una propiedad en venta.

Agentes de bienes raíces

Representantes con licencia para vender bienes raíces contratados por el comprador o el vendedor. Se les paga una comisión—un porcentaje del precio de venta— por sus servicios.

Prestamista hipotecario

First Republic Bank es un prestamista hipotecario. Los prestamistas hipotecarios son los bancos comerciales, asociaciones de ahorros y préstamos, cooperativas de crédito, bancos hipotecarios, agentes hipotecarios y otras entidades con licencia o certificación para prestar dinero a potenciales prestatarios.

Agencias de informes de crédito

Una agencia de informes de crédito (agencia crediticia) es la encargada de recopilar información sobre su desempeño crediticio. Realizan informes individuales de historiales crediticios para los prestamistas (así como para empleadores o aseguradoras), quienes a su vez utilizan este informe para determinar la solvencia del prestatario, por lo tanto este informe es decisivo para otorgar el crédito y establecer el plazo del mismo.

También proveen una calificación crediticia que refleja su historial de pago y las deudas pendientes en relación con el crédito disponible. Algunos productos hipotecarios requieren una calificación crediticia mínima.

Inspectores de casas

El prestatario puede contratar a un inspector con licencia para revisar la estructura física y los sistemas desde el techo hasta los cimientos. Pueden contratarse seguros de garantía residencial para proteger al comprador contra defectos costosos no descubiertos durante la inspección.

Perito

Un experto que actúa de forma objetiva para proporcionar un avalúo de la propiedad.

Compañía de fideicomiso/custodia

Es un agente independiente que sirve como intermediario entre el vendedor y el comprador, que es responsable de transferir la propiedad de un propietario a otro y garantizar que todos los términos de la transacción sean cumplidos por ambas partes.

Asegurador del título (Title Insurer)

Es un especialista que examina y garantiza que el título de propiedad esté libre de gravámenes y revisa los documentos legales relacionados con la venta.

¿Qué otros términos debería conocer?

Tasa de porcentaje anual (APR)

La tasa de porcentaje anual es el costo del crédito expresado como tasa anual. Dado que los cálculos de la tasa de porcentaje anual (APR) pueden variar de prestamista a prestamista, se aconseja comparar los costos totales del préstamo entre sus opciones de préstamo. Dentro de las comisiones de financiamiento de su préstamo estarán incluidos los puntos y tarifas de avalúo, y esto se reflejará en la APR del préstamo.

La APR está diseñada para revelar el costo real de la cantidad solicitada al sumar todos los cargos (gastos y comisiones) que no se generarían si usted pagara la casa al contado.

Cierre

El cierre consiste en la transferencia de la propiedad del vendedor a usted. El costo del cierre incluye las comisiones que paga por los servicios del prestatario y los gastos generados por la venta de la casa.

Pago inicial

La parte en efectivo que usted paga del precio de compra de su casa durante el cierre o antes de este.

Su crédito hipotecario (hipoteca) es la cantidad de dinero que usted solicitó. En conjunto, el pago inicial más el préstamo dan como resultado el precio de la casa que usted está comprando.

Plusvalía

Valor actual de mercado de la propiedad menos cualquier hipoteca o línea de crédito pendiente de pago que tengan la propiedad como garantía.

Fideicomiso/custodia (Escrow)

El fideicomiso es la práctica de entregar todo el dinero y documentos requeridos a una tercera parte neutral y que esta los retenga hasta que el vendedor y el prestamista hayan cumplido todas las condiciones del acuerdo. El agente fiduciario (de custodia) elabora documentos, paga préstamos existentes, solicita el seguro de título de la propiedad y divide los pagos del impuesto y del seguro entre usted y el vendedor (en algunos estados de esto se encarga un abogado).

Retención (Impounds)

Muchos prestatarios deciden incluir el pago de los impuestos de la propiedad y el seguro de propiedad en el pago mensual de su hipoteca. La retención la realiza el prestamista y representa una porción del pago mensual del prestatario para efectuar los pagos de impuestos y seguro.

Tasa de interés

El costo base que se genera al tomar prestado dinero expresado en un porcentaje anualizado.

Fecha de vencimiento

Fecha establecida para cumplir con el pago total del préstamo.

PITI (CIIS)

Es una abreviatura que refleja cuatro cantidades que se incluirán en las mensualidades:

- 1. Capital:** la cantidad del préstamo.
- 2. Intereses:** la cantidad pagada a un prestamista por el uso de los fondos prestados.
- 3. Impuestos:** los diferentes impuestos aplicados por el gobierno a bienes inmuebles, los cuales son destinados a pagar la construcción de escuelas, bomberos, etc. Los recauda la ciudad, el pueblo o el condado.
- 4. Seguro:** cobertura de la compañía aseguradora contra incendios, robo, huracanes u otros desastres naturales que puedan dañar la propiedad.

Puntos

Un punto equivale a un uno por ciento (1%) de la cantidad de dinero solicitada.

Los puntos son cobrados al principio del préstamo y forman parte del costo del préstamo solicitado. La comisión por la apertura del préstamo es una forma de puntos.

Penalización por pago anticipado

Algunos prestamistas de hipotecas cobran un cargo por pago anticipado en caso de pagar la hipoteca antes de la fecha convenida. Aceptar la penalización por pago anticipado puede suponerle una tasa de interés más baja. No obstante, deberá verificar las penalizaciones por pago anticipado con su prestamista. Es posible que quiera evitar la opción de pago anticipado si tiene planeado cancelar su hipoteca pronto.

El precio de compra

El precio de la casa acordado por el comprador y el vendedor.

Fijación de la tasa de interés (Rate Lock)

Es una promesa del prestamista para asegurar una tasa de interés y una cierta cantidad de puntos para el prestatario por determinado tiempo, mientras la solicitud del préstamo está en proceso. Esta tasa puede ser válida por 30, 45, 60 o más días. Debe concretar el préstamo y recibir los fondos durante este periodo para recibir la tasa prometida.

Segunda hipoteca

Cualquier préstamo o línea de crédito efectuado sobre el préstamo de la hipoteca original se puede definir como segunda hipoteca. Puede utilizar los fondos para llevar a cabo mejoras en la casa, consolidar deudas, pagar por la universidad de sus hijos, etc.

Plazo del préstamo

Es la cantidad del tiempo que usted tiene para pagar su préstamo, generalmente es de 15, 25 o 30 años.

¿Cuáles son los diferentes tipos de hipotecas?

Existen diferentes tipos de hipotecas. Los gerentes de atención al cliente en First Republic Bank cuentan con la experiencia necesaria para ayudarlo a determinar cuál será la mejor opción de acuerdo a sus necesidades. Algunas de las hipotecas más comunes disponibles hoy día en el mercado incluyen las hipotecas con tasa de interés fija o tasa de interés variable.

Préstamos con tasa de interés fija

El préstamo con tasa de interés fija tiene una tasa de interés que permanece invariable durante la vigencia del préstamo. Esto significa que las mensualidades del préstamo serán las mismas, es decir, que serán fijas durante el tiempo que dure el préstamo. Los préstamos con tasa fija ofrecen estabilidad ante la fluctuación de las condiciones del mercado y la comodidad de saber con exactitud la cantidad que tendrá que pagar por su préstamo hipotecario mes a mes.

Préstamos con tasa de interés variable

Los préstamos con tasa de interés variable (ARM) son préstamos hipotecarios con tasas de interés que fluctúan periódicamente. Generalmente, estos préstamos al principio tienen la tasa de interés más baja que los préstamos con tasa de intereses fija. Después de cumplido el periodo inicial, la tasa de interés se puede ajustar periódicamente tomando como base un indicador que refleja los cambios de la tasa de interés en

el mercado. Debido a que la cantidad de su pago puede aumentar o disminuir con la fluctuación de la tasa de interés, su pago mensual será variable. Los préstamos con tasa de interés variable pueden acarrear riesgos cuando se eleve la tasa de interés, sin embargo pueden resultar menos costosos a la larga si las tasas de interés disminuyen.

Préstamos con pago de interés únicamente

Un préstamo con pago de interés únicamente es un préstamo en el cual los pagos solo cubren los intereses acumulados sobre el saldo del préstamo. O dicho de otro modo: el saldo de la deuda no disminuye con los pagos. Generalmente los pagos de intereses solamente tienen un tiempo limitado, después de dicho periodo los pagos empiezan la amortización y entonces el prestatario comienza a pagar el capital más los intereses, lo que puede resultar en un aumento de los pagos mensuales.

¿Cómo puedo reunir los requisitos para un préstamo hipotecario?

Para obtener un crédito hipotecario, los prestamistas piden que se tenga un margen de ingresos del 28/36, el cual se destina para el pago de deudas. Lo cual significa que no más del 28 por ciento de sus ingresos mensuales (todas sus fuentes de ingresos y antes de los impuestos) estén destinados para la vivienda y no más del 36 por ciento de su ingreso mensual esté destinado a sus pagos mensuales para el pago de sus deudas (en este porcentaje se incluye el pago de hipoteca). Como deudas se incluyen los préstamos a largo plazo, tales como préstamos para autos, de estudiantes,

tarjetas de crédito o cualquier otro préstamo que requiera tiempo para cancelarse.

También tiene que tomar en cuenta su capacidad económica. En especial, necesita saber cuánto destinará para el pago inicial, los costos de cierre y qué capacidad económica tiene para el pago mensual. Estaremos encantados de ayudarle con los cálculos necesarios.

¿Cuáles son los pasos a seguir para solicitar un crédito hipotecario?

1. Llenar la “Solicitud general para préstamo hipotecario”

En la que se solicita información sobre ingresos, bienes (activos), deudas (pasivos) y una descripción de la propiedad.

2. Presentar toda la documentación requerida por el prestamista hipotecario

El prestamista necesitará toda la documentación relacionada con su situación financiera personal (sus ingresos, sus gastos mensuales y sus deudas) para estimar si con su disponibilidad y capacidad económica puede pagar el préstamo hipotecario solicitado. Es probable que se le solicite toda esta información:

- Número de seguro social
- Fecha de nacimiento
- Últimos talones de pago que muestren su salario anual actualizado
- Formulario W-2 y declaraciones de impuestos de los últimos dos años
- Nombres, direcciones y números

telefónicos de su(s) empleador(es)
durante los últimos dos años

- Para los préstamos y cuentas de crédito: nombre del prestatario, nombre y dirección de la institución, número de cuenta, pago mensual y saldo actual
- Para todas las cuentas de depósito, tales como cuentas de cheques, cuentas de ahorro, acciones, bonos, etc., nombre y dirección de la institución, número de cuenta y saldo actual
- Los tres últimos estados de cuenta de depósito, acciones, bonos, etc.

3. Pagar la tasa de solicitud para costear el proceso (en caso de que el prestamista aplique esta comisión)

First Republic Bank no cobra ninguna comisión por dicha solicitud. Todos los costos adicionales del préstamo serán detallados separadamente en los documentos de declaración, que el prestamista le proporcionará al recibir su solicitud.

4. Al prestamista se le exige por ley proporcionar lo siguiente una vez que usted envíe su solicitud

- Un cálculo del préstamo (LE) que le ayuda a usted (el consumidor) a entender los términos clave del préstamo y los costos que se calcula que tendrá la hipoteca que usted solicita, como por ejemplo la tasa de porcentaje anual o “APR”, que es el costo del crédito expresado como tasa anual. La APR incluye la tasa de interés, los puntos y otros cargos que deberá pagar usted (el prestatario).
- Declaración de la hipoteca con tasa de interés variable (si se aplica): es

información sobre las condiciones más importantes y los costos de un préstamo hipotecario con tasa de interés variable, el desempeño anterior del índice al cual está sujeta la tasa de interés y una copia del folleto “Manual del consumidor sobre los préstamos con tasa de interés variable”.

- “Guía sobre los préstamos hipotecarios”: es una publicación gubernamental que le ofrece una guía paso a paso para que entienda el proceso de compra de una casa. La Guía se provee como parte del proceso de solicitud.
- Un aviso en el que se establece su derecho a recibir una copia del avalúo de la propiedad.

5. Una vez que entregue su solicitud, se efectúan diferentes acciones:

- Avalúo: el prestamista solicita un avalúo de la propiedad, ya que esta será la garantía de su hipoteca.
- Historial crediticio: el prestamista examinará su archivo en la agencia de informes de crédito para verificar si usted cumple puntualmente con sus pagos. Usted tiene el derecho de saber el contenido de dicho informe y solicitar a alguien de la agencia de informes de crédito que le ayude a entender el informe. Las principales agencias de informes de crédito son:

Equifax (800) 685-1111
www.equifax.com

TransUnion (800) 888-4213
www.transunion.com

Experian (800) 397-3742
www.experian.com

Usted puede solicitar su informe una vez al año por Internet en www.annualcreditreport.com, si llama al 877-322-8228 o si llena el Formulario de solicitud de informe crediticio anual (Annual Credit Report Request Form), en <http://www.annualcreditreport.com> y lo envía por correo a:

Annual Credit Report Request Service
P.O. Box 105281
Atlanta, GA 30348-5281

- **Determinación de daños por inundación:** el prestamista determinará si la propiedad está en una zona de riesgo de inundación y, si es así, en virtud de la ley federal usted está obligado a comprar un seguro contra daños de inundación antes de concretar su préstamo. Si usted se niega a comprar el seguro solicitado, el prestamista no financiará su hipoteca. Usted debe tener un seguro contra inundaciones durante todo el plazo de su préstamo si su propiedad está situada en un área designada como zona de inundaciones.
- **Inspección de plagas:** usted deberá pagar por una inspección de plagas para estar completamente seguro de las condiciones de la casa que está por comprar.
- **Decisión de crédito/concesión:** el prestamista revisará toda la información que se obtuvo de su solicitud de crédito. Esta información puede incluir la solicitud, el historial crediticio, los impuestos declarados, el avalúo de la propiedad, el estado financiero (bienes, deudas, ingresos y gastos), la cantidad para el pago inicial de la que usted dispone, así como el tipo y las condiciones del préstamo solicitado. Una vez que toda la información se pone en

consideración, el prestamista podrá:

- Aprobar su solicitud.
- Pedir información adicional.
- Ofrecerle diferentes opciones. Por ejemplo, si usted solicita un préstamo a tasa fija por 30 años, con un pago inicial del 15%, el prestamista puede ofrecerle un préstamo a tasa fija por 30 años, pero con un pago inicial del 20%.
- Si se aprueba su préstamo, antes de que se concrete recibirá una Declaración de cierre, que le da detalles sobre su préstamo, los términos clave y cuánto pagará en comisiones y otros costos relacionados con la hipoteca.
- Si su solicitud es rechazada, la ley federal requiere que el prestamista se lo comunique por escrito y le proporcione las razones específicas de la denegación. Además, si para tomar la decisión sobre su solicitud de crédito se utilizó un informe crediticio, recibirá información sobre la agencia de informes de crédito para obtener una copia gratuita de su informe. Asegúrese de que entiende dichas razones y así podrá encontrar las repuestas o alternativas satisfactorias para los estándares de la institución prestamista.

¿Qué preguntas debe hacer cuando busque un préstamo?

- ¿El préstamo tiene tasa fija o variable?
- Si el préstamo es de tasa fija, ¿cuál es el plazo de tasa fija?

- Si el préstamo es de tasa variable, ¿cuál es la tasa de interés indexada, el índice y el margen? (índice + margen = tasa de interés indexada completa)
- Si el préstamo es de tasa fija, ¿cuál es la tasa de interés?
- ¿De cuánto serán mis pagos mensuales?
- ¿Necesitaré seguro de hipoteca con este préstamo?
- ¿El préstamo tiene una opción de pago de intereses únicamente?
- ¿El préstamo tiene alguna penalización por pago anticipado?
- ¿Cuáles son los costos del cierre?
- ¿Se genera una comisión o puntos por apertura?

¿Quiere refinanciar su crédito hipotecario?

El refinanciamiento es el proceso de obtener una nueva hipoteca utilizando todo o solo una parte de las ganancias por la cancelación del préstamo hipotecario original.

El refinanciamiento resulta ideal para los propietarios que:

- Desean disminuir sus pagos mensuales, al solicitar un préstamo con una tasa de interés más baja.
- Desean convertir un préstamo de tasa de interés variable (ARM) en un préstamo de tasa de interés fija, para saber con exactitud cuál será el pago del préstamo hipotecario durante su vigencia.

- Desean aumentar la plusvalía lo más rápido posible, cambiando el préstamo a un plazo más corto.
- Desean hacer uso de la plusvalía que genera su propiedad para efectuar un gasto mayor o pagar la educación de sus hijos.

¿Cómo le puede ayudar First Republic Bank?

Ya que el trámite del préstamo hipotecario puede ser, en ocasiones, muy abrumador, nuestro personal puede guiarlo por el proceso con facilidad.

En First Republic, un gerente de atención al cliente será su consejero personal, desde el momento que inicie el proceso para el préstamo hipotecario. Nos comunicaremos con usted cuando mejor le convenga y le ayudaremos a completar la solicitud de préstamo. También supervisaremos personalmente el proceso de aprobación de su préstamo y podríamos asistir a la firma del acuerdo de préstamo para garantizar su satisfacción. Nuestros empleados se centran en brindarle un servicio de calidad y se aseguran de que usted reciba la atención personalizada que se merece.

Nos encantaría ayudarle a responder algunas preguntas cruciales, entre ellas:

- ¿Cuál es la cantidad que puedo solicitar?
- ¿Cuál es el precio de la propiedad que me puedo permitir?
- ¿Debo pagar puntos para bajar la tasa?
- ¿Cuánto pagaré por una nueva propiedad?
- ¿Será mejor refinanciar?
- ¿Cuál será el costo de refinanciar?

Discusiones en otros idiomas aparte del inglés

First Republic Bank se enorgullece de tener empleados de diferentes orígenes, con herencias culturales diversas y que hablan diferentes idiomas. Tenemos el placer de informarles que, siempre que sea posible, podemos proveer información sobre nuestros productos y servicios bancarios a nuestros actuales y futuros clientes en el idioma que les resulte más cómodo y conveniente. Sin embargo, el banco no puede negociar los términos de los préstamos en un idioma que no sea el inglés.

Para aquellos clientes que no puedan tratar los detalles de las posibles transacciones de préstamo en inglés, el banco está dispuesto a trabajar con un intérprete adulto, proporcionado por el actual o futuro cliente, para que entiendan completamente los términos y las obligaciones de los préstamos que ofrece el banco.

Las personas interesadas pueden comunicarse con su representante bancario local para hacer los arreglos necesarios para que los productos y servicios del banco, así como los documentos o divulgaciones que los acompañen, se entiendan por completo.

Contacto

Por favor llámenos al (800) 392-1400 para saber cómo First Republic Bank puede ayudarle en sus necesidades de préstamo hipotecario.

Será un placer servirle.



FIRST REPUBLIC BANK

It's a privilege to serve you®

111 PINE STREET

SAN FRANCISCO, CALIFORNIA 94111

(800) 392-1400

firstrepublic.com

MEMBER FDIC • EQUAL HOUSING LENDER

