



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

Cómo se revisa de verdad una preaprobación: documentos y tiempos

Por Owen Ye, oficial de préstamos con licencia (Loan Factory, NMLS #2541101)

Una preaprobación no es un formulario que se llena: el prestamista revisa cuatro líneas — ingresos, activos, crédito y deudas — para confirmar cuánto puede prestar y si el pago le queda bien, y solo entonces emite la carta. Esta guía recorre el orden de revisión, la lista exacta de documentos y los tiempos de cada paso. Prepare el expediente así y la preaprobación suele llegar en días, en lugar de frenar su oferta después.

1. La lista de documentos: cuatro grupos, preparados desde el inicio Prepárelos antes de solicitar

1. Documentos de ingresos

Declaraciones de impuestos, W-2 o 1099 de los últimos 2 años y recibos de pago del último mes. El ingreso por trabajo independiente o 1099 también necesita las declaraciones completas de 2 años (con anexos) y la licencia del negocio: se evalúa con reglas totalmente distintas a las del ingreso W-2, así que prepare la lista de independiente, no la de asalariado.

2. Documentos de activos

Estados de cuenta de los últimos 2 meses de todas las cuentas (bancarias y de inversión), con todas las páginas. Los depósitos grandes — por lo general un depósito mayor a la mitad del sueldo mensual — se cuestionan uno por uno: regalos, transferencias y ventas de auto necesitan explicación en papel. Prepare las explicaciones y los comprobantes por adelantado; buscarlos a mitad de la revisión es lo que más retrasa el expediente.

3. Documentos de identidad y de la propiedad

Identificación con foto y prueba de residencia legal en EE. UU. cuando aplique; si ya firmó contrato, incluya el contrato de compra. Si los padres regalan parte del pago inicial, entregue la carta de regalo también en esta etapa: esperar a que la evaluación la pida cuesta otra ronda completa.

2. El orden de revisión: primero el crédito, luego dos cuentas Normalmente 1 a 3 días

1. Primero se consulta el crédito

La revisión empieza con el reporte de las tres agencias y los puntajes, buscando pagos atrasados desconocidos, cobros o robo de identidad. El puntaje primero decide si usted pasa el umbral, y luego en qué nivel de precio cae.

2. Luego se calcula el DTI

El pago de la casa nueva (capital e intereses + impuestos + seguro + HOA) más sus deudas mensuales actuales, dividido entre su ingreso bruto mensual. La mayoría de los programas convencionales quiere un DTI total de aproximadamente 45%–50% o menos: esa línea define su monto máximo, y ningún nivel de ingreso la rodea.

3. Se verifica la estabilidad del ingreso

La evaluación lee dos años de continuidad y tendencia, no un buen mes. Cambiar de empleo no es automáticamente un problema, pero pasar de W-2 a independiente, o una caída clara del ingreso, se cuestionará — y puede contarse con descuento.

3. Los tiempos: de los documentos a la carta

Normalmente 3 a 7 días

1. Revisión de integridad

Cuando el expediente entra, el oficial de préstamos primero verifica que esté completo y lista lo que falta el mismo día. Las preaprobaciones lentas rara vez son lentas revisando: son lentas persiguiendo documentos.

2. Cartas de explicación (LOX)

En la evaluación inicial, las anomalías se cuestionan una por una — un cambio de empleo, un depósito grande, consultas de crédito — y cada una necesita una breve carta de explicación suya. Responda con los hechos; es rutina, no una señal de alarma por sí solo.

3. La carta — y sus límites

La carta de preaprobación indica su monto máximo y sus condiciones. Recuerde: no es una aprobación final — después de firmar el contrato, el préstamo aún pasa por avalúo, título y evaluación completa. Hasta la aprobación final, no cambie de empleo ni tome deudas grandes nuevas.

4. Después de la carta: protéjala

De la carta al cierre

1. Nada de deudas nuevas

No compre un auto, no abra una tarjeta nueva ni empiece un plan de pagos grande antes del cierre. La evaluación final consulta el crédito otra vez: si el DTI se mueve, el monto puede moverse con él.

2. No mueva sumas grandes

Mantenga tranquilas las cuentas del pago inicial. Si debe transferir dinero, pregunte primero a su oficial de préstamos cómo hacerlo para que el rastro documental quede completo.

3. Mantenga el ingreso continuo

Renunciar, volverse independiente o aceptar menos sueldo: avise a su oficial de préstamos de inmediato. Dejar que aparezca recién en la evaluación final es la forma más rápida de que todo el expediente se caiga.

4. Deje listo el siguiente paso

Calcule el pago con su monto preaprobado en la [calculadora hipotecaria](#) de este sitio (PITI, no solo capital e intereses); siga el movimiento diario de tasas en el [informe de tasas](#); y compare los tipos de préstamo en la [página de programas](#). ¿No está seguro de si sus documentos alcanzan? Envíelos en una [consulta gratuita](#) y revise la lista primero.

¿Preguntas sobre un préstamo? Pregúnteme: consulta gratuita: (347) 774-5396 |
owenrealestatetx.com

Owen Ye

**Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor
Inmobiliario**

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal
Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396
WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com
Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general: no es una cotización de préstamo, ni un compromiso de tasa ni una garantía de aprobación. Todos los préstamos se evalúan a través de Loan Factory; la elegibilidad, las tasas y los costos siguen la aprobación formal y los documentos del préstamo. Owen Ye · Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.