Doctor's Loan: La Guía Completa para Profesionales de la Salud

9 de mayo de 2025 Préstamos Especializados

0%
Down Payment
Loans up to $2M
No minimum saved

$0
PMI Required
Save $200–$800/mo
Even at 100% LTV

STU
Student Loans
IBR/deferred excluded
from DTI for residents

Ha pasado una década en la escuela, acumulado deudas de préstamos estudiantiles y está comenzando su posición como médico titular. El Doctor's Loan fue creado exactamente para esta situación.

¿Qué es un Doctor's Loan?

Un Doctor's Loan es un programa hipotecario especializado diseñado para profesionales médicos con licencia, especialmente aquellos en etapas tempranas de su carrera. Los médicos tienen un potencial de ingresos excepcional y tasas de incumplimiento históricamente muy bajas.

Los Doctor's Loans permiten a los prestatarios calificados comprar una residencia principal con un 0–5% de pago inicial, sin seguro hipotecario privado (PMI) y con un tratamiento flexible de las deudas estudiantiles.

¿Quién Califica?

La mayoría de los programas requieren que al menos un prestatario tenga una de las siguientes designaciones profesionales activas:

- Médico (MD)
- Doctor en Medicina Osteopática (DO)
- Doctor en Ciencias Dentales o Cirugía (DDS)
- Doctor en Medicina Dental (DMD)
- Doctor en Oftalmología (MD o DO)
- Doctor en Psiquiatría (MD o DO)
- Doctor en Farmacia (PharmD)
- Doctor en Medicina Veterinaria (DVM o VMD)
- Doctor en Medicina Podiátrica (DPM)
- Enfermero Anestesista Certificado Registrado (CRNA con DNAP o DNP)
- Residentes médicos, fellows o internos con los títulos anteriores

Nota: Los quiroprácticos generalmente no son elegibles.

Doctor's Loan vs. Convencional vs. FHA

Característica	Doctor's Loan	Convencional	FHA
Pago Inicial Mínimo	**0–5% (sin PMI)**	3–20%	3.5%
PMI / MIP Requerido	**No**	Sí (si < 20%)	Sí (MIP de por vida)
Puntaje Mínimo FICO	**680**	620	580
Monto Máximo	**$2,000,000**	$806,500	$498,257
DTI Máximo	**45–50%**	43–50%	Hasta 57%
Préstamos Estudiantiles	**IBR/diferidos excluibles para residentes**	1% del saldo o pago IBR	1% del saldo o pago IBR
Ingreso Pre-empleo	**Contrato aceptado (60–150 días)**	No permitido	No permitido

Este documento es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento financiero o legal. Contacte Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300 para su consulta hipotecaria personalizada. Tiger Loans es un prestamista hipotecario con licencia. Equal Housing Lender.

Característica	Doctor's Loan	Convencional	FHA
Suscripción	**Manual (sin AUS)**	AUS aceptado	AUS aceptado
Refinanciamiento con efectivo	**No permitido**	Permitido	Permitido

Proceso de Solicitud: Paso a Paso

1. **Obtener Pre-calificación**
   Hable con un oficial de préstamos especializado. Comparta su situación, fecha de inicio si tiene nuevo empleo, precio estimado y estado.
2. **Enviar la Solicitud**
   Complete el Form 1003. El prestamista obtendrá un informe crediticio tri-bureau. Puntaje mínimo: 680.
3. **Proporcionar Documentación**
   La parte central del proceso — consulte la lista de documentos a continuación.
4. **Tasación de la Propiedad**
   El prestamista solicita una tasación independiente. Válida por 120–180 días.
5. **Revisión de Suscripción Manual**
   Los Doctor's Loans requieren suscripción manual completa. El suscriptor revisa préstamos estudiantiles, contrato, activos e historial crediticio.
6. **Aprobación Condicional**
   El suscriptor emite condiciones. Una vez satisfechas, recibe la Autorización de Cierre.
7. **Cierre**
   Firma documentos con la compañía de título. Paga costos de cierre (típicamente 2–4% del préstamo) y reservas. Recibe las llaves.

Lista de Documentos por Escenario

Los documentos requeridos varían según su situación laboral:

Escenario A: Médico Titular (Empleado W-2)

- ✔Talones de pago de los últimos 30 días (con YTD)
- ✔Formularios W-2 de los últimos 1–2 años
- ✔Verificación verbal de empleo (VVOE) — dentro de 10 días hábiles
- ✔Identificación oficial con fotografía
- ✔Estados de cuenta bancarios de los últimos 2 meses
- ✔Prueba de licencia médica / título profesional

Escenario B: Inicio de Nuevo Empleo en 60–150 Días

- ✔Contrato de empleo completamente ejecutado (firmado por ambas partes)
- ✔El contrato debe indicar: puesto, fecha de inicio, compensación, cobertura mínima de 12 meses
- ✔Solo contingencias permitidas: recepción de licencia médica, requisitos administrativos estándar
- ✔Prueba de licencia médica
- ✔Identificación oficial con fotografía
- ✔Estados de cuenta bancarios de los últimos 2 meses
- ✔Reservas para cubrir PITIA desde el cierre hasta el inicio del empleo

Este documento es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento financiero o legal. Contacte Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300 para su consulta hipotecaria personalizada. Tiger Loans es un prestamista hipotecario con licencia. Equal Housing Lender.

Escenario C: Residente Médico o Fellow

- ✔Prueba de inscripción en programa de residencia/fellowship
- ✔Contrato actual de residencia
- ✔Talones de pago más recientes
- ✔Documentación del estado IBR o diferimiento de préstamos estudiantiles
- ✔Identificación oficial con fotografía
- ✔Estados de cuenta bancarios de los últimos 2 meses
- ✔Prueba de título médico

Escenario D: Contratista Independiente (1099 / Locum Tenens)

- ✔Contrato con salario mínimo garantizado o tarifa por hora
- ✔El contrato debe indicar horas, período mínimo 12 meses, inicio dentro de 60 días
- ✔Carta del hospital/clínica confirmando que no habrá gastos para el médico
- ✔Si ya declaró con 1099: 2 años de declaraciones personales
- ✔Identificación oficial con fotografía
- ✔Estados de cuenta bancarios de los últimos 2 meses

Preguntas Frecuentes

Q: ¿Puedo usar un Doctor's Loan antes de comenzar mi trabajo?
Sí. Algunos prestamistas aceptan un contrato de empleo ejecutado si su fecha de inicio es dentro de 90–150 días del cierre. El contrato debe estar completamente firmado e incluir salario declarado por al menos 12 meses.

Q: ¿Tengo que pagar PMI?
No. El PMI no es requerido, incluso cuando se financia el 100% del precio de compra.

Q: ¿Cómo se calculan mis préstamos estudiantiles?
Para residentes con préstamos en IBR o diferimiento, los pagos pueden excluirse completamente del DTI.

Q: ¿Puedo usarlo para una propiedad de inversión?
No. Los programas están limitados a residencias principales — solo propiedades de 1 unidad.

Q: ¿Qué puntaje crediticio necesito?
El mínimo es 680 para la mayoría de los programas.

Resumen Rápido

- ✓ Diseñado para MDs, DOs, dentistas, farmacéuticos, CRNAs y otros profesionales médicos
- ✓ 0–5% de pago inicial SIN PMI — incluso al 100% LTV
- ✓ Montos de préstamo hasta $2,000,000
- ✓ Residentes y fellows: préstamos estudiantiles en IBR/diferimiento excluibles del DTI
- ✓ Se aceptan contratos de empleo futuros
- ✓ Fondos de regalo de familia permitidos — sin contribución mínima
- ✓ Disponible para compradores por primera vez Y compradores de casa más grande
- ✓ Solo residencia principal, propiedad de 1 unidad

Este documento es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento financiero o legal. Contacte Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300 para su consulta hipotecaria personalizada. Tiger Loans es un prestamista hipotecario con licencia. Equal Housing Lender.