



GLOSARIO DE TÉRMINOS

Este **Glosario** contiene términos que usted debe saber para hacer de la compra de su vivienda una experiencia más fácil. Nos gustaría agradecer a la Asociación de Banqueros Hipotecarios por su valiosa ayuda en proporcionarnos las definiciones de estos términos.

- **Hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM por sus siglas en inglés):** En una Hipoteca con ARM los pagos de capital e intereses cambiarán ocasionalmente durante el plazo del préstamo. Dependiendo del tipo de ARM, la tasa de interés podría incrementarse gradualmente cada dos años hasta que llegue al límite preestablecido. Cuando solicite un ARM le informarán cómo, cuándo y por qué podrían cambiar las tasas de interés.
- **Agente:** Un agente es una persona que representa legalmente a otra, llamada el principal, y de quien se deriva una autoridad expresa o implícita. En otras palabras, un agente es alguien que actúa en nombre de otra persona tal como un agente de bienes raíces.
- **Amortización:** La amortización es un proceso de cancelación de un préstamo mediante una serie de pagos periódicos a una entidad crediticia. Los pagos incluyen dos partidas: el interés, que es lo que le cuesta el dinero prestado, y el capital, que es la cantidad de dinero que se le prestó.
- **Tasa de Porcentaje Anual (APR por sus siglas en Inglés):** El APR que aparece en los documentos de su hipoteca, es una manera estandarizada de mostrarle el total del costo del dinero prestado. El APR es una combinación de la tasa de interés cargada por el acreedor junto con cualquier cuota que le puedan cobrar. Las cuotas se expresan en porcentajes y agregan a la tasa de interés actual que se sumarán al total del APR.
- **Avalúo:** El avalúo es un cálculo por escrito del valor de algo. En bienes raíces, es una opinión profesional del valor de la propiedad en el mercado (tal como una casa) en una fecha determinada.
- **Valoración:** Una valoración es un valor asignado a la propiedad inmobiliaria (su casa y el terreno) que se utiliza para determinar los impuestos a la propiedad. La valoración se puede referir también al proceso de alcanzar un valor estimado de la propiedad inmobiliaria. Adicionalmente, puede agregarse a los impuestos para recaudar dinero con un propósito en especial. En otras palabras, una valoración es la manera en la que los gobiernos determinan cuánto impuesto a la propiedad tiene que pagar.
- **Préstamo asumible:** Un préstamo asumible es uno donde el comprador asume la responsabilidad de pagar el saldo remanente del préstamo original.
- **Proporción entre la deuda total mensual y el ingreso bruto mensual:** La proporción de deuda al ingreso compara los pagos mensuales de sus deudas con su ingreso mensual, y es una medida de solvencia ampliamente utilizada. Usted calcula la proporción de su deuda al ingreso bruto mensual dividiendo los pagos mínimos mensuales de sus deudas, excluyendo su renta o hipoteca, entre su salario neto mensual.
- **Hipoteca reembolsable al vencimiento:** Esta es una hipoteca con una tasa de interés baja que se queda nivelada por un período corto (típicamente cinco a siete años), con un “pago global” grande final que usted refinanciará o cancelará por completo.
- **Pago global:** Este es un pago programado (normalmente el último pago) sobre un préstamo asegurado que es más grande que cualquiera de los pagos anteriores. Las entidades crediticias hacen esto para que los

pagos mensuales regulares estén más al alcance. Revise cuidadosamente cualquier acuerdo de préstamo para asegurarse de que puede pagar cualquier pago global.

- **Agente del comprador:** Un agente del comprador es alguien que representa al comprador en una transacción inmobiliaria. Si planea comprar una casa, puede ser de gran ayuda el contactar a un agente inmobiliario para actuar como agente de comprador, quien cuidará de su mejor interés y se asegurará que sea tratado equitativamente durante todo el proceso de compra de la casa.
- **Tope (Interés):** Un tope de interés es una protección para el consumidor en un ARM que limita la cantidad que el interés de una tasa puede cambiar por año y sobre la duración de un préstamo.
- **Tope (Pago):** Un tope de pago es una protección para el consumidor en un ARM que limita los cambios en la cantidad de los pagos mensuales.
- **Escritura de fideicomiso:** Una escritura de fideicomiso es un documento que muestra que el prestatario traspasa el título de una propiedad inmobiliaria a un tercero (fiduciario) para ser retenida como seguridad para una entidad crediticia, con la condición de que el fiduciario regrese el título una vez que la deuda haya sido pagada. El fiduciario venderá la propiedad y pagará la deuda, si el prestatario no cumple. En otras palabras, cuando compra una vivienda, el fiduciario retendrá la Escritura de fideicomiso para la entidad crediticia hasta que usted cancele su hipoteca o no cumpla con el préstamo.
- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD por sus siglas en Inglés):** HUD es una entidad del gobierno responsable de la implementación y administración de programas de vivienda y de desarrollo urbano.
- **Incumplimiento:** Incumplimiento es no cumplir con los pagos a tiempo o de acuerdo a los términos de su pagaré. Incumplimiento es también el resultado de no cumplir con enviar a tiempo solicitudes de aplazamiento o cancelación. Las consecuencias del incumplimiento son serias.
- **Mora:** Esto es el incumplimiento de un prestatario de realizar sus pagos a tiempo bajo un contrato de préstamo.
- **Punto de descuento:** Un punto de descuento es una cantidad de dinero que el prestatario paga a la entidad crediticia, o el vendedor paga a la entidad crediticia, para aumentar el rendimiento efectivo de dicha entidad. Un punto es igual a uno por ciento del préstamo. Lo que realmente hace un punto de descuento es pagar por adelantado a la entidad crediticia a cambio de una tasa de interés reducida.
- **Pago inicial:** Un pago inicial es una porción del precio de venta que usted paga al vendedor para cerrar la venta, en el entendido de que el saldo se pagará al momento del cierre de la transacción. Es también la diferencia entre el precio de venta de una propiedad inmobiliaria y la cantidad de la hipoteca.
- **Vencimiento por venta:** El vencimiento por venta es una cláusula en el contrato de la hipoteca que estipula que si el deudor hipotecario vende, transfiere o de cualquier otra forma grava la propiedad, entonces el acreedor hipotecario tiene derecho a implementar una cláusula de aceleración haciendo exigible el pago del saldo de la hipoteca. En otras palabras, si usted vende su vivienda, tiene que cancelar la hipoteca inmediatamente y el dinero remanente lo puede utilizar de la manera que elija.
- **Depósito de garantía:** El depósito de garantía es un depósito que usted paga al vendedor de una propiedad inmobiliaria para demostrar su buena fe e intenciones de obtener una hipoteca para comprar la propiedad. Dependiendo de las circunstancias, usted podría o no recuperar este dinero, si decide no continuar con la compra.

- **Gravamen:** Un gravamen es cualquier cosa que afecta o limita el cargo de un título simple de una propiedad, tales como hipotecas, contratos de arrendamiento, servidumbres o restricciones.
- **Ley de Igualdad de Oportunidades Crediticias (ECOA por sus siglas en Inglés):** La ECOA es una ley federal que exige a las entidades crediticias y otros acreedores poner a disposición de cualquier individuo crédito por igual sin discriminar con base en la raza, color, religión, nacionalidad, edad, sexo, estado civil o si recibe ingresos de programas de asistencia pública. También se conoce como “Regulación B.”
- **Capital en la propiedad:** Capital en la propiedad es la propiedad neta. En otras palabras, es la diferencia entre cuánto vale su propiedad y cuánto usted todavía debe sobre su hipoteca (valor del mercado – saldo de la hipoteca = capital en la propiedad). Capital en la propiedad también se denomina algunas veces como interés del propietario.
- **Depósito en custodia:** El depósito en custodia es un depósito realizado por un prestatario a la entidad crediticia para pagar impuestos y primas de seguro cuando éstas estén por vencer. El depósito en custodia es también un depósito realizado por un prestatario a un abogado o agente custodio para ser reembolsado al momento del cierre de la venta de una propiedad inmobiliaria. En algunas áreas, las cuentas en custodia son llamadas cuentas confiscadas o de reserva.
- **FannieMae:** FannieMae es uno de los inversionistas hipotecarios más grandes del país. Es una compañía privada detentada por accionistas. El presidente de los EE.UU. nombra a algunos de los miembros del Consejo de Directores. Apoya el mercado secundario de hipotecas residenciales.
- **La Administración Federal de Vivienda (FHA por sus siglas en Inglés):** La FHA es una agencia federal en el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) que proporciona seguro hipotecario para hipotecas de vivienda y fija estándares para la construcción y las aseguradoras. La FHA NO presta dinero, ni planifica ni construye viviendas.
- **Préstamos asegurados por la FHA:** Los préstamos hipotecarios para vivienda asegurados por la Administración Federal de Vivienda son referidos como “Préstamos asegurados por FHA o préstamos FHA”.
- **Primera Hipoteca.** Una primera hipoteca proporciona a la entidad crediticia un derecho de garantía sobre todas las otras hipotecas o sobre la propiedad hipotecada.
- **Tasa de interés fija:** Una tasa de interés fija es una que nunca cambia durante el plazo del préstamo. Por ejemplo, si usted tiene una hipoteca a 30 años con una tasa de interés fija, pagará la misma tasa de interés durante los 30 años programados de pago.
- **Piso.** Es la tasa de interés mínima sobre un ARM.
- **Indulgencia por mora:** Indulgencia por mora es un acto de la entidad crediticia de no tomar acción legal a pesar de que el préstamo está en mora. Normalmente se otorga sólo cuando el prestatario hace arreglos satisfactorios para pagar la cantidad adeudada en un futuro próximo.
- **Ejecución hipotecaria:** Una ejecución hipotecaria es un procedimiento legal que permite a su acreedor vender la vivienda para cancelar la hipoteca pendiente. Su casa puede ser ejecutada si usted no realiza los pagos requeridos.
- **FreddieMac:** FreddieMac es una corporación de propiedad accionaria que apoya el mercado secundario de hipotecas residenciales con programas de adquisición y de aseguramiento. El presidente de los EE.UU. nombra a algunos de los miembros del Consejo de Directores. También se le conoce como Corporación Federal Hipotecaria para Préstamos de Vivienda (FHLMC por sus siglas en inglés).

- **Proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual:** La proporción de deuda al ingreso compara los pagos mensuales de sus deudas con su ingreso mensual, y es una medida utilizada ampliamente para su historial crediticio. Usted calcula la proporción de deuda al ingreso dividiendo los pagos mínimos mensuales de sus deudas, excluyendo su renta o hipoteca, entre su salario neto mensual.
- **Venta por el propietario (FSBO por sus siglas en Inglés):** En venta por el propietario (FSBO) es un término utilizado para describir que la vivienda en venta está siendo vendida por el propietario, sin ayuda de un agente o corredor de bienes raíces. El vendedor está tratando de ahorrar dinero evitando los honorarios de los agentes o corredores inmobiliarios, pero el comprador debe tener cuidado de asegurarse de que los términos de venta cumplan con las regulaciones vigentes federales, estatales y locales.
- **Cálculo de buena fe (GFE por sus siglas en Inglés):** Este documento muestra a los prestatarios los costos aproximados que deberán pagar antes o al momento del cierre basados en las prácticas locales comunes del mercado inmobiliario. Bajo la Ley de Procedimientos en el Cierre de Transacciones de Bienes Raíces (RESPA por sus siglas en inglés) su entidad crediticia o agente hipotecario debe entregarle un cálculo de buena fe dentro de tres días después de haber aceptado su solicitud de préstamo hipotecario.
- **Hipoteca con pagos graduados:** Es un tipo de hipoteca con pagos flexibles donde los pagos aumentan por un período de tiempo específico, y después se nivelan. Esto normalmente resulta en una amortización negativa.
- **Ingreso bruto:** Es el total de sus ingresos antes de cualquier deducción tales como impuestos, contribuciones 401(k), Medicare o contribuciones del Seguro Social.
- **Seguro contra riesgos:** La cobertura de seguros que proporciona compensación al asegurado en caso de pérdida o daños a la propiedad.
- **Línea de crédito sobre el capital en la propiedad:** Una línea de crédito sobre el capital en la propiedad es un préstamo renovable donde su vivienda se utiliza como garantía. A usted se le otorga un límite de crédito y puede prestarse cuanto quiera sin pasarse del límite. Este tipo de préstamo es bastante semejante a una cuenta corriente. Su entidad crediticia le proporciona cheques que usted puede girar de su cuenta cuando lo desee mientras no sobrepase el límite de su crédito.
- **Préstamo sobre el capital en la propiedad:** Un préstamo sobre el capital en la propiedad, también conocido como segunda hipoteca, es un préstamo asegurado cerrado de pagos limitados, que utiliza su vivienda como garantía. Puede tener términos, tasas de interés y pagos fijos o ajustables (unos que fluctúan basados en un índice clave). Usted normalmente toma prestada una cantidad previamente acordada de su entidad crediticia, y la paga a plazos (generalmente es mensual).
- **Inspección de vivienda:** Una revisión física de la vivienda para evaluar los sistemas de plomería, electricidad, calefacción y refrigeración, así como de los aparatos, techo, cimientos y estabilidad estructural. La inspección deberá completarse antes de la compra de la vivienda y su oferta debe establecer que la compra estará sujeta a los resultados de la inspección de la vivienda.
- **Asociación de Propietarios de Viviendas o Condominios (HOA por sus siglas en inglés):** La HOA es una corporación o asociación sin fines de lucro que administra las áreas y servicios comunes de un desarrollo de unidades residenciales o de un proyecto en condominio. En un proyecto en condominio no se tiene título de propiedad sobre las áreas comunes; en un desarrollo de unidades residenciales se tiene título sobre las áreas comunes.
- **Programa de Garantía del Propietario (HOW por sus siglas en inglés):** El HOW es un programa de seguros mediante el cual los constructores participantes proporcionan a los compradores de viviendas una

garantía sobre la calidad en el trabajo y los materiales de la vivienda, así como una garantía contra defectos estructurales mayores.

- **Certificado de inspección:** Un certificado de inspección es un documento que verifica que la propiedad está en las condiciones descritas. La inspección es normalmente realizada por un agente designado y puede ser aceptada en lugar de un estudio topográfico.
- **Interés:** 1) El interés es el costo del dinero. Se establece normalmente como un porcentaje anual (por ejemplo: 7.5 por ciento). Usted paga interés cuando se le presta dinero, o se le paga interés cuando usted ahorra o invierte dinero. 2) El interés es un derecho, participación o título sobre la propiedad.
- **Tasa de interés:** La tasa de interés es un porcentaje del saldo pendiente de un préstamo que se le cobra por el dinero prestado, normalmente expresado como una tasa de porcentaje anual.
- **Préstamo gigante:** Un préstamo gigante es un préstamo que sobrepasa el límite del monto reglamentario elegible para la compra o aseguramiento establecido por las agencias federales.
- **Contrato de arrendamiento con opción a compra:** Este es un método de compra de la propiedad haciendo pagos graduales en exceso del arriendo requerido por un período de tiempo fijo. Al final de este período, el arrendador utiliza el préstamo hipotecario para financiar la compra de la propiedad.
- **Entidad crediticia:** Una entidad crediticia es una institución financiera o agencia que le presta el dinero.
- **Derecho de retención:** Un derecho de retención es una retención o reclamo legal de un acreedor sobre la propiedad de otro como garantía de una deuda. Los derechos de retención son siempre contra la propiedad, normalmente contra bienes raíces.
- **Cargos originales del préstamo:** Este es un cargo cobrado por la entidad crediticia para preparar documentos, verificar créditos, inspeccionar y algunas veces tasar la propiedad. Se establece normalmente como un porcentaje del valor nominal del préstamo.
- **Manejo del préstamo:** El manejo del préstamo es en realidad la administración del préstamo. Esto incluye el cobro de los pagos del préstamo, la administración de cuentas en custodia y los desembolsos de cuentas en custodia.
- **Relación de préstamo a valor (LTV por sus siglas en Inglés):** LTV es la relación de la cantidad prestada comparada con el valor tasado o precio de venta de la propiedad inmobiliaria. Las LTV se expresan como porcentajes.
- **Período garantizado:** El número de días durante los cuales la entidad crediticia garantiza al prestatario una tasa de interés y términos específicos sobre una hipoteca.
- **Valor de mercado:** El valor más alto que un comprador—preparado, dispuesto y capaz, pero no obligado a comprar—pagaría, y el precio más bajo que un vendedor—preparado, dispuesto y capaz, pero no obligado a vender—aceptaría. El valor de mercado es la base para el “precio de lista” o para el “precio inicial” de una casa.
- **Viviendas prefabricadas:** Las viviendas construidas de fábrica o prefabricadas, incluyendo las casas móviles.
- **Hipoteca:** Este es un documento legal que ofrece en garantía una propiedad inmobiliaria (tal como una casa) a una entidad crediticia como garantía para el pago de una deuda.
- **Banquero hipotecario:** Una persona, empresa o corporación que origina, vende y/o sirve préstamos garantizados por hipotecas sobre propiedades inmobiliarias.

- **Corredor hipotecario:** Una firma o persona que por una comisión hace coincidir prestatarios y entidades crediticias. Un corredor hipotecario toma solicitudes y algunas veces procesa préstamos, pero generalmente no utiliza sus propios fondos para un cierre.
- **Acreeedor hipotecario:** Es la entidad crediticia hipotecaria.
- **Deudor hipotecario:** El prestatario de un préstamo hipotecario que empeña una propiedad como garantía de una deuda.
- **Listado múltiple de casas en venta (MLS por sus siglas en Inglés):** Es un servicio proporcionado por el Consejo de Corredores Inmobiliarios® que brinda acceso a listados de propiedades en venta o alquiler.
- **Ingreso neto:** Su ingreso neto es su salario después de pagar impuestos. Es el dinero que usted recibe después de la retención de todos los impuestos, incluyendo el Seguro Social, que se ha calculado de su ingreso bruto. (Vea Ingreso disponible..)
- **Crédito continuo (crédito no financiado o crédito abierto):** Este es un préstamo pre-aprobado por una cantidad específica de dinero por un período de tiempo ilimitado. Usted puede utilizar poco o mucho de su línea de crédito y cuando lo desee. Sin embargo, si alcanza su límite de crédito, tendrá que cancelar parte de su saldo antes de que pueda cargar más a su cuenta. Una línea de crédito de capital en la propiedad es un ejemplo de crédito abierto.
- **PITI (principal, interés, impuestos y seguro).** PITI es un acrónimo para principal, interés, impuestos y seguro. La mayoría de pagos mensuales de hipotecas residenciales incluyen estas partidas.
- **Punto:** Un punto es el uno por ciento de la cantidad en dólares de un préstamo hipotecario. Por ejemplo, si la cantidad de su préstamo es \$150,000, un punto es \$1,500. Al pagar puntos, usted generalmente puede bajar la tasa de interés del préstamo, sin embargo, no todas las entidades crediticias permiten esto. Los puntos pueden ser pagados por el comprador o el vendedor, o dividirlos entre ellos.
- **Pre-aprobación:** Es un acuerdo por escrito de una entidad crediticia para otorgar un préstamo para la compra de una vivienda. La precalificación se basa en la cuidadosa investigación y evaluación de una entidad crediticia sobre los ingresos de un posible comprador de vivienda, su historial crediticio, historial laboral, sus bienes personales y sus deudas. La pre-aprobación asegura al vendedor que la oferta del comprador es válida. También agiliza el proceso de compra porque, una vez que la oferta se haga, no hay necesidad de esperar a que el comprador obtenga un préstamo.
- **Precalificación:** Es un cálculo informal para evaluar la cantidad aproximada de dinero que un comprador de vivienda puede gastar en la compra de una casa. La precalificación, realizada por un agente inmobiliario o un posible comprador de vivienda, compara el ingreso y los bienes de un posible comprador con sus ingresos. La precalificación ayuda al agente inmobiliario a enfocarse en la búsqueda de casas dentro de cierto rango de precios.
- **Partidas pre-pagadas:** Los costos pagados en el cierre por impuestos, interés y seguro. Debido a que las partidas pre-pagadas son costos recurrentes que no se relacionan con la adquisición de una propiedad en sí, éstas no pueden ser financiadas.
- **Penalidad por pago anticipado:** Podría cargarse una cuota si usted cancela o paga parte de su préstamo hipotecario antes de su fecha de vencimiento. Los préstamos asegurados por la FHA y algunos préstamos efectuados por bancos autorizados por el estado no permiten penalidades por pago anticipado.
- **Precalificación:** Una evaluación del estado financiero de un prestatario potencial para determinar el tamaño y tipo de hipoteca disponible para él/ella.

- **Capital principal:** 1) El capital principal es la cantidad original de un préstamo, excluyendo el interés. El interés se cobra con base en el capital principal pendiente de pago de un préstamo o cuenta acreedora. 2) El saldo remanente del préstamo, excluyendo el interés.
- **Seguro hipotecario privado (PMI por sus siglas en Inglés):** Es el seguro escrito por una compañía privada que protege a la entidad crediticia hipotecaria contra pérdidas financieras ocasionadas por un prestatario moroso con su hipoteca.
- **Impuesto a la propiedad:** El impuesto a la propiedad es el dinero que usted paga a su gobierno local y estatal por disfrutar como dueño de una propiedad dentro de su jurisdicción.
- **Porcentajes de calificación:** Son cálculos que se usan para determinar si un prestatario puede calificar para una hipoteca. Consisten en dos cálculos separados: un gasto de vivienda como porcentaje de la proporción de ingresos, y un total de obligaciones de deuda como porcentaje de la proporción de ingresos.
- **Ley de Procedimientos en el Cierre de Transacciones de Bienes Raíces (RESPA por sus siglas en Inglés):** RESPA es una ley federal que requiere la divulgación de todos los costos de liquidación conocidos y/o calculados que un comprador de vivienda tendrá que pagar. Usted recibirá esta información después de solicitar un préstamo y otra vez cuando se presente al cierre de la transacción.
- **Propiedad inmobiliaria:** Es el terreno y objetos permanentes agregados a éste, tales como edificios y cercas. En algunos estados, este término es sinónimo del término “bienes raíces”.
- **Refinanciamiento:** El refinanciamiento se define como la cancelación de una deuda con los ingresos de un nuevo préstamo, utilizando la misma propiedad como garantía. Por ejemplo, usted cancela su hipoteca original con una nueva. La mayoría del tiempo, la gente refinancia para sacar provecho de una tasa de interés más baja y poder disminuir sus mensualidades.
- **Préstamo del Servicio de Vivienda Rural (RHS por sus siglas en Inglés):** Es un préstamo hipotecario que está garantizado por el Servicio de Vivienda Rural.
- **Segunda hipoteca:** Una segunda hipoteca es una hipoteca que tiene derechos subordinados a la primera hipoteca. Un préstamo de capital en la propiedad es un ejemplo de segunda hipoteca.
- **Deuda asegurada:** Una deuda asegurada es una que está vinculada a un tipo específico de bien inmueble, tal como una casa. La propiedad, llamada garantía, garantiza el pago de la deuda. Si usted no paga, el acreedor puede quitarle la propiedad (vea Ejecución hipotecaria).
- **Agente del vendedor:** Es un agente que actúa en nombre del vendedor de una propiedad inmobiliaria.
- **Cierre de la transacción:** Por favor vea “Cierre”.
- **Vivienda construida en el sitio:** La vivienda que se construye en el sitio de la construcción. A pesar de que algo de la casa puede ser prefabricado fuera del terreno, la casa es ensamblada en el sitio.
- **Plan de gastos:** Un plan de gastos es una herramienta que puede utilizar para ayudarse a administrar su dinero. Enumera sus gastos e ingresos mensuales, y normalmente es referido como presupuesto. Su plan de gastos le muestra dónde puede hacer ajustes para mantener sus gastos por debajo o en la línea de sus ingresos. Deberá monitorear su plan de gastos frecuentemente para ver si sus gastos están dentro de lo que usted se ha fijado como meta para gastar.
- **Título de propiedad:** Es una evidencia escrita del derecho a, o la titularidad de una propiedad inmobiliaria. En el caso de los bienes raíces, la evidencia documental de la propiedad es la escritura que especifica a quién se está transfiriendo el patrimonio legal, y el historial de propietarios y de transferencias. El título puede adquirirse mediante compra, herencia, legado, donación o mediante la ejecución de una hipoteca.

- **Póliza de seguro del título:** Un contrato por el cual el asegurador acepta pagar al asegurado una cantidad específica por cualquier pérdida causada por defectos del título de la propiedad inmobiliaria, en el que el asegurado tiene un interés. Los compradores de vivienda normalmente tienen que comprar un seguro de título de la entidad crediticia para proteger el interés de dicha entidad, y pueden escoger la compra del seguro de título para comprador si desean proteger su propio interés.
- **Casa unifamiliar:** Es una casa de dos o tres pisos que comparte una pared común con por lo menos otra casa. A las hileras de viviendas unifamiliares que están incrustadas en las zonas urbanas y suburbanas se les puede llamar también “casas en hileras”.
- **Fideicomiso:** Es una relación fiduciaria donde se transfiere un título legal de una propiedad a un fideicomisario con la intención de que tal propiedad sea administrada por el fideicomisario para el beneficio de otro, el beneficiario, quien mantiene un título equitativo de dicha propiedad.
- **Evaluación de riesgo:** La evaluación de riesgo hipotecario es el análisis del riesgo implicado al hacer un préstamo hipotecario para determinar si el riesgo es aceptable para la entidad crediticia. La evaluación de riesgo involucra la evaluación de la propiedad como se resalta en el informe de la tasación, y la habilidad y disposición del prestatario de pagar el préstamo.
- **Costos iniciales:** Los costos iniciales son las cuotas y otros costos que el comprador debe pagar antes del cierre de una casa. Estas cuotas pueden incluir una cuota de avalúo, una cuota de reporte crediticio, seguro contra riesgos, seguro contra inundación y otras cuotas de inspección.
- **Préstamo de la Administración de Veteranos (VA por sus siglas en Inglés):** Un préstamo hipotecario otorgado por una entidad crediticia y garantizado por el Departamento de Asuntos relacionados con Veteranos. Los préstamos VA se otorgan a los veteranos elegibles y a aquellos que están actualmente en el servicio militar, y pueden tener un pago inicial más bajo que otros tipos de préstamos.
- **Tasa de interés variable:** Una tasa de interés variable es una que es ajustada, normalmente cada trimestre, con base en un indicador económico. Están comúnmente basadas en un índice económico tal como una tasa de interés preferente, la tasa de las letras de Tesorería, o la tasa de los fondos federales.

LISTA DE VÍNCULOS



Esta lista de Vínculos contiene direcciones de sitios Web de organizaciones que ofrecen asesoría y asistencia en diversos aspectos de la búsqueda, compra y mantenimiento de una casa.

Propiedad en condominio

- www.ourfamilyplace.com

Vivienda Co-operativa

- www.coophousing.org
- www.seniorco-opnet.org
- www.ncba.org

Informes crediticios

- www.equifax.com
- www.transunion.com
- www.experian.com

Compradores de casa por primera vez

- www.hud.gov/buyhome.html
- www.hudhcc.org
- www.homeloans.va.gov
- www.homepath.com
- www.rurdev.usda.gov

Ejecución hipotecaria

- www.incharge.org
- <http://homeloans.va.gov/veteran.htm>
- <http://www.hud.gov/foreclos.html>

Información general

- www.incharge.org
- www.ourfamilyplace.com
- www.homeadvisor.msn.com
- www.hudhcc.org
- www.homeowners.com
- www.privateMI.com
- www.gsa.gov/staff/pa/cic/housing.htm
- <http://homeloans.va.gov/veteran.htm>

Venta de casas efectuada por el gobierno

- www.hud.gov/homesale.html
- www.homeloans.va.gov/homes.htm

Inspectores de vivienda

- www.inspectamerica.com
- www.ashi.com
- www.nahi.org
- www.nabie.org

Mantenimiento en la casa

- www.allabouthome.com
- www.homeadvisor.com
- www.hometime.com
- www.bobvila.com
- www.todayshomeowner.com
- www.pueblo.gsa.gov/housing.htm

Viviendas prefabricadas

- www.suncommunities.com
- www.ahahome.com
- www.aarp.org

Vivienda en zona rural

- www.rurdev.usda.gov



HOJAS DE TRABAJO DE CERTIFICACIÓN

Hojas de trabajo de certificación

Las hojas de trabajo en esta sección se basan en el material que ha visto en las páginas anteriores. Por favor llene las hojas de trabajo con su información financiera personal y téngalas listas para referencia cuando llame a InCharge® Debt Solutions al 866-345-0245.

Un asesor hipotecario de InCharge® Debt Solutions hablará confidencialmente con usted acerca del préstamo hipotecario y sus finanzas personales, y después le hará preguntas para evaluar su comprensión de la información suministrada en Trazando un curso para ser propietario de una vivienda. Al responder a estas preguntas satisfactoriamente, usted será elegible para los programas de préstamos para compradores de casa por primera vez que ofrecen FannieMae, FreddieMac, HUD y otras instituciones crediticias.

Plan de gastos

Gastos Mensuales	
Vivienda	
Renta / Hipoteca	\$
Comisiones	\$
Mantenimiento	\$
Subtotal:	\$
Tarjetas de crédito / Préstamos	
Tarjeta 1	\$
Tarjeta 2	\$
Tarjeta 3	\$
Tarjeta 4	\$
Tarjeta 5	\$
Préstamo 1	\$
Préstamo 2	\$
Préstamo 3	\$
Subtotal:	\$
Transporte	
Pago de Automóvil 1	\$
Pago de Automóvil 2	\$
Seguro de Automóvil	\$
Gasolina	\$
Estacionamiento	\$
Mantenimiento	\$

Otro	\$
Subtotal:	\$
Servicios Públicos	
Teléfono	\$
Teléfono Celular	\$
Agua	\$
Electricidad	\$
Gas	\$
Cable TV / Satélite	\$
Servicio de Limpieza	\$
Subtotal:	\$
Alimentos	
Provisiones	\$
Cenas en restaurantes	\$
Otros	\$
Subtotal:	\$
Ropa	
Adultos	\$
Niños	\$
Lavandería / Tintorería	\$
Otros	\$
Subtotal:	\$

Atención Médica	
Seguro	\$
Cuentas del Doctor	\$
Cuentas del Dentista	\$
Medicinas	\$
Subtotal:	\$
Total de deudas personales	\$

Ingresos Mensuales	
Sueldo neto de usted	\$
Sueldo neto de su cónyuge	\$
Sueldo de su empleo a tiempo parcial	\$
Sueldo del empleo tiempo parcial del cónyuge	\$
Pago de jubilación	\$
Ingreso de Seguro Social	\$
Ingreso AFDC	\$
Cupones alimenticios	\$
Ingreso por inversiones	\$
Ingreso Total Mensual:	\$

Proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual

Esta es una de las medidas que utilizará la entidad crediticia para calificar su elegibilidad para un préstamo hipotecario. Una proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual compara simplemente el costo mensual de su vivienda con su ingreso bruto mensual. Un paso importante en el cálculo de esta proporción es calcular su ingreso mensual—lo que usted gana antes de descontar impuestos o antes de otras deducciones.

- Si le pagan cada dos semanas, multiplique su salario bruto por 26 (el número de días de cobro bisemanales en un año), después divida el resultado entre 12. Éste es su salario bruto mensual.
- Si su ingreso no es constante, calcule su ingreso bruto mensual dividiendo el ingreso bruto anual del año anterior (como se reportó en su declaración de impuestos) entre 12.

Calcule el **costo mensual de su vivienda** al dividir:

- Pagos de hipoteca / renta _____
- Condominio / co-op / cuotas de asociación de la comunidad _____
- Costo mensual total de la vivienda _____

Calcule su **ingreso bruto mensual** al dividir:

- Ingreso bruto de su(s) empleo(s) _____
- Pagos de pensión alimenticia y manutención infantil _____
- Bonificaciones, comisiones o propinas. _____
- Dividendos o intereses _____
- Otros ingresos _____
- Ingreso bruto mensual total _____

Hojas de trabajo de certificación

Calcule la proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual. Luego el costo mensual de su vivienda, dividido entre su ingreso bruto mensual. Esto equivale a su proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual.

$$\text{\$ } \underline{\hspace{2cm}} \quad \div \quad \text{\$ } \underline{\hspace{2cm}} \quad = \quad \underline{\hspace{2cm}} \%$$

Una proporción menor al 26 por ciento se considera muy aceptable.

Proporción entre la deuda total mensual y el ingreso bruto mensual

Esta es otra medida que utilizará la entidad crediticia para calificar su elegibilidad para un préstamo hipotecario. La proporción entre la deuda total mensual y el ingreso bruto mensual (back-end ratio) compara la cantidad total de los pagos mensuales de sus deudas—incluyendo el costo mensual de la vivienda—con su ingreso bruto mensual.

Cuando calcule esta cantidad, deberá sumar los pagos mínimos mensuales actuales de todas sus cuentas acreedores y préstamos. Asegúrese de que su lista de gastos incluye:

- Gastos de vivienda.
- Pago(s) de automóvil(es).
- Pagos de préstamos (de muebles, electrodomésticos, etc.).
- Préstamos bancarios / de uniones de crédito.
- Pagos de préstamos estudiantiles.
- Otros préstamos / cuentas acreedoras.
- Pagos de tarjetas de crédito.
- Pagos de atención médica en el pasado.

Para determinar la proporción de la deuda total mensual al ingreso bruto mensual, simplemente divida los pagos de su deuda total mensual entre sus ingresos brutos mensuales provenientes de todas sus fuentes.

Calcule la proporción entre la deuda total mensual y el ingreso bruto mensual. El total de los pagos mensuales de mis deudas, dividido entre mi ingreso bruto mensual. Esto equivale a mi proporción entre la deuda total mensual y el ingreso bruto mensual.

$$\text{\$ } \underline{\hspace{2cm}} \quad \div \quad \text{\$ } \underline{\hspace{2cm}} \quad = \quad \underline{\hspace{2cm}} \%$$

Por lo general, entre más baja sea la proporción entre la deuda total mensual y el ingreso bruto mensual, mejor será su situación financiera. Una proporción menor al 36 por ciento se considera muy aceptable.

Listas de verificación de la solicitud de préstamo

Cuando solicita un préstamo hipotecario, normalmente necesitará proporcionar comprobantes de ingresos, de empleo, de endeudamiento y de activos o bienes. Use las siguientes listas de verificación para asegurarse de que tiene toda la información necesaria disponible antes de visitar al funcionario de préstamos.

1. Lista de verificación de información personal

Información de usted

Nombre legal _____
Numero de seguro social _____
Dirección actual _____
Teléfono _____

Dirección anterior _____

1. Desde _____ hasta la fecha de _____

2. Dirección anterior _____

2. Desde _____ hasta la fecha de _____

3. Dirección anterior _____

3. Desde _____ hasta la fecha de _____

Información del co-prestatario

Nombre legal _____
Numero de seguro social _____
Dirección actual _____
Teléfono _____

Dirección anterior _____

Desde _____ hasta la fecha de _____

Dirección anterior _____

Desde _____ hasta la fecha de _____

Dirección anterior _____

Desde _____ hasta la fecha de _____

2. Lista de verificación de información sobre el efectivo disponible

Cuenta De usted

Número(s) de cuenta(s) corriente(s) _____
Número(s) de cuenta(s) de ahorro(s) _____
Número(s) de otra(s) cuenta(s) _____

Del co-prestatario

Lista de verificación de ingresos		
Artículo	De usted	Del co-prestatario
Formularios W-2 ó declaraciones de impuestos		
Del año anterior		
De este año		
Talonarios de pago (Últimos 2 meses)		
Estado de cuenta bancaria (Últimos 3 meses)		
Ahorros		
Cuentas corrientes		
Fondos mutuos		
Otros		

Historial de empleo		
Empleador	De usted	Del co-prestatario
Nombre del empleador actual	Dirección y Teléfono	Dirección y Teléfono
Salario actual:		
Fechas: Empleo empezó: Terminó:		
Nombre del empleador anterior		
Salario anterior		

Tenemos los recursos educativos y la consejería financiera que su familia necesita



Todo bajo un mismo techo

No sabe a quién acudir? InCharge Debt Solutions es su fuente sin fines de lucro para la información y el apoyo que necesita. Ofrecemos:



- Consejería de crédito gratuita por teléfono
- Análisis de presupuesto y planes de acción gratis
- Reducción de tasas de interés y cuotas



- Consejería de Pre-compra
- Consejería contra la ejecución hipotecaria
- Talleres para el comprador de vivienda



- Disponible en militarymoney.com
- Recursos para los militares y sus familias
- Videos y podcasts informativos

Llámenos hoy al **888-794-6390** o visítenos en **www.incharge.org** para ver cómo podemos ayudarle a **usted**.

