

## Recursos Legales

### Ley de Igualdad en la Adquisición de Vivienda (Fair Housing Act):

Si usted piensa que se le ha negado su derecho a una vivienda debido a su raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar o nacionalidad, comuníquese con:

**HUD 1-800-669-9777**

Departamento de Justicia de los EE.UU. 1-202-514-4713 o con:

- La organización de derechos civiles/humanos de su localidad o estado
- Su abogado

### Sitios web:

- [www.bankrate.com](http://www.bankrate.com)
- [www.hud.gov](http://www.hud.gov)
- [www.eloan.com](http://www.eloan.com)
- [www.realtor.com](http://www.realtor.com) (para anuncios de casas en venta en su área)
- [www.homeadvisor.com](http://www.homeadvisor.com)
- [www.realestate.msn.com](http://www.realestate.msn.com)
- [www.cfpb.gov](http://www.cfpb.gov)
- [www.fdic.gov](http://www.fdic.gov)

(El Sitio Web del Sistema de Noticias del Consumidor ofrece información sobre tasas de interés de préstamos hipotecarios por ciudad, tipos de préstamos hipotecarios, información sobre informes crediticios y mucho más.)

\*También puede llevar a cabo una búsqueda en Internet usando palabras como “compra de vivienda” (homebuying), ‘hipoteca’ (mortgage), ‘seguro para propietario de vivienda’ (homeowners insurance), o cualquier otro tema específico sobre el que requiera información.

### Otros Servicios de Protección al Consumidor

- Oficina de buenas prácticas comerciales (Better Business Bureau)  
505-988-4747
- División de Protección al Consumidor de la Oficina del Fiscal General  
505-827-6060
- Centro de Llamadas de atención al consumidor de la Corporación Federal de Depósitos y Seguros (FDIC, por sus siglas en inglés) 1-800-934-3342
- Centro Nacional de Capacitación e Información (NTIC, por sus siglas en inglés)  
312-243-3035

Aquí encontrará el significado de muchas palabras especiales relacionadas con la compra-venta de bienes raíces, así como su traducción al inglés.

**Acreeedor Hipotecario (Mortgagee)** - El prestamista en una transacción de préstamo hipotecario.

**Acuerdo de Compra-venta o acuerdo de compra (Purchase Agreement)** - Un contrato escrito entre el comprador y el vendedor en el que se establecen los términos y condiciones bajo los cuales se vende la propiedad.

**Administración del Préstamo (Loan Servicing)** - El cobro de pagos hipotecarios a los prestatarios.

**Agencia de Trámites de Títulos de Propiedad (Title Company)** - Una compañía que se especializa en asegurar títulos de propiedad. En Nuevo México, un representante de una compañía de títulos se encarga del cierre.

**Agente de Bienes Raíces (Real Estate Broker)** - Una persona con licencia para gestionar y tramitar la venta y compra de bienes raíces.

**Agrimensura (Survey)** - Un dibujo o mapa que muestra los límites precisos y legales de la propiedad, ubicación de mejoras, derechos de vía, invasiones, y otras características físicas.

**Amortización (Amortization)** - El pago gradual de una hipoteca en la que los intereses disminuyen y el pago del principal aumenta. Los pagos adelantados a principal reducen la cantidad de intereses que se pagan durante la duración del préstamo.

**Amortización Negativa (Negative Amortization)** - Arreglos de pago donde los pagos mensuales no cubren totalmente el interés generado; como resultado, el saldo del préstamo aumenta.

**Apreciación (Appreciation)** - Valorización. Aumento en el valor de una vivienda.

**Avalúo (Appraisal)** - Una opinión profesional sobre el valor de mercado de una propiedad.

**Banco Hipotecario (Mortgage Banker)** - Una compañía que otorga préstamos hipotecarios con sus propios fondos. Estos fondos son generalmente prestados y vendidos rápidamente en el mercado secundario.

**Buro de Crédito (Credit Bureau)** - Son compañías que reúnen y conservan el historial crediticio de las personas y en su caso, emiten un Reporte de Crédito conteniendo dicho historial. Sus nombres son Experian, Equifax y TransUnion.

**Cancelación de Deuda (Charge-off)** - Término que se usa cuando un acreedor deja de intentar cobrar una deuda atrasada. La mayoría de los prestamistas exigen que el prestatario pague el saldo de un préstamo cancelado antes de recibir un préstamo hipotecario.

**Cargo por Inicio (Origination Fee)** - Un cargo que se paga al prestamista por procesar una solicitud de préstamo; 1 punto de cargo por inicio es igual a 1% del monto de la hipoteca.

**Cargo por Retraso (Late Charge)** - La multa que un prestatario paga cuando su pago se retrasa unos días de la fecha de vencimiento. Los cargos por retraso varían. Sin embargo, el promedio de cargos por retraso es aproximadamente 5% del pago.

**Carta de Compromiso (Commitment Letter)** - Una oferta formal hecha por el prestamista declarando las condiciones para hacer un préstamo a un comprador de vivienda.

**Cierre o Firma de Escrituras (Closing)** - El procedimiento mediante el cual una venta se finaliza; el comprador firma la hipoteca, se pagan los costos de cierre y el título se transfiere.

**Cobranza por Morosidad (Collection)** - La primera acción que un acreedor toma para cobrar una deuda atrasada. Después de un período de tiempo sin lograr cobro, el acreedor puede mandar la deuda a una agencia de cobranzas, la cual se pondrá en contacto con el deudor para conseguir que pague. Este tipo cobranzas aparecerán en el informe crediticio y necesitan pagarse completamente antes de recibir un préstamo hipotecario.

**Cociente de Préstamo a Valor [Loan-to-Value Ratio (LTV)]** - La relación entre la cantidad de una hipoteca y el valor total o precio de venta de la propiedad (el que sea menor). Por ejemplo, si el valor total de la propiedad es \$100,000 y el monto de la hipoteca es \$90,000, el LTV es igual a 90% (\$90,000 dividido entre \$100,000). Las instituciones financieras tienen diferentes requisitos de LTV para préstamos hipotecarios; el ratio LTV proporciona información sobre la cantidad de cuota inicial que se le pide al prestatario.

**Cocientes o Ratios de Calificación (Qualifying Ratios)** - Pautas que los prestamistas aplican para determinar el monto de préstamo a conceder a un comprador de vivienda. El cociente o ratio de vivienda también se conoce como cociente inicial y representa el pago PITI permisible para el que un comprador de vivienda califica; y el cociente de deuda a ingreso o ratio final representa el PITI y deuda permisibles combinados.

**Contingencia (Contingency)** - Una estipulación que se incluye en el acuerdo de compra indicando que ciertos requisitos deben cumplirse dentro de un período de tiempo específico para que sea válido el acuerdo de compra. Algunos ejemplos incluyen sujeto a financiamiento y sujeto a contingencias de título limpio.

**Convenio (Covenant)** - Una cláusula en la hipoteca que obliga o limita al prestatario y que, si es violada, puede terminar en el embargo hipotecario.

**Corredor Hipotecario (Mortgage Broker)** - Una compañía que reúne a prestatario y prestamista a cambio de una comisión.

**Costos de Cierre (Closing costs)** - También se pueden llamar costos de escrituración. Gastos (sobre el precio de la propiedad) que los compradores y vendedores incurren al transferir el título de una propiedad. Generalmente, los costos de cierre son aproximadamente entre el 3% y 6% del monto del préstamo. Es importante recordar que la comisión de cierre no es lo mismo que los costos de cierre.

**Crédito (Credit)** - Refleja el nivel de confianza en la capacidad e intención de un comprador de cumplir con una obligación financiera en el futuro.

**Cuenta de Depósito en Custodia (Escrow Account)** - Generalmente una cuenta que no paga intereses que el banco hipotecario establece a nombre del prestatario para pagar impuestos y seguros de la propiedad.

**Declaración del Cierre (Settlement Statement)** - Este documento define los cargos definitivos que han de pagarse al momento del cierre, el monto de los mismos, quien ha de pagarlos y a quién. Esto incluye la cantidad exacta de dinero que usted deberá entregar en ese acto. Verifique que los costos de este documento sean consistentes con los contenidos en la Estimación de Buena Fe. Los costos del cierre son típicamente de un 3% a 6% del monto del préstamo.

**Declaración Federal de Veracidad Crediticia (Federal Truth-In-Lending Disclosure Statement)** - Es un documento requerido por la Ley Federal el cual le explica el verdadero costo del préstamo que usted está pidiendo y evita que le cobren por cargos ocultos o engañosos. En esta declaración se encuentran datos como el monto del préstamo, tipo y monto de tasa de interés, monto de pagos mensuales, APR, que comisiones le están cobrando, etc.

**Depósito de Garantía (Earnest Money)** - Un depósito que se entrega al vendedor para demostrar que el presunto comprador está seriamente interesado en comprar la propiedad. Nunca utilice efectivo como depósito de garantía.

**Depósito en Custodia (Escrow)** - La tenencia de documentos y dinero por una tercera persona antes del cierre.

**Depreciación (Depreciation)** - Una disminución en el valor de una vivienda.

**Derecho de Paso (Easement)** - Interés legal que da a personas no propietarias acceso a la propiedad por razones específicas. Por ejemplo, una compañía de servicios públicos tiene derechos de paso para ingresar a propiedades.

**Deudor Hipotecario (Mortgagor)** - El prestatario que obtiene un préstamo hipotecario.

**Dueño exitoso de su casa** - Es aquél que compra su casa sabiendo lo que necesita y es capaz de mantener la casa en buen estado y libre de deudas hasta acabarla de pagar. Es aquél que, desde el principio le da la importancia que tiene y sabe proteger su inversión.

**Enganche (Down Payment)** - La parte del precio de compra que el comprador paga y que no financia con la hipoteca. Una cuota inicial es generalmente entre 3 - 25% del precio de venta de la propiedad.

**Escritura (Deed)** - El documento legal que transfiere el título de una propiedad.

**Estimación de Préstamo (Loan Estimate)** - Este documento es una estimación aproximada de lo que serán las condiciones generales del préstamo y los costos del cierre. Incluye la tasa de interés, la duración del préstamo, el detalle de todos los cargos que deberán pagarse al cierre, aquellos que usted deberá cubrir antes del cierre y el resumen de toda la operación. Esta estimación representa una aproximación bastante cercana a lo que serán los términos finales del préstamo que usted conocerá cuando reciba la Declaración de Cierre.

**Evaluación del Préstamo (Underwriting)** - El proceso de evaluación de una solicitud de préstamo para determinar el riesgo para el prestamista y si debe aprobar o no.

**Factores Compensatorios (Compensating Factors)** - Hechos positivos que aparecen en la solicitud de préstamo que demuestran al evaluador de préstamos la capacidad del solicitante para calificar para el préstamo.

**Fallo de una Demanda (Judgment)** - Una sentencia legal por una suma de dinero específica que un deudor debe a un acreedor en particular.

**Financiamiento por el Dueño (Owner Financing)** - Una compra donde el vendedor proporciona todo o parte del financiamiento.

**Garantía (Collateral)** - Es el monto del avalúo de la casa en garantía para un préstamo hipotecario. Es uno de los factores que los prestamistas toman en cuenta para calcular la capacidad de endeudamiento hipotecario de un prestatario.

**Garantía de Condiciones (Lock-in)** - Un acuerdo por escrito entre el prestamista y prestatario que garantiza una tasa de interés y puntos a condición de que el préstamo se cierre dentro de un plazo determinado.

**Gravamen (Lien)** - Un reclamo legal contra la propiedad que se usa para obligar el pago de una deuda.

**Hipoteca (Mortgage)** - El documento legal que asegura una propiedad como garantía del pago de una deuda. La hipoteca es básicamente un documento que transfiere la propiedad del prestatario al prestamista para garantizar el pago del préstamo y sus intereses en los términos estipulados en el pagaré. Dicha transferencia sólo se hace efectiva si el deudor incumple las obligaciones contraídas ante el prestamista. Por eso se le llama "Ejecución de la Hipoteca" (foreclosure) al embargo de la propiedad.

**Hipoteca Asumible (Assumable Mortgage)** - Una hipoteca que el comprador puede asumir cuando se vende una casa.

**Hipoteca con Descuento Inicial de Intereses (Buy Down Mortgage)** - Préstamos con menores tasas de interés durante los primeros dos o tres años solamente. Generalmente, el préstamo empieza con la tasa de interés menor y aumenta 1% cada año durante el período de descuento. Luego la tasa de interés permanece constante por la duración del préstamo.

**Hipoteca con Tasa de Interés Fija (Fixed Rate Mortgage)** - Una hipoteca en la que la tasa de interés no cambia durante la vida del préstamo.

**Hipoteca con Tasa Variable [Adjustable-Rate Mortgage (ARM)]** - Una hipoteca cuya tasa de interés fluctúa con el tiempo sobre la base de un índice.

**Hipoteca Convencional (Conventional Mortgage)** - Una hipoteca que no está asegurada ni garantizada por el gobierno federal. Fannie Mae y Freddie Mac son los dos proveedores más importantes de hipotecas convencionales.

**Incumplimiento (Default)** - Dejar de pagar los pagos de la hipoteca a su vencimiento mas allá del período considerado como retraso.

**Indagación (Inquiry)** - Cada vez que una compañía de crédito verifica su reporte de crédito con cualquiera de las agencias de informes crediticios, se produce un registro de indagación en su historial de crédito. Indagaciones frecuentes son consideraras como mala señal para los prestamistas y pueden reducir su puntaje de crédito.

**Ingreso Bruto (Gross Income)** - Ingreso antes de impuestos u otras deducciones.

## Glosario Con Traducción Español - Inglés

**Ingreso Neto (Net Income)** - Ingreso después de restar impuestos y otras deducciones.

**Interés (Interest)** - La comisión que se paga por tomar dinero prestado.

**Investigación del Título (Title Search)** - La revisión de los registros públicos de la propiedad para asegurarse de que el vendedor es el propietario legal de la propiedad y que no hay gravámenes u otros reclamos pendientes.

**Ley de Informes de Crédito Justos (Fair Credit Reporting Act)** - Una ley de protección al consumidor que establece un procedimiento para corregir errores en el reporte de crédito una persona.

**Morosidad (Delinquency)** - Un pago de préstamo que venció pero que aún no ha caído en incumplimiento.

**Pagaré (del préstamo hipotecario) (Note)** - Este documento es la promesa de pago de la cantidad prestada más sus intereses. Indica la tasa de interés anual, la fecha de vencimiento de los pagos, el cargo adicional por pagar con retraso, y en que casos el prestatario incurre en incumplimiento. Incluye muchos otros detalles como por ejemplo, si los pagos adelantados están permitidos, si tienen penalización, etc.

**Pago Inflado Global (Balloon payment)** - El saldo remanente de un préstamo hipotecario que se vence y hay que pagarlo antes de la fecha de vencimiento del préstamo, generalmente entre tres y diez años.

**PITI (PITI)** - Siglas que representan los componentes de la hipoteca: principal, intereses, impuestos (taxes) y seguro (insurance). Se refiere al pago mensual por el préstamo hipotecario.

**Plan de Amortización (Amortization Schedule)** - El plan de pagos de una hipoteca que muestra la cantidad de cada pago que va a intereses, a principal y al saldo de la cuenta.

**Plusvalía (Equity)** - La diferencia entre el valor de mercado de una propiedad y el saldo pendiente de la hipoteca del propietario. Ejemplo: una casa con un valor de mercado de \$100,00, con un saldo de hipoteca de \$80,000, le da al prestatario una plusvalía de \$20,000 ó 20%.

**Pre-Calificación (Prequalification)** - El proceso que se hace antes de firmar un contrato de compra-venta y solicitar un préstamo, para determinar cuánto puede pedir prestado un posible comprador de vivienda. Esto ahorra tiempo al comprador, ya que sabrá el rango de precio que puede afrontar cuando busca una casa. Es importante recordar la diferencia entre calificación previa y aprobación del préstamo. La calificación previa se basa generalmente en información no verificada; por lo cual el monto final del préstamo puede

variar levemente cuando la información se ha verificado. Esté preparado para diferencias leves y entregue al prestamista la información correcta desde el comienzo para obtener un monto casi exacto.

**Préstamo en Base a Plusvalía (Equity loan)** - Un préstamo basado en la plusvalía que el prestatario obtiene sobre su propiedad.

**Préstamo VA (VA Loan)** - Un préstamo garantizado por la Administración de Veteranos.

**Principal o Capital (Principal)** - La cantidad original del préstamo.

**Puntos (Points)** - Un cargo de una sola vez que el prestamista cobra para aumentar el retorno de un préstamo; 1 punto equivale a 1% del monto del préstamo hipotecario. Los puntos pueden usarse como el cargo de inicio del préstamo ó lo que se conoce como puntos de descuento para reducir la tasa de interés.

**Radón (Radon)** - Un gas radioactivo que se encuentra en algunas casas en suficiente concentración que puede causar problemas de salud.

**Refinanciamiento (Refinance)** - El proceso de pagar el saldo de un préstamo con la cantidad recibida de un nuevo préstamo garantizado con la misma propiedad.

**Reporte de Crédito (Credit Report)** - Un informe de la historia de crédito de una persona preparado por una agencia de informes crediticios. El prestamista revisa el informe para determinar la solvencia del solicitante del préstamo (cómo utiliza el crédito y si paga con puntualidad).

**Reposeción (Foreclosure)** - El proceso legal mediante el cual el prestamista toma posesión y vende una propiedad hipotecada cuando la hipoteca se ha declarado en incumplimiento.

**Segunda Hipoteca (Second Mortgage)** - Una hipoteca que tiene derechos subordinados a los derechos del tenedor de la primera hipoteca. Un ejemplo de una segunda hipoteca es el préstamo de Homewise para el enganche y para pagar los costos de cierre.

**Seguro Contra Inundaciones (Flood Insurance)** - Seguro requerido para propiedades en áreas federalmente designadas en peligro de inundación (generalmente conocidas como llanuras en las que ha habido inundación en los últimos 100 años).

**Seguro Contra Riesgos (Hazard Insurance)** - Seguro para proteger al propietario y prestamista contra daños causados a la propiedad por incendio, vientos, vandalismo u otros riesgos.



**Seguro de Propietario de Vivienda (Homeowners Insurance)** - Es una póliza de seguro que combina la cobertura de responsabilidad del propietario contra daños a terceros y el seguro contra siniestros que cubre pérdidas que dañen la casa, sus contenidos, la pérdida del uso de la casa y protección contra robo. Existen mayores o menores grados de cobertura dependiendo de la prima que se pague y las características específicas que contenga la póliza.

**Seguro de Título (Title Insurance)** - Seguro para proteger al prestamista (póliza de prestamista) o al prestatario (póliza del propietario) contra pérdidas que se originan de disputas sobre el dominio de una propiedad.

**Seguro Privado de Hipoteca [Private Mortgage Insurance (PMI)]** - Seguro para proteger a prestamistas contra pérdidas en caso de incumplimiento por parte del prestatario. El PMI se cobra en préstamos convencionales cuando el cociente LTV es mayor a 80% (es decir, cuando el comprador paga un enganche menor al 20% del precio de la casa). En el caso de algunos préstamos gubernamentales especiales, se cobra durante toda la vida del préstamo.

**Tasa Porcentual Anualizada (Annual Percentage Rate o APR)** - Esta tasa representa el costo total de un préstamo hipotecario expresado como un porcentaje del monto del préstamo. Es distinta de la tasa de interés base porque toma en cuenta, además de la tasa de interés, los puntos de descuento, comisiones por procesamiento y seguro del préstamo (PMI). La APR integra en una sola cifra porcentual todos los costos que habrá de pagar el prestatario desde el principio hasta el final de la vida del préstamo, incluyendo los costos iniciales y del cierre. Por ello la comparación de tasas APR es una manera más precisa de determinar el costo de un préstamo hipotecario que la simple comparación de la tasas de interés base.

**Título (Title)** - Un documento legal que establece el derecho de propiedad.

**Título Limpio (Clear Title)** - Un título que está libre de gravámenes y cuestionamientos respecto a quien es el dueño de la propiedad.

**Tolerancia (Forbearance)** - El aplazamiento de una ejecución hipotecaria (embargo) que el prestamista otorga al prestatario para darle tiempo a que se ponga al día con los pagos atrasados. Aquí encontrará la traducción de muchas palabras especiales en inglés relacionadas con la compra-venta de bienes y raíces, así como su significado en español.

**Adjustable Rate Mortgage (ARM) - Hipoteca con tasa variable.** Una hipoteca cuya tasa de interés fluctúa con el tiempo sobre la base de un índice.

**Amortization - Amortización.** El pago gradual de una hipoteca en la que los intereses disminuyen y el pago del principal aumenta. Los pagos adelantados a principal reducen la cantidad de intereses que se pagan durante la duración del préstamo.

**Amortization Schedule - Plan de amortización.** El plan de pagos de una hipoteca que muestra la cantidad de cada pago que va a intereses, a principal y al saldo de la cuenta.

**Annual Percentage Rate (APR) - Tasa Promedio Anualizada.** Esta tasa representa el costo total de un préstamo hipotecario expresado como un porcentaje del monto del préstamo. Es distinta de la tasa de interés base porque toma en cuenta, además de la tasa de interés, los puntos de descuento, comisiones por procesamiento y seguro del préstamo (PMI). La APR integra en una sola cifra porcentual todos los costos que habrá de pagar el prestatario desde el principio hasta el final de la vida del préstamo, incluyendo los costos iniciales y del cierre. Por ello la comparación de tasas APR es una manera más precisa de determinar el costo de un préstamo hipotecario que la simple comparación de las tasas de interés base.

**Appraisal - Avalúo.** Una opinión profesional sobre el valor de mercado de una propiedad.

**Appreciation - Apreciación.** Valorización. Aumento en el valor de una vivienda.

**Assumable Mortgage - Hipoteca asumible.** Una hipoteca que el comprador puede asumir cuando se vende una casa.

**Balloon payment - Pago final mayor.** El saldo remanente de un préstamo hipotecario que se vence y hay que pagar antes de la fecha de vencimiento del préstamo, generalmente entre tres y diez años.

**Buy Down Mortgage - Hipoteca con descuento de intereses inicial.** Préstamos con menores tasas de interés durante los primeros dos o tres años solamente. Generalmente, el préstamo empieza con la tasa de interés menor y aumenta 1% cada año durante el período de descuento. Luego la tasa de interés permanece constante por la duración del préstamo.

**Charge-off - Cancelación de deuda.** Término que se usa cuando un acreedor deja de intentar cobrar una deuda atrasada. La mayoría de los prestamistas exigen que el prestatario pague el saldo de un préstamo cancelado antes de recibir un préstamo hipotecario.

**Clear Title - Título limpio.** Un título que está libre de gravámenes y cuestionamientos respecto a quien es el dueño de la propiedad.

**Closing - Cierre o Firma de Escrituras.** El procedimiento mediante el cual una venta se finaliza; el comprador firma la hipoteca, se pagan los costos de cierre y el título se transfiere.

**Closing costs - Costos de cierre.** Gastos (sobre el precio de la propiedad) que los compradores y vendedores incurren al transferir el título de una propiedad. Generalmente, los costos de cierre son aproximadamente entre el 3% y 6% del monto del préstamo. Es importante recordar que la comisión de cierre no es lo mismo que los costos de cierre.

**Collateral - Garantía.** Es el monto del avalúo de la casa en garantía para un préstamo hipotecario. Es uno de los factores que los prestamistas toman en cuenta para calcular la capacidad de endeudamiento hipotecario de un prestatario.

**Collection - Cobranza por Morosidad.** La primera acción que un acreedor toma para cobrar una deuda atrasada. Después de un período de tiempo sin lograr cobro, el acreedor puede mandar la deuda a una agencia de cobranzas, la cual se pondrá en contacto con el deudor para conseguir que pague. Este tipo cobranzas aparecerán en el informe crediticio y necesitan pagarse completamente antes de recibir un préstamo hipotecario.

**Commitment Letter - Carta de compromiso.** Una oferta formal hecha por el prestamista declarando las condiciones para hacer un préstamo a un comprador de vivienda.

**Compensating Factors - Factores compensatorios.** Hechos positivos que aparecen en la solicitud de préstamo que demuestran al evaluador de préstamos la capacidad del solicitante para calificar para el préstamo.

**Contingency - Contingencia.** Una estipulación que se incluye en el acuerdo de compra indicando que ciertos requisitos deben cumplirse dentro de un período de tiempo específico para que sea válido el acuerdo de compra. Algunos ejemplos incluyen sujeto a financiamiento y sujeto a contingencias de título limpio.

**Conventional Mortgage - Hipoteca convencional.** Una hipoteca que no está asegurada ni garantizada por el gobierno federal. Fannie Mae y Freddie Mac son los dos proveedores más importantes de hipotecas convencionales.

**Covenant - Convenio.** Una cláusula en la hipoteca que obliga o limita al prestatario y que, si es violada, puede terminar en el embargo hipotecario.

**Credit - Crédito.** Refleja el nivel de confianza en la capacidad e intención de un comprador de cumplir con una obligación financiera en el futuro.

**Credit Bureau - Agencia de Información Crediticia.** Son compañías que reúnen y conservan el historial crediticio de las personas y en su caso, emiten un Reporte de Crédito conteniendo dicho historial. Sus nombres son Experian, Equifax y TransUnion.

**Credit Report - Reporte de Crédito.** Un informe de la historia de crédito de una persona preparado por una agencia de informes crediticios. El prestamista revisa el informe para determinar la solvencia del solicitante del préstamo (cómo utiliza el crédito y si paga con puntualidad).

**Deed - Escritura.** El documento legal que transfiere el título de una propiedad.

**Default - Incumplimiento.** Dejar de pagar los pagos de la hipoteca a su vencimiento mas allá del período considerado como retraso.

**Delinquency - Morosidad.** Un pago de préstamo que venció pero que aún no ha caído en incumplimiento.

**Depreciation - Depreciación.** Una disminución en el valor de una vivienda.

**Down Payment - Enganche.** La parte del precio de compra que el comprador paga y que no financia con la hipoteca. Una cuota inicial es generalmente entre 3 - 25% del precio de venta de la propiedad.

**Earnest Money - Depósito de garantía.** Un depósito que se entrega al vendedor para demostrar que el presunto comprador está seriamente interesado en comprar la propiedad. Nunca utilice efectivo como depósito de garantía.

**Easement - Derecho de paso.** Interés legal que da a personas no propietarias acceso a la propiedad por razones específicas. Por ejemplo, una compañía de servicios públicos tiene derechos de paso para ingresar a propiedades.

**Equity - Plusvalía.** La diferencia entre el valor de mercado de una propiedad y el saldo pendiente de la hipoteca del propietario. Ejemplo: una casa con un valor de mercado de \$100,00, con un saldo de hipoteca de \$80,000, le da al prestatario una plusvalía de \$20,000 ó 20%.

**Escrow - Depósito en custodia.** La tenencia de documentos y dinero por una tercera persona antes del cierre.

**Escrow Account - Cuenta de depósito en custodia.** Generalmente una cuenta que no paga intereses que el banco hipotecario establece a nombre del prestatario para pagar impuestos y seguros de la propiedad.

**Fair Credit Reporting Act - Ley de Informes de Crédito Justos.** Una ley de protección al consumidor que establece un procedimiento para corregir errores en el reporte de crédito de una persona.

**Federal Truth-In-Lending Disclosure Statement - Declaración Federal de Veracidad Crediticia.** Es un documento requerido por la Ley Federal el cual le explica el verdadero costo del préstamo que usted está pidiendo y evita que le cobren por cargos ocultos o engañosos. En esta declaración se encuentran datos como el monto del préstamo, tipo y monto de tasa de interés, monto de pagos mensuales, APR, que comisiones le están cobrando, etc.

**Fixed Rate Mortgage - Hipoteca con tasa de interés fija.** Una hipoteca en la que la tasa de interés no cambia durante la vida del préstamo.

**Flood Insurance - Seguro contra inundaciones.** Seguro requerido para propiedades en áreas federalmente designadas en peligro de inundación (generalmente conocidas como llanuras en las que ha habido inundación en los últimos 100 años).

**Forbearance - Tolerancia.** El aplazamiento de una ejecución hipotecaria (embargo) que el prestamista otorga al prestatario para darle tiempo a que se ponga al día con los pagos atrasados.

**Foreclosure - Ejecución hipotecaria o Embargo Hipotecario.** El proceso legal mediante el cual el prestamista toma posesión y vende una propiedad hipotecada cuando la hipoteca se ha declarado en incumplimiento.

**Good Faith Estimate - Estimación de Buena Fe.** Este documento es una estimación aproximada de lo que serán las condiciones generales del préstamo y los costos del cierre. Incluye la tasa de interés, la duración del préstamo, el detalle de todos los cargos que deberán pagarse al cierre, aquellos que usted deberá cubrir antes del cierre y el resumen de toda la operación. Esta estimación representa una aproximación bastante cercana a lo que serán los términos finales del préstamo que usted conocerá cuando reciba la Declaración de Cierre.

**Gross Income - Ingreso bruto.** Ingreso antes de impuestos u otras deducciones.

**Hazard Insurance - Seguro contra riesgos.** Seguro para proteger al propietario y prestamista contra daños causados a la propiedad por incendio, vientos, vandalismo u otros riesgos.

**Home Equity Loan - Préstamo en base a plusvalía.** Un préstamo basado en la plusvalía que el prestatario obtiene sobre su propiedad.

**Homeowners Insurance - Seguro de propietario de vivienda.** Es una póliza de seguro que combina la cobertura de responsabilidad del propietario contra daños a terceros y el seguro contra siniestros que cubre pérdidas que dañen la casa, sus contenidos, la pérdida del uso de la casa y protección contra robo. Existen mayores o menores grados de cobertura dependiendo de la prima que se pague y las características específicas que contenga la póliza.

**Inquiry - Indagación.** Cada vez que una compañía de crédito verifica su reporte de crédito con cualquiera de las agencias de informes crediticios, se produce un registro de indagación en su historial de crédito. Indagaciones frecuentes son consideradas como mala señal para los prestamistas y pueden reducir su puntaje de crédito.

**Interest - Interés.** La comisión que se paga por tomar dinero prestado.

**Judgment - Fallo de una Demanda.** Una sentencia legal por una suma de dinero específica que un deudor debe a un acreedor en particular.

**Late Charge - Cargo por retraso.** La multa que un prestatario paga cuando su pago se retrasa unos días de la fecha de vencimiento. Los cargos por retraso varían. Sin embargo, el promedio de cargos por retraso es aproximadamente 5% del pago.

**Lien - Gravamen.** Un reclamo legal contra la propiedad que se usa para obligar el pago de una deuda.

**Loan Servicing - Administración del préstamo.** El cobro de pagos hipotecarios a los prestatarios.

**Loan-to-Value Ratio (LTV) - Cociente de préstamo a valor.** La relación entre la cantidad de una hipoteca y el valor total o precio de venta de la propiedad (el que sea menor). Por ejemplo, si el valor total de la propiedad es \$100,000 y el monto de la hipoteca es \$90,000, el LTV es igual a 90% (\$90,000 dividido entre \$100,000). Las instituciones financieras tienen diferentes requisitos de LTV para préstamos hipotecarios; el ratio LTV proporciona información sobre la cantidad de cuota inicial que se le pide al prestatario.

**Lock-in - Garantía de condiciones.** Un acuerdo por escrito entre el prestamista y prestatario que garantiza una tasa de interés y puntos a condición de que el préstamo se cierre dentro de un plazo determinado.

**Mortgage - Hipoteca.** El documento legal que asegura una propiedad como garantía del pago de una deuda. La hipoteca es básicamente un documento que transfiere la propiedad del prestatario al prestamista para garantizar el pago del préstamo y sus intereses en los términos estipulados en el pagaré. Dicha transferencia sólo se hace efectiva si el deudor incumple las obligaciones contraídas ante el prestamista. Por eso se le llama 'Ejecución de la Hipoteca' (foreclosure) al embargo de la propiedad.

**Mortgage Banker - Banco hipotecario.** Una compañía que otorga préstamos hipotecarios con sus propios fondos. Estos fondos son generalmente prestados y vendidos rápidamente en el mercado secundario.

**Mortgage Broker - Corredor hipotecario.** Una compañía que reúne a prestatario y prestamista a cambio de una comisión.

**Mortgagee - Acreedor hipotecario.** El prestamista en una transacción de préstamo hipotecario.

**Mortgagor - Deudor hipotecario.** El prestatario que obtiene un préstamo hipotecario.

**Negative Amortization - Amortización negativa.** Arreglos de pago donde los pagos mensuales no cubren totalmente el interés generado; como resultado, el saldo del préstamo aumenta.

**Net Income - Ingreso neto.** Ingreso después de restar impuestos y otras deducciones.

**Note - Pagaré (del préstamo hipotecario).** Este documento es la promesa de pago de la cantidad prestada más sus intereses. Indica la tasa de interés anual, la fecha de vencimiento de los pagos, el cargo adicional por pagar con retraso, y en que casos el prestatario incurre en incumplimiento. Incluye muchos otros detalles como por ejemplo, si los pagos adelantados están permitidos, si tienen penalización, etc.

**Origination Fee - Cargo por inicio.** Un cargo que se paga al prestamista por procesar una solicitud de préstamo; 1 punto de cargo por inicio es igual a 1% del monto de la hipoteca.

**Owner Financing - Financiamiento por el dueño.** Una compra donde el vendedor proporciona todo o parte del financiamiento.

**PITI - PITI.** Siglas que representan los componentes de la hipoteca: principal, intereses, impuestos (taxes) y seguro (insurance). Se refiere al pago mensual por el préstamo hipotecario.

**Points - Puntos.** Un cargo de una sola vez que el prestamista cobra para aumentar el retorno de un préstamo; 1 punto equivale a 1% del monto del préstamo hipotecario. Los puntos pueden usarse como el cargo de inicio del préstamo o lo que se conoce como puntos de descuento para reducir la tasa de interés.

**Prequalification - Precalificación.** El proceso que se hace antes de firmar un contrato de compra-venta y solicitar un préstamo, para determinar cuánto puede pedir prestado un posible comprador de vivienda. Esto ahorra tiempo al comprador, ya que sabrá el rango de precio que puede afrontar cuando busca una casa. Es importante recordar la diferencia entre precalificación y aprobación del préstamo. La precalificación se basa generalmente en información no verificada; por lo cual el monto final del préstamo puede variar levemente cuando la información se ha verificado. Esté preparado para diferencias leves y entregue al prestamista la información correcta desde el comienzo para obtener un monto casi exacto.

**Principal - Principal o Capital.** La cantidad original del préstamo.

**Private Mortgage Insurance (PMI) - Seguro Privado de Hipoteca.** Seguro para proteger a prestamistas contra pérdidas en caso de incumplimiento por parte del prestatario. El PMI se cobra en préstamos convencionales cuando el cociente LTV es mayor a 80% (es decir, cuando el comprador paga un enganche menor al 20% del precio de la casa). En el caso de algunos préstamos gubernamentales especiales, se cobra durante toda la vida del préstamo.

**Purchase Agreement - Acuerdo de compra-venta o acuerdo de compra.** Un contrato escrito entre el comprador y el vendedor en el que se establecen los términos y condiciones bajo los cuales se vende la propiedad.

**Qualifying Ratios - Cocientes o Ratios de calificación.** Pautas que los prestamistas aplican para determinar el monto de préstamo a conceder a un comprador de vivienda. El cociente o ratio de vivienda también se conoce como cociente inicial y representa el pago PITI permisible para el que un comprador de vivienda califica; y el cociente de deuda a ingreso o ratio final representa el PITI y deuda permisibles combinados.

**Radon - Radón.** Un gas radioactivo que se encuentra en algunas casas en suficiente concentración que puede causar problemas de salud.

**Real Estate Broker - Agente de bienes raíces.** Una persona con licencia para gestionar y tramitar la venta de bienes raíces, generalmente representando al vendedor.

**Refinance - Refinanciamiento.** El proceso de pagar el saldo de un préstamo con la cantidad recibida de un nuevo préstamo garantizado con la misma propiedad.



**Second Mortgage - Segunda hipoteca.** Una hipoteca que tiene derechos subordinados a los derechos del tenedor de la primera hipoteca. Un ejemplo de una segunda hipoteca es el préstamo de Homewise para el enganche y para pagar los costos de cierre.

**Settlement Statement - Declaración del Cierre.** Este documento define los cargos definitivos que han de pagarse al momento del cierre, el monto de los mismos, quien ha de pagarlos y a quién. Esto incluye la cantidad exacta de dinero que usted deberá entregar en ese acto. Verifique que los costos de este documento sean consistentes con los contenidos en la Estimación de Buena Fe. Los costos del cierre son típicamente de un 3% a 6% del monto del préstamo.

**Survey - Agrimensura.** Un dibujo o mapa que muestra los límites precisos y legales de la propiedad, ubicación de mejoras, derechos de vía, invasiones, y otras características físicas.

**Title - Título.** Un documento legal que establece el derecho de propiedad.

**Title Company - Agencia de Trámites de Títulos de Propiedad.** Una compañía que se especializa en asegurar títulos de propiedad. En Nuevo México, un representante de una compañía de títulos se encarga del cierre.

**Title Insurance - Seguro de título.** Seguro para proteger al prestamista (póliza de prestamista) o al prestatario (póliza del propietario) contra pérdidas que se originan de disputas sobre el dominio de una propiedad.

**Title Search - Investigación del título.** La revisión de los registros públicos de la propiedad para asegurarse de que el vendedor es el propietario legal de la propiedad y que no hay gravámenes u otros reclamos pendientes.

**Underwriting - Evaluación del préstamo.** El proceso de evaluación de una solicitud de préstamo para determinar el riesgo para el prestamista y si debe aprobar o no.

**VA Loan - Préstamo VA.** Un préstamo garantizado por la Administración de Veteranos.