

Preparación para la Firma de Escrituras (Closing)

Por lo general, un representante de una compañía de seguros de títulos de propiedad (los que coordinan el proceso de escrituración) local se encarga de las reuniones de cierre para los clientes de Homewise. El comprador, el Agente de Cierre y el Agente de Bienes Raíces asisten a esta reunión.

Conceptos Clave:

Título de Propiedad (title) - Esta es otra manera de decirle a las escrituras de su casa. Este título lo convierte en el dueño legal de la casa.

Investigación del Título de Propiedad (title search) - Los prestamistas exigen esto para ayudar a evitar ventas fraudulentas; asegura que el vendedor es el propietario legal y puede indicar si hay demandas legales o gravámenes que afecten la propiedad.

Seguro del Título de Propiedad (title insurance) - Los prestamistas también exigen esta póliza; protege contra pérdidas financieras si se encuentra algún gravamen o vicio oculto en el título de propiedad después de que la casa se ha comprado.

Agrimensura (survey) - Verifica que los linderos de la propiedad coinciden con los que se indican en la descripción del contrato de compra-venta.

¿Por qué se necesita hacer una investigación sobre el Título de Propiedad?

Cuando compra una casa, usted requiere que un representante de la agencia de títulos de propiedad investigue la cadena de propietarios anteriores y que le entregue el historial de propiedad de modo que haya la seguridad de que la persona que le está vendiendo tiene el derecho de hacerlo. Este 'Agente de Cierre' verifica los registros públicos y emite un reporte de título (también llamado en inglés 'abstract'), el cual no sólo muestra quien es el dueño sino que también le da información importante sobre la propiedad, incluye:

- Cualquier préstamo que el vendedor haya pedido usando esa propiedad como garantía. Estos préstamos tienen que ser pagados antes de que usted compre la casa, porque de otro modo usted tendría que pagar esos préstamos para conservar la casa.
- Cualquier derecho de acceso o limitaciones en el uso de partes de la propiedad por causa de instalaciones enterradas como eléctricas, gas, etc. o partes del terreno que no puedan ser usadas por que se han separado para ampliación de calles.
- La cantidad de los impuestos estatales, de la ciudad, del condado, del distrito u otros impuestos y el informe de si están al corriente los pagos respectivos.

- Cualquier hecho o zonificación que limite la forma en que la propiedad puede ser usada. Por ejemplo, generalmente usted no puede criar ganado en una zona destinada al uso residencial.
- Información de si la propiedad es o no parte de una asociación de vecinos y la cantidad de cualquier adeudo vencido con dicha asociación.

El agente de cierre también coordina las actividades siguientes antes del cierre:

- Procesa una póliza/documento provisional de seguro basándose en la previa investigación sobre la escritura.
- Recopila documentación para asegurarse de que la propiedad es asegurable (por ejemplo, agrimensura)
- Prepara los documentos de escrituración o cierre - los prestamistas y todas las partes involucradas
- Deben entregar previamente toda la información pertinente para que la compañía de título pueda procesar la documentación necesaria.

Estas son las responsabilidades que usted como comprador tiene previamente a la firma de escrituras (closing).

- Revisar la documentación antes de la reunión de cierre para detectar posibles errores. Asegurarse de entender lo que está firmando y solicitar consejo legal respecto a las partes que no entienda.
- Conseguir el seguro de propietario de vivienda e informar al prestamista sobre la compañía que usted seleccionó.
- Comparar la Declaración de Cierre con la Estimación de Préstamo para asegurarse que los costos de cierre coincidan en lo general.
- La Declaración de Cierre informa sobre los costos finales del cierre y confirma la cantidad exacta que usted necesita llevar a la reunión de cierre. Recordar llevar un cheque certificado por la cantidad exacta.
- Verificar que se haya realizado la inspección final de la vivienda antes del cierre para asegurarse de que se han hecho todas las reparaciones acordadas y que los artículos incluidos en la transacción están efectivamente en la casa.
- Asegurarse de llegar a tiempo a la reunión de cierre y llevar consigo copias de todos los documentos y recibos que haya recopilado durante el proceso.
- Llamar a las compañías de electricidad, gas, alcantarilla para que las cuentas se transfieran a su nombre en la fecha del cierre. También contratar la instalación del teléfono.

Firmando los documentos de la compra de la casa (El Cierre)

Use la siguiente lista como guía:

- _____ Hablar a las compañías de servicio público (electricidad, gas, agua, etc.) para que se transfieran los servicios a su nombre
- _____ Hablar a la compañía de teléfonos para contratar el servicio
- _____ Localizar la llave del buzón
- _____ Contactar a los otros prestadores de servicios (agua, gas, etc)

En la firma de escrituras usted firmará muchos documentos y es importante que entienda lo que está firmando. En los documentos que firmará usted acepta los derechos de la propiedad y se compromete a pagar al prestamista el dinero en préstamo, así como otros documentos que le dan al prestamista derechos sobre la propiedad si usted no paga la deuda. Algunos de estos documentos son requeridos por leyes federales y otros pueden ser requeridos por el estado en donde vive o requeridos por el prestamista.

Los documentos del cierre incluyen:

- Declaración de Cierre (los costos típicos de cierre son entre 3 y 6% del monto del préstamo).
- Pagaré Hipotecario - Usted promete pagar al prestamista en los términos acordados. Este pagaré incluye la cantidad de los pagos mensuales, las fechas límite de pago, detalles de cómo efectuar los pagos y qué puede pasar si usted viola los términos del pagaré hipotecario.
- La Hipoteca - es el documento que asegura el pagaré hipotecario. Reconoce que usted es el dueño de la propiedad pero le dá al prestamista el derecho de tomar posesión de la propiedad hipotecada si usted falla en el cumplimiento de los términos del Pagaré o deja de pagar. Si usted falla en pagar con regularidad o incumple las cláusulas del préstamo, el prestamista tiene el derecho de exigirle el pago total de la deuda y embargar la propiedad. En algunos estados se usa una Escritura en Fideicomiso en lugar de hipoteca (establece que el comprador tiene las siguientes responsabilidades: pagar PITI a tiempo, mantener el seguro contra riesgos para la propiedad, y darle mantenimiento a la propiedad, no dejar que se deteriore, etc.)
- Póliza de seguro de título y opción de cobertura adicional.

- Agrimensura (Survey). Es el documento que certifica las medidas y colindancias de la propiedad en el terreno.
- Declaraciones juradas. Estas pueden ser necesarias de acuerdo a su situación particular. Por ejemplo, un prestamista puede requerir que usted firme una declaración jurada de que usted planea vivir en la propiedad comprada.
- Escritura (Deed). Es el documento legal que transfiere el título de propiedad del vendedor a usted. También puede ser llamado garantía o escritura de transferencia.
- Formulario de inscripción a la opción de pagos automáticos.
- ¡Y pueden haber más!

Después de la reunión del cierre que el dinero para el préstamo haya sido liberado y de que el agente de cierre archive la documentación en el Juzgado del Condado y le proporciona al comprador copia de la documentación, el comprador toma posesión de la propiedad.



SUGERENCIA ÚTIL

La Declaración de Cierre muestra los costos de cierre. El comprador paga algunos de los costos y el vendedor cubre otros. Es costumbre que el comprador negocie con el vendedor para que el vendedor pague algunos de los costos al momento de firmar el contrato de venta. Estos costos varían de lugar en lugar. El vendedor también es responsable de pagarle la comisión a su agente de bienes raíces.

Declaración del Cierre (Closing Disclosure)

Este documento define los cargos definitivos que hay de pagarse al momento del cierre, el monto de los mismos, quien ha de pagarlos y a quien. También le dice la cantidad de dinero que usted deberá entregar al momento del cierre. En la primera hoja se observa el monto del préstamo y el total de los costos del cierre. En la segunda hoja está el detalle de todos los conceptos y cantidades integrados en los costos del cierre. Verifique que los costos de este documento sean consistentes con los contenidos en la Estimación de Préstamo.



Declaración de Cierre

Este formulario es una declaración sobre los términos y condiciones finales del préstamo y los costos de cierre. Compare este documento con su Estimación de Préstamo.

Información sobre el cierre

Fecha de emisión 12/11/2015
 Fecha de cierre 12/15/2015
 Fecha de desembolso 12/15/2015
 Agente a cargo de la operación de cierre
 N.º de Archivo
 Inmueble

Precio de venta \$175,100

Información sobre la transacción

Deudor
 Vendedor
 Prestamista Homewise, Inc.

Información sobre el préstamo

Plazo del préstamo 30 years
 Finalidad Purchase
 Producto Fixed Rate
 Tipo de préstamo Convencional FHA
 VA _____
 N.º del préstamo
 N.º de MIC

Términos del préstamo		¿Puede aumentar este monto después del cierre?
Monto del préstamo	\$157,500	NO
Tasa de interés	4.625%	NO
Pago mensual de intereses y capital <i>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total estimado de su pago mensual</i>	\$809.77	NO
		¿Tiene el préstamo estas características?
Multa por pago anticipado		NO
Cuota extraordinaria		NO

Pagos proyectados

Cálculo de los pagos	Años 1 - 30	
Capital e intereses		\$809.77
Seguro hipotecario	+	0
Depósito estimado para impuestos y seguros de la vivienda <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</i>	+	172.35
Pago total mensual estimado		\$982.12
Impuestos, seguro y evaluaciones estimados <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo. Consulte los detalles en la página 4.</i>	\$172.35 al mes	Esta estimación incluye <input checked="" type="checkbox"/> Impuestos sobre la propiedad <input checked="" type="checkbox"/> Seguro de la vivienda <input type="checkbox"/> Otro: <i>Consulte en la página 4 los detalles de la cuenta de depósito para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.</i>
		¿En depósito? SÍ SÍ

Costos al momento del cierre

Costos de cierre	\$5,155.13	Incluye \$3,608.94 por costos del préstamo + \$1,546.19 por otros costos – \$0.00 por créditos del prestamista. <i>Consulte los detalles en la página 2.</i>
Dinero en efectivo para el cierre	\$1,578.72	Incluye costos de cierre. <i>Consulte los detalles en Cálculo del dinero en efectivo para el cierre en la página 3.</i>

Detalles de los costos de cierre

Costos del préstamo	Pagados por el deudor		Pagados por el vendedor		Pagados por otros
	Al cierre	Antes del cierre	Al cierre	Antes del cierre	
A. Gastos por tramitación	\$1,575.00				
01 % del monto del préstamo (Puntos)					
02 Cargo por Inicio	\$1,575.00				
03					
04					
05					
06					
07					
08					
B. Servicios que el deudor no contrato	\$2,033.94				
01 Avalúo		\$520.00			
02 Cargo por la documentación electrónica	\$18.00				
03 Agrimensura			450.00		
04 Servicio de impuestos	\$80.00				
05 Registro de título	\$10.00				
06 Seguro de título del prestamista	\$1,081.00				
07 Eliminación de discordancias de agrimensura			\$206.00		
08 Cargo de la operación de cierre	\$324.94		\$324.94		
09 Investigación del título			\$100.00		
C. Servicios que el deudor contrato					
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
D. COSTOS TOTALES DEL PRÉSTAMO (pagados por el deudor)	\$3,608.94				
Subtotales de los costos del préstamo (A + B + C)	\$3,088.94	\$520.00	\$1,080.94		

Otros costos					
E. Impuestos y otros cargos gubernamentales	\$50.00				
01 Costos de registro y otros impuestos por registro del título de Inmueble: \$25.00 Hipoteca: \$25.00	\$50.00		\$25.00		
02					
F. Pagos anticipados	\$924.98				
01 Impuestos sobre la propiedad (12 meses)					
02 Pago anticipado de intereses (\$20.23 por día del 12/15/2015 al 1/1/2016)	\$343.98				
03 Prima del seguro de hipoteca (meses)					
04 Prima del seguro de la vivienda (12 meses)	\$581.00				
05					
G. Pago inicial de la cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda	\$571.21				
01 Impuestos sobre la propiedad de por mes, durante meses	\$619.65				
02 Impuestos sobre la propiedad de por mes, durante meses					
03 Seguro de hipoteca de por mes, durante meses					
04 Seguro de la vivienda de por mes, durante meses	\$145.26				
05					
06					
07 Ajuste acumulado	-\$193.70				
H. Otros					
01 Porción de pago de los impuestos de la propiedad			\$743.56		
02 Comisión de agente de bienes raíces			\$5,100.00		
03 Póliza del Título de propiedad del propietario			\$306.00		
04					
05					
06					
07					
08					
I. TOTAL DE OTROS COSTOS (pagados por el deudor)	\$1,546.19				
Subtotales de otros costos (E + F + G + H)	\$1,546.19				

J. TOTAL DE COSTOS DE CIERRE (pagados por el deudor)	\$5,155.13				
Subtotales de costos de cierre (D + I)	\$4,635.13	\$520.00	\$7,255.50		
Créditos del prestamista					

Cálculo del dinero en efectivo para el cierre

Utilice esta tabla para saber lo que ha cambiado en su Estimación de Préstamo.

	Estimación del Préstamo	Final	¿Esto cambió?
Total de costos de cierre (J)	\$6,709.00	\$5,155.13	SÍ Averigüe costos totales del préstamo (D) y total de otros costos (I)
Costos de cierre pagados antes del cierre	\$0	-\$520.00	SÍ Los costos que se pagó antes del cierre
Costos de cierre financiados (pagados del monto del préstamo)	\$0	\$0	NO
Pago inicial/Fondos del deudor	\$17,600.00	\$17,600.00	NO
Depósito	-\$1,000.00	-\$1,000.00	NO
Fondos para el deudor	\$0	\$0	NO
Créditos del vendedor	-\$1,912.00	\$0	SÍ Averigüe costos por el vendedor (L)
Ajustes y otros créditos	-\$19,160.00	-\$19,656.41	SÍ Averigüe los detalles en secciones (K) y (L)
Dinero en efectivo para el cierre	\$2,237.00	\$1,578.72	

Resúmenes de transacciones

Utilice esta tabla para ver el resumen de su transacción.

TRANSACCIONES DEL DEUDOR

K. Pagaderos por el deudor al cierre				\$179,735.13
01	Precio de venta de la propiedad			\$175,100.00
02	Precio de venta de cualquier propiedad personal incluida en la venta			
03	Costos de cierre pagados al cierre (J)			\$4,635.13
04				
Ajustes				
05				
06				
07				
Ajustes para los artículos pagados por el vendedor por anticipado				
08	Impuestos municipales	al		
09	Impuestos del condado	al		
10	Evaluaciones estimadas	al		
11				
12				
13				
14				
15				
16				
L. Pagado por el deudor, o en su nombre, al cierre				\$178,156.41
01	Depósito			\$1,000.00
02	Monto del préstamo			\$157,500.00
03	Préstamos existentes atribuidos o adquiridos sujetos a			
04	Otro préstamo			\$18,000.00
05	Crédito del vendedor			
Otros créditos				
06				
07				
Ajustes				
08	Póliza del Título de propiedad del propietario			\$976.00
09				
10				
11				
Ajustes para los artículos no pagados por el vendedor				
12	Impuestos municipales del	al		
13	Impuestos del condado	7/1/15 al 12/15/15		\$680.41
14	Evaluaciones estimadas	al		
15				
16				
17				
CÁLCULO				
Total pagado por el deudor al cierre (K)				\$179,735.13
Total pagado por el deudor, o en su nombre, al cierre (L)				-\$178,156.41
Dinero en efectivo para el cierre				
<input checked="" type="checkbox"/> Del Deudor <input type="checkbox"/> Para Deudor				\$1,578.72

TRANSACCIONES DEL VENDEDOR

M. Pagaderos al vendedor al cierre			
01	Precio de venta de la propiedad		
02	Precio de venta de cualquier propiedad personal incluida en la venta		
03			
04			
05			
06			
07			
08			
Ajustes para los artículos pagados por el vendedor por anticipado			
09	Impuestos municipales	al	
10	Impuestos del condado	al	
11	Evaluaciones estimadas	al	
12			
13			
14			
15			
16			
17			
N. Pagaderos por el vendedor al cierre			
01	Depósito excedente		
02	Costos de cierre pagados al cierre (J)		
03	Préstamos existentes atribuidos o adquiridos sujetos a		
04	Pago del primer préstamo hipotecario		
05	Pago del segundo préstamo hipotecario		
06			
07			
08	Crédito del vendedor		
09			
10			
11			
12			
13			
Ajustes para los artículos no pagados por el vendedor			
14	Impuestos municipales del	al	
15	Impuestos del condado	al	
16	Evaluaciones estimadas	al	
17			
18			
19			
CÁLCULO			
Total pagado al vendedor al cierre (M)			
Total pagado por el vendedor al cierre (N)			
Dinero en efectivo			
<input type="checkbox"/> Del Vendedor <input type="checkbox"/> Para Vendedor			

Información adicional sobre este préstamo

Declaraciones del préstamo

Amortización negativa (aumento del monto del préstamo)

De acuerdo con los términos de su préstamo, usted

- debe realizar pagos mensuales programados que no incluyen todos los intereses adeudados para ese mes. Como consecuencia, el monto de su préstamo aumentará (amortización negativa) y posiblemente, será más alto que el monto original del préstamo. Los aumentos del monto de su préstamo disminuyen su participación en el patrimonio que usted tiene en este inmueble.
- puede tener pagos mensuales que no incluyan todos los intereses adeudados para ese mes. Si los tiene, el monto de su préstamo aumentará (amortización negativa) y, como consecuencia, puede ser más alto que el monto original del préstamo. Los aumentos del monto de su préstamo disminuyen su participación en el patrimonio que usted tiene en este inmueble.
- no incluye una característica de amortización negativa.

Característica de demanda

Su préstamo

- incluye una característica de demanda, que le permite a su prestamista exigir el pago anticipado del préstamo. Debe revisar su pagaré para obtener detalles.
- no incluye una característica de demanda.

Cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda

Por ahora, su préstamo

- tendrá una cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda (también llamada cuenta de “depósito en garantía” o cuenta de “fideicomiso”) para pagar los costos de la propiedad que se detallan a continuación. Sin una cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda, usted pagaría estos costos directamente, tal vez en un pago grande o en dos pagos al año. Es posible que su prestamista sea responsable por las sanciones y los intereses que resulten de la falta de pago.

Con cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda

Costos de la propiedad con una cuenta en depósito durante el primer año	\$2,068.20	Monto total estimado durante el primer año para sus costos de la propiedad con depósito:
Costos de la propiedad sin una cuenta en depósito durante el primer año		Monto total estimado durante el primer año para sus costos de la propiedad sin depósito: Es posible que tenga que pagar otros costos de la propiedad.
Pago inicial para la cuenta en depósito	\$571.21	Respaldo para la cuenta en depósito que usted paga al cierre. Consulte la Sección G en la página 2.
Pago mensual para la cuenta en depósito	\$172.35	El monto incluido en su pago mensual total.

- no tendrá una cuenta en depósito porque usted la rechazó su prestamista no la ofrece. Usted debe pagar directamente sus costos de la propiedad, como los impuestos y el seguro de la vivienda. Comuníquese con su prestamista para preguntarle si su préstamo puede contar con una cuenta de depósito para impuestos y seguros de la vivienda.

Sin cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda

Costos de la propiedad estimados durante el primer año		Monto total estimado durante el primer año. Usted debe pagar estos costos directamente, posiblemente en un pago grande o en dos pagos al año.
Comisión por renuncia a la cuenta en depósito		

En el futuro,

Es posible que los costos de la propiedad cambien y como consecuencia, su pago a la cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda podrá variar. Puede cancelar su cuenta en depósito, pero si lo hace, debe pagar sus costos de la propiedad directamente. Si no paga los impuestos sobre la propiedad, el estado o gobierno local pueden 1) imponer multas o sanciones o 2) imponer un embargo fiscal a esta propiedad. Si no paga ninguno de estos costos de la propiedad, su prestamista puede 1) agregar los montos al saldo de su préstamo, 2) agregar una cuenta en depósito a su préstamo o 3) exigirle que pague un seguro para la propiedad, que el prestamista adquiere en su nombre, y que tal vez tendrá un costo más alto y le brindará menos beneficios que el que podría adquirir por su cuenta.

Declaraciones del préstamo

Intereses de garantía

Se le otorga un interés de garantía en _____

Usted puede perder esta propiedad si no cumple con sus pagos o con el resto de las obligaciones de este préstamo.

Pago atrasado

Si su pago presenta un retraso de más de 15 días, su prestamista le cobrará un recargo de 5% de su mensualidad del préstamo

Pagos parciales

Su prestamista

- aceptará pagos menores al monto total adeudado (pagos parciales) y se aplicarán a su préstamo.
- podrá mantenerlo en una cuenta separada hasta que cubra el resto del pago y luego aplicará el pago total a su préstamo.
- no acepta pagos parciales.

Si este préstamo se vende, es posible que su nuevo prestamista tenga una política diferente.

Supuestos

Si usted vende o transfiere esta propiedad a otra persona su prestamista,

- permitirá, en determinadas condiciones, que esta persona asuma este préstamo con sus términos y condiciones originales.
- no permitirá que se asuma este préstamo con sus términos y condiciones originales.

Cálculos del préstamo

Pagos totales. Total que habrá pagado después de haber hecho todos los pagos de capital, intereses, seguro hipotecario y costos del préstamo, según lo programado.	\$296,551.03
Cargo financiero. El monto en dólares que le costará el préstamo.	\$136,676.03
Monto financiado. El monto en dólares disponible después de que pague el cargo financiero inicial.	\$154,841.14
Tasa porcentual anual (APR). Sus costos durante el plazo del préstamo, expresados como una tasa. Esta no es su tasa de interés.	4.753%
Total de intereses pagados (TIP). El monto total de los intereses que pagará durante el plazo del préstamo, como porcentaje del monto total del préstamo.	85.309%

Otras declaraciones

Deducciones tributarias

Si adquiere una deuda mayor al valor de este inmueble, los intereses del monto del préstamo que sean superiores al valor real de mercado no se deducirán de sus impuestos federales sobre la renta. Debería consultar con un asesor fiscal para obtener más información.

Detalles del contrato

Consulte su pagaré y su instrumento de garantía para obtener información sobre lo siguiente:

- ¿Qué sucede si no hace sus pagos?
- ¿Qué es un incumplimiento de pago del préstamo?
- Situaciones en que su prestamista puede exigirle que pague el préstamo por anticipado.
- Las reglas para realizar pagos antes de la fecha estipulada.

Refinanciamiento

El refinanciamiento de este préstamo dependerá de su situación financiera futura, del valor de propiedad y de las condiciones del mercado. Es posible que no se le pueda refinanciar este préstamo.

Responsabilidad luego de la ejecución de la hipoteca

Si su prestamista ejecuta la hipoteca sobre este inmueble y dicha ejecución no cubre el monto de saldo pendiente de este préstamo:

- la ley estatal puede protegerlo contra la responsabilidad de pagar el saldo pendiente. Si vuelve a financiar o adquiere otra deuda sobre este inmueble, puede perder esta protección y tendrá que pagar la deuda restante después de la ejecución de la hipoteca. Le recomendamos que consulte con un abogado para obtener más información.
- la ley estatal no lo protege contra la responsabilidad de pagar el saldo pendiente.



¿Tiene preguntas? Si tiene preguntas sobre los términos y costos del préstamo que se establecen en este formulario, utilice la información a continuación. Para obtener más información o para presentar un reclamo, comuníquese con la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor en www.consumerfinance.gov/mortgage-closing.

Información de contacto

	Prestamista	Corredor hipotecario	Corredor inmobiliario (Deudor)	Corredor inmobiliario (Vendedor)	Agente a cargo de la operación de cierre
Nombre					
Dirección					
N.º de NMLS					
N.º de licencia de ____					
Contacto					
ID. de contacto de NMLS					
ID. de contacto de licencia de ____					
Correo electrónico					
Teléfono					

Confirmación de recepción

Al firmar, usted solo confirma que ha recibido este formulario. No es necesario que acepte este préstamo por el hecho de haber firmado o recibido este formulario.

Firma del solicitante

Fecha

Firma del cosolicitante

Fecha

TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL DE PAGARÉ

SPANISH TRANSLATION OF NOTE

NOTIFICACIÓN SOBRE LA TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL

La presente traducción al español no es un documento legal obligatorio, se proporciona solamente para conveniencia del Deudor y de ninguna manera se interpretará como un contrato o como parte del documento de préstamo en inglés. Aunque hemos intentado asegurarnos de que esta traducción al español sea fiel al documento de préstamo, Fannie Mae no se responsabiliza por inexactitudes en la traducción al español ni por malentendidos que surjan como consecuencia de las diferencias en el uso o los dialectos del idioma. En caso de que existan diferencias entre el documento de préstamo en inglés y esta traducción al español, prevalecerá el documento firmado en inglés. El Deudor asume la responsabilidad de comprender plenamente la naturaleza y los términos de sus obligaciones establecidas en los documentos de préstamo en inglés que firma al momento del cierre del préstamo. El Deudor no firmará esta traducción. Asimismo, el Deudor puede haber recibido este documento de préstamo únicamente como ejemplo de un documento de préstamo estándar, y no en relación con una transacción de préstamo en particular. Si este es el caso, el presente documento no es una traducción del documento de préstamo que el Deudor firmará al momento en que obtenga un préstamo hipotecario para vivienda.

NOTICE REGARDING SPANISH TRANSLATION

This Spanish translation is not a binding legal document, is being provided solely for the Borrower's convenience, and shall not in any way be construed as a contract or any part of the English loan document. While we have attempted to ensure that this is an accurate Spanish translation of the loan document, Fannie Mae is not liable for any inaccuracies in this Spanish translation or for any misunderstandings due to differences in language usage or dialect. In the event of any inconsistencies between the English loan document and this Spanish translation, the executed English loan document shall govern. The Borrower assumes the responsibility for fully understanding the nature and terms of the Borrower's obligations as set forth in the English loan documents he or she signs at loan closing. The Borrower shall not sign this translation. In addition, the Borrower may have received this loan document solely as an example of a typical loan document, and not in connection with a specific loan transaction. If this is the case, this document is not a translation of the loan document that the Borrower will execute at the time the Borrower obtains a home mortgage loan.

PAGARÉ

[Fecha]

[Ciudad]

[Estado]

[Dirección de la Propiedad]

1. PROMESA DE PAGO DEL DEUDOR

En contraprestación por un préstamo que he recibido, prometo pagar US\$ _____ (este monto se denomina "Principal"), más intereses, a la orden del Prestador. El Prestador es _____

_____. Efectuaré todos los pagos conforme al presente Pagaré en efectivo, con cheque o giro postal.

Entiendo que el Prestador puede transferir el presente Pagaré. El Prestador o cualquier persona que reciba este Pagaré por transferencia y tenga derecho a recibir pagos en virtud de este Pagaré se denomina "Tenedor del Pagaré".

2. INTERESES

Se cobrarán intereses sobre el principal no pagado hasta que se haya pagado el monto total de Principal. Pagaré intereses a una tasa de interés anual de _____%.

La tasa de interés exigida en esta Sección 2 es la tasa de interés que pagaré, tanto antes como después de cualquier incumplimiento, según se describe en la Sección 6(B) de este Pagaré.

3. PAGOS

(A) Lugar y Fecha de los Pagos

Pagaré el principal y los intereses en pagos mensuales.

Efectuaré mi pago mensual el día _____ de cada mes, a partir del _____ de _____. Efectuaré estos pagos todos los meses hasta cubrir la totalidad del principal y los intereses, así como cualquier otro cargo mencionado a continuación que adeude en virtud de este Pagaré. Cada pago mensual se aplicará en la fecha de vencimiento programada y será aplicado a los intereses antes que al Principal. Si el día _____ de 20____, aún adeudara montos conforme a este Pagaré, pagaré la totalidad de dichos montos en esa fecha, que se denomina "Fecha de Vencimiento".

Efectuaré mis pagos mensuales en _____
_____ o en otro lugar si así lo exige el Tenedor del Pagaré.

(B) Monto de los Pagos Mensuales

Mi pago mensual será por el monto de US\$ _____.

4. DERECHO DEL DEUDOR A EFECTUAR PAGOS POR ADELANTADO

Tengo derecho a efectuar pagos de Principal en cualquier momento antes de su vencimiento. Un pago solamente de Principal se considera un "Pago por Adelantado". Al efectuar un Pago por Adelantado, lo notificaré por escrito al Tenedor del Pagaré. No podré designar un pago como Pago por Adelantado si no se han efectuado todos los pagos mensuales adeudados de conformidad con el Pagaré.

Podré efectuar un Pago por Adelantado total o Pagos por Adelantado parciales sin que se me aplique un cargo por Pago Adelantado. El Tenedor del Pagaré aplicará mis Pagos por Adelantado a la reducción del monto de Principal que adeude conforme al presente Pagaré. No obstante, antes de aplicar mi Pago por Adelantado a la reducción del monto de Principal del Pagaré, el Tenedor del Pagaré podrá aplicar mi Pago por Adelantado a los intereses devengados pero no pagados sobre el monto del Pago por Adelantado. Si efectúo un Pago por Adelantado parcial, no se producirán cambios en la fecha de vencimiento ni en el monto de mi pago mensual, salvo que el Tenedor del Pagaré acuerde por escrito realizar dichos cambios.

5. CARGOS RELATIVOS AL PRÉSTAMO

Si una ley, que aplica a este préstamo y que establece cargos máximos relacionados con préstamos, se interpreta finalmente de modo tal que los intereses u otros cargos relativos al préstamo cobrados o por cobrar superen los límites permitidos, entonces: (a) cualquiera de dichos cargos relativos al préstamo se reducirá en el monto que resulte necesario para reducir el cargo hasta el límite permitido; y (b) cualquier suma pagada por mí, la cual supere el límite permitido, me será reembolsada. El Tenedor del Pagaré podrá optar por hacer este reembolso reduciendo el Principal que adeudo conforme a este Pagaré o bien mediante un pago directo a mí. Si el reembolso se realiza mediante una reducción del Principal, dicha reducción se considerará como un Pago por Adelantado parcial.

6. INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR DE PAGAR SEGÚN LO EXIGIDO

(A) Cargo por Atraso de Pagos Vencidos

Si el Tenedor del Pagaré no hubiera recibido la totalidad del monto de cualquier pago mensual una vez transcurridos _____ días calendario a partir de la fecha de vencimiento, pagaré al Tenedor del Pagaré un cargo por atraso. El monto del cargo por atraso será del ____% de mi pago vencido de principal e intereses. Pagaré inmediatamente este cargo por atraso, pero solamente una vez sobre cada pago atrasado.

(B) Incumplimiento

Si no pago la totalidad del monto de cada pago mensual en su fecha de vencimiento, incurriré en incumplimiento.

(C) Notificación de Incumplimiento

Si estoy en incumplimiento, el Tenedor del Pagaré podrá enviarme una notificación por escrito en la cual me comunicará que, si no pago el monto vencido antes de una fecha determinada, podrá exigirme el pago inmediato de la totalidad del monto de Principal no pagado y la totalidad de los intereses adeudados sobre dicho monto. Esa fecha debe ser al menos 30 días posterior a la fecha en que la notificación se me envíe por correo o se me entregue por otros medios.

(D) No Renuncia por el Tenedor del Pagaré

Incluso si, cuando me encuentro en incumplimiento, el Tenedor del Pagaré no me exige el pago total inmediato conforme a lo descrito anteriormente, el Tenedor del Pagaré aún tendrá derecho a exigirme dicho pago si me encuentro en incumplimiento en lo sucesivo.

(E) Pago de los Costos y Gastos del Tenedor del Pagaré

Si el Tenedor del Pagaré me ha exigido el pago total inmediato según lo descrito anteriormente, el Tenedor del Pagaré tendrá derecho a que yo le reembolse todos los costos y gastos resultantes de ejecutar el presente Pagaré, siempre que no esté prohibido por la ley aplicable. Estos gastos incluyen, a modo de ejemplo, los honorarios razonables de abogados.

7. NOTIFICACIÓN

Salvo que la ley aplicable exija otro método, cualquier notificación que se me deba dar conforme a este Pagaré, se dará entregándola o enviándola por correo de primera clase a la Dirección de la Propiedad arriba indicada, o a otra dirección si notifico dicha otra dirección al Tenedor del Pagaré.

Cualquier notificación que se deba dar al Tenedor del Pagaré de conformidad con este Pagaré, se dará entregándola o enviándola por correo de primera clase al Tenedor del Pagaré a la dirección consignada en la Sección 3(A) anterior, o a otra dirección si se me notifica dicha otra dirección.

8. OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS CONFORME AL PRESENTE PAGARÉ

Si este Pagaré es firmado por más de una persona, cada uno de los firmantes se obliga plenamente y en forma personal a cumplir con todas las promesas efectuadas en el presente Pagaré, que incluyen la promesa de pago de la totalidad del monto adeudado. Las personas que actúen como garantes, fiadores o endosantes de este Pagaré también tendrán las obligaciones mencionadas. Las personas que asuman estas obligaciones, que incluyen las obligaciones de los garantes, fiadores o endosantes del presente Pagaré, también se obligan a cumplir con todas las promesas efectuadas en el presente Pagaré. El Tenedor del Pagaré podrá hacer valer sus derechos en virtud de este Pagaré contra cada persona, en forma individual, o contra todos nosotros en forma conjunta. Esto significa que a cualquiera de nosotros se le podrá exigir el pago de todos los montos adeudados en virtud de este Pagaré.

9. RENUNCIAS

Yo y cualquier otra persona obligada en virtud de este Pagaré renunciamos a los derechos de Presentación y Notificación de Falta de Pago. "Presentación" significa el derecho de exigir que el Tenedor del Pagaré exija el pago de los montos adeudados. "Notificación de Falta de Pago" significa el derecho de exigir que el Tenedor del Pagaré notifique a otras personas que los montos adeudados no han sido pagados.

10. PAGARÉ UNIFORME CON GARANTÍA

Este Pagaré es un instrumento uniforme con variaciones limitadas en algunas jurisdicciones. Además de las protecciones otorgadas al Tenedor del Pagaré en virtud de este Pagaré, dicho Tenedor del Pagaré se encuentra protegido contra posibles pérdidas que pueden producirse si no cumplo con las promesas efectuadas en el presente, por una Hipoteca, una Escritura de Fideicomiso o una Escritura de Garantía (el "Instrumento de Garantía"), cuya fecha coincide con la de este Pagaré. Dicho Instrumento de Garantía describe cómo y en qué condiciones se me puede exigir que efectúe el pago total inmediato de todos los montos que adeudo conforme a este Pagaré. A continuación se describen algunas de esas condiciones:

Si se vende o transfiere la totalidad o cualquier parte de la Propiedad o cualquier Interés en la Propiedad (o si el Deudor no es una persona natural, y se vende o transfiere un interés beneficioso sobre el Deudor) sin que el Prestador dé su consentimiento previo por escrito, el Prestador podrá exigir el pago total inmediato de todos los montos garantizados por este Instrumento de Garantía. No obstante, esta opción no será ejercida por el Prestador si tal ejercicio está prohibido por la Ley Aplicable.

Si el Prestador ejerce esta opción, deberá dar al Deudor notificación de aceleración de vencimiento. La notificación establecerá un período de no menos de 30 días a partir de la fecha en que se curse la notificación, conforme a la Sección 15 dentro del cual el Deudor deberá pagar todos los montos garantizados por este Instrumento de Garantía. Si el Deudor no paga estos montos antes del vencimiento de este período, el Prestador podrá invocar cualquier recurso autorizado por este Instrumento de Garantía sin que medie ninguna otra notificación ni requerimiento al Deudor.

DA(N) FE LA(S) FIRMA(S) Y SELLO(S) DE LOS ABAJO FIRMANTES

**TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL DE
HIPOTECA DE NEW MEXICO**

**SPANISH TRANSLATION OF
NEW MEXICO MORTGAGE**

NOTIFICACIÓN SOBRE LA TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL

La presente traducción al español no es un documento legal obligatorio, se proporciona solamente para conveniencia del Deudor y de ninguna manera se interpretará como un contrato o como parte del documento de préstamo en inglés. Aunque hemos intentado asegurarnos de que esta traducción al español sea fiel al documento de préstamo, Fannie Mae no se responsabiliza por inexactitudes en la traducción al español ni por malentendidos que surjan como consecuencia de las diferencias en el uso o los dialectos del idioma. En caso de que existan diferencias entre el documento de préstamo en inglés y esta traducción al español, prevalecerá el documento firmado en inglés. El Deudor asume la responsabilidad de comprender plenamente la naturaleza y los términos de sus obligaciones establecidas en los documentos de préstamo en inglés que firma al momento del cierre del préstamo. El Deudor no firmará esta traducción. Asimismo, el Deudor puede haber recibido este documento de préstamo únicamente como ejemplo de un documento de préstamo estándar, y no en relación con una transacción de préstamo en particular. Si este es el caso, el presente documento no es una traducción del documento de préstamo que el Deudor firmará al momento en que obtenga un préstamo hipotecario para vivienda.

NOTICE REGARDING SPANISH TRANSLATION

This Spanish translation is not a binding legal document, is being provided solely for the Borrower's convenience, and shall not in any way be construed as a contract or any part of the English loan document. While we have attempted to ensure that this is an accurate Spanish translation of the loan document, Fannie Mae is not liable for any inaccuracies in this Spanish translation or for any misunderstandings due to differences in language usage or dialect. In the event of any inconsistencies between the English loan document and this Spanish translation, the executed English loan document shall govern. The Borrower assumes the responsibility for fully understanding the nature and terms of the Borrower's obligations as set forth in the English loan documents he or she signs at loan closing. The Borrower shall not sign this translation. In addition, the Borrower may have received this loan document solely as an example of a typical loan document, and not in connection with a specific loan transaction. If this is the case, this document is not a translation of the loan document that the Borrower will execute at the time the Borrower obtains a home mortgage loan.

Una vez registrado, devolver a:

_____ [Espacio Consignado Arriba de esta Línea para Datos Sobre Registro] _____

HIPOTECA

DEFINICIONES

Los términos utilizados en distintas secciones de este documento se definen a continuación. Otros términos se definen en las Secciones 3, 11, 13, 18, 20 y 21. En la Sección 16 también se establecen algunas reglas relativas al uso de los términos utilizados en el presente documento.

(A) “**Instrumento de Garantía**” significa el presente documento, de fecha _____ de _____, junto con todas sus Cláusulas Adicionales.

(B) “**Deudor**” es _____. Deudor es el deudor hipotecario en virtud del presente Instrumento de Garantía. La dirección postal del Deudor es _____.

(C) “**Prestador**” es _____. El Prestador es una _____ constituida y existente de conformidad con las leyes de _____. La dirección postal del Prestador es _____. El Prestador es el acreedor hipotecario en virtud del presente Instrumento de Garantía.

(D) “**Pagaré**” significa el pagaré firmado por el Deudor, de fecha _____ de _____. El Pagaré establece que el Deudor adeuda al Prestador _____ dólares (US\$ _____) más intereses. El Deudor ha prometido pagar esta deuda en Pagos Periódicos regulares y pagar la totalidad de la deuda a más tardar el _____. Este Instrumento de Garantía garantiza un monto máximo de principal de hasta el 150% del monto original del Pagaré.

(E) “**Propiedad**” significa la propiedad descrita a continuación bajo el título “Transferencia de Derechos sobre la Propiedad”.

(F) “**Préstamo**” significa la deuda que se establece en el Pagaré, más intereses, cualquier cargo por pago adelantado y cargo por atraso adeudado de conformidad con el Pagaré, y todos los montos adeudados de conformidad con este Instrumento de Garantía, más intereses.

(G) “Cláusulas Adicionales” significa todas las Cláusulas Adicionales al presente Instrumento de Garantía firmadas por el Deudor. Las siguientes Cláusulas Adicionales deben ser firmadas por el Deudor [marcar la casilla que corresponda]:

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Cláusula Adicional sobre Tasa de Interés Ajustable | <input type="checkbox"/> Cláusula Adicional sobre Condominio | <input type="checkbox"/> Cláusula Adicional sobre Segunda Residencia |
| <input type="checkbox"/> Cláusula Adicional sobre Pago Global | <input type="checkbox"/> Cláusula Adicional sobre Proyecto de Unidades Planificadas (“PUD”) | <input type="checkbox"/> Otra(s) [especificar] _____ |
| <input type="checkbox"/> Cláusula Adicional sobre Unidades de 1-4 Familias | <input type="checkbox"/> Cláusula Adicional sobre Hipoteca con Pago cada Dos Semanas | |

(H) “Ley Aplicable” significa todas las leyes, regulaciones, ordenanzas, reglamentos y órdenes administrativas (que tengan el efecto de ley), que sean controlantes y aplicables, tanto federales, estatales como locales, así como todas las opiniones judiciales aplicables de carácter final e inapelable.

(I) “Cuotas, Cargos y Contribuciones Extraordinarias a la Asociación Comunitaria” significa todas las cuotas, cargos, contribuciones extraordinarias y otros cargos impuestos al Deudor o a la Propiedad por una asociación de condóminos, una asociación de propietarios o una organización similar.

(J) “Transferencia Electrónica de Fondos” significa cualquier transferencia de fondos, distinta de una transacción originada por cheque, letra de cambio o instrumento comercial similar, que se inicie a través de un terminal electrónico, instrumento telefónico, computadora o cinta magnética a fin de ordenar, instruir o autorizar a una institución financiera a que realice un débito o un crédito en una cuenta. Dicho término incluye, pero no se limita a, transferencias en el punto de venta, transacciones por cajero automático, transferencias iniciadas por teléfono, transferencias electrónicas y transferencias automáticas por cámara de compensación bancaria.

(K) “Partidas en Reserva” significa las partidas descritas en la Sección 3.

(L) “Ingresos Misceláneos” significa toda compensación, transacción, indemnización por daños y perjuicios o efectivo pagado por terceros (distinto del producto líquido de seguros pagado en virtud de las coberturas descritas en la Sección 5) por concepto de: (i) daños o destrucción de la Propiedad; (ii) expropiación u otra toma de posesión total o de cualquier parte de la Propiedad; (iii) transferencia en lugar de expropiación; o (iv) declaraciones falsas u omisiones respecto del valor y/o las condiciones de la Propiedad.

(M) “Seguro Hipotecario” significa un seguro para proteger al Prestador de la falta de pago o el incumplimiento respecto del Préstamo.

(N) “Pago Periódico” significa el monto regularmente programado, adeudado en concepto de (i) principal e intereses conforme al Pagaré, más (ii) cualquier monto conforme a la Sección 3 del presente Instrumento de Garantía.

(O) “RESPA” (por sus siglas en inglés) significa la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (Real Estate Settlement Procedures Act) (12 U.S.C. § 2601 et seq.) y su regulación de implementación, Regulación X (12 C.F.R. Part 1024), conforme sea enmendada de tiempo en tiempo, o cualquier legislación o regulación adicional o subsiguiente que rijan la misma materia. Conforme se utiliza en el presente Instrumento de Garantía, “RESPA” se refiere a la totalidad de los requisitos y restricciones que se imponen en relación con un “préstamo hipotecario regulado federalmente”, incluso si el Préstamo no califica como un “préstamo hipotecario regulado federalmente” en virtud de RESPA.

(P) “Sucesor en Interés del Deudor” significa cualquier parte que haya asumido título sobre la Propiedad, independientemente de que haya asumido o no las obligaciones del Deudor en virtud del Pagaré y/o este Instrumento de Garantía.

TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE LA PROPIEDAD

El presente Instrumento de Garantía garantiza al Prestador: (i) el reembolso del Préstamo, y todas las renovaciones, extensiones y modificaciones del Pagaré; y (ii) el cumplimiento de los convenios y acuerdos del Deudor de conformidad con el presente Instrumento de Garantía y el Pagaré. A tal efecto, el Deudor por el presente hipoteca, otorga y transfiere al Prestador la propiedad que se describe a continuación y que está ubicada en _____ de _____:
[Tipo de jurisdicción de registro] [Nombre de la jurisdicción de registro]

cuya dirección actual es _____
[Calle]
_____, New Mexico _____ (“Dirección de la Propiedad”):
[Ciudad] [Código postal]

CONJUNTAMENTE CON todas las mejoras construidas sobre la propiedad en la actualidad o que se construyan en el futuro, y todas las servidumbres, pertenencias y accesorios instalados que formen parte de la propiedad en la actualidad o en el futuro. Asimismo, todos los elementos reemplazados y agregados estarán cubiertos por este Instrumento de Garantía. En el presente Instrumento de Garantía se hace referencia a todo lo antedicho como la “Propiedad”.

EL DEUDOR GARANTIZA que es titular legítimo del bien inmueble que se transfiere por el presente y que tiene derecho a hipotecar, otorgar y transferir la Propiedad, y que ésta se encuentra libre de cargos y gravámenes, salvo los cargos y gravámenes registrados. El Deudor garantiza que defenderá, generalmente, el título sobre la Propiedad contra todo reclamo y demanda, sujeto a cualquier cargo y gravamen registrado.

EL PRESENTE INSTRUMENTO DE GARANTÍA combina convenios uniformes para uso nacional y convenios no uniformes con variaciones limitadas por jurisdicción, para constituir un instrumento de garantía uniforme que cubre un bien inmueble.

CONVENIOS UNIFORMES. El Deudor y el Prestador convienen y aceptan lo siguiente:

1. Pago de Principal, Intereses, Partidas en Reserva, Cargos por Pago Adelantado y Cargos por Atraso. El Deudor pagará al vencimiento el principal y los intereses correspondientes a la deuda, según lo establece el Pagaré, y todo cargo por pago adelantado y cargo por atraso que se adeude de conformidad con el Pagaré. Asimismo, el Deudor pagará los fondos correspondientes a las Partidas en Reserva de conformidad con la Sección 3. Los pagos adeudados de conformidad con el Pagaré y este Instrumento de Garantía se efectuarán en moneda de los EE.UU. No obstante, si algún cheque u otro instrumento recibido por el Prestador como pago en virtud del Pagaré o de este Instrumento de Garantía se devuelve al Prestador como no pagado, el Prestador podrá exigir que alguno o todos los pagos posteriores adeudados de conformidad con el Pagaré y este Instrumento de Garantía se realicen de alguna de las siguientes maneras, a elección del Prestador: (a) en

efectivo; (b) giro postal; (c) cheque certificado, cheque bancario, cheque oficial de gerente o cajero bancario, siempre que dicho cheque sea girado sobre una institución cuyos depósitos estén asegurados por una agencia, instrumentalidad o entidad federal; o (d) Transferencia Electrónica de Fondos.

Los pagos se considerarán recibidos por el Prestador cuando éstos sean recibidos en la ubicación designada en el Pagaré o en cualquier otra ubicación designada por el Prestador, de conformidad con las disposiciones sobre notificación de la Sección 15. El Prestador podrá devolver cualquier pago o pago parcial si dicho pago o pago parcial no fuese suficiente para poner al día el Préstamo. El Prestador podrá aceptar cualquier pago o pago parcial que no resulte suficiente para poner al día el Préstamo, sin renunciar a ninguno de sus derechos conforme al presente y sin perjuicio de su derecho a rechazar dicho pago o pagos parciales en el futuro, pero el Prestador no está obligado a aplicar dichos pagos en el momento en que dichos pagos sean aceptados. Si cada Pago Periódico se aplica a partir de su fecha de vencimiento programada, el Prestador no estará obligado a pagar intereses sobre los fondos no aplicados. El Prestador podrá retener dichos fondos no aplicados hasta que el Deudor efectúe el pago para poner al día el Préstamo. Si el Deudor no cumple con ello dentro de un período de tiempo razonable, el Prestador aplicará dichos fondos o los devolverá al Deudor. Si no se aplican antes, dichos fondos serán aplicados al saldo del principal pendiente conforme al Pagaré inmediatamente antes de la ejecución hipotecaria. Ninguna compensación ni reclamo que el Deudor pueda tener contra el Prestador, en la actualidad o en el futuro, liberará al Deudor de efectuar los pagos adeudados de conformidad con el Pagaré y este Instrumento de Garantía, ni de cumplir con los convenios y acuerdos garantizados por el presente Instrumento.

2. Aplicación de los Pagos o del Producto Líquido. Salvo que en la presente Sección 2 se describa lo contrario, todos los pagos aceptados y aplicados por el Prestador se aplicarán en el siguiente orden de prioridades: (a) intereses adeudados de conformidad con el Pagaré; (b) principal adeudado de conformidad con el Pagaré; (c) montos adeudados de conformidad con la Sección 3. Dichos pagos se aplicarán a cada Pago Periódico por orden de vencimiento. Todos los montos restantes se aplicarán, en primer término a los cargos por atraso, en segundo término a cualquier otro monto adeudado de conformidad con este Instrumento de Garantía, y luego a reducir el saldo del principal del Pagaré.

Si el Prestador recibe un pago del Deudor por un Pago Periódico en mora que incluya un monto suficiente para pagar cualquier cargo por atraso adeudado, el pago podrá aplicarse al pago en mora y al cargo por atraso. Si hay más de un Pago Periódico pendiente, el Prestador podrá aplicar cualquier pago recibido del Deudor al reembolso de los Pagos Periódicos si, y en la medida en que, cada pago pueda ser efectuado en su totalidad. En caso de que exista un excedente una vez aplicado el pago a la totalidad del pago de uno o más Pagos Periódicos, dicho excedente podrá aplicarse a cualquier cargo por atraso adeudado. Los pagos por adelantado voluntarios se aplicarán en primer lugar a cualquier cargo por pago adelantado y luego según lo descrito en el Pagaré.

Cualquier aplicación de pagos, del producto líquido de seguros o de los Ingresos Misceláneos al principal adeudado de conformidad con el Pagaré no prorrogará ni pospondrá la fecha de vencimiento ni cambiará el monto de los Pagos Periódicos.

3. Fondos correspondientes a Partidas en Reserva. El Deudor pagará al Prestador en la fecha de vencimiento de los Pagos Periódicos de conformidad con el Pagaré, hasta el pago total del Pagaré, un monto (los “Fondos”) para proveer para el pago de montos adeudados por: (a) impuestos y contribuciones y otras partidas que pudiesen adquirir prioridad sobre el presente Instrumento de Garantía como gravamen o cargo sobre la Propiedad; (b) pagos de arrendamientos o rentas de terrenos sobre la Propiedad, si alguno; (c) primas por todos los seguros exigidos por el Prestador en virtud de la Sección 5; y (d) primas del Seguro Hipotecario, si alguno, o cualquier monto que el Deudor deba pagar al Prestador en lugar del pago de las primas del Seguro Hipotecario de conformidad con las disposiciones de la Sección 10. Estas partidas se denominan “Partidas en Reserva”. Al momento de la originación, o en cualquier momento durante el plazo del Préstamo, el Prestador podrá exigir que las Cuotas, Cargos y Contribuciones Extraordinarias a la Asociación Comunitaria, si los hubiere, sean depositados en reserva por el Deudor, y dichas cuotas, cargos y contribuciones extraordinarias

constituirán una Partida en Reserva. El Deudor presentará inmediatamente al Prestador todas las notificaciones de montos a pagar conforme a la presente Sección. El Deudor pagará al Prestador los Fondos correspondientes a las Partidas en Reserva, salvo que el Prestador dispense al Deudor de su obligación de pagar los Fondos por cualquiera o todas las Partidas en Reserva. El Prestador podrá dispensar al Deudor de su obligación de pagar al Prestador los Fondos correspondientes a cualquiera o todas las Partidas en Reserva en cualquier momento. Dicha dispensa solamente podrá realizarse por escrito. En el caso de dicha dispensa, el Deudor pagará en forma directa, en el momento y lugar que corresponda, los montos adeudados por cualquier Partida en Reserva respecto de la cual el Prestador haya dispensado el pago de Fondos, y si el Prestador lo exige, el Deudor presentará al Prestador los recibos de dicho pago dentro del plazo que el Prestador exija. La obligación del Deudor de efectuar dichos pagos y de presentar los recibos se considerará, a todo efecto, como un convenio y acuerdo incluido en el presente Instrumento de Garantía, según la frase “convenio y acuerdo” se utiliza en la Sección 9. Si el Deudor está obligado a pagar las Partidas en Reserva en forma directa, en virtud de una dispensa, y el Deudor no efectúa el pago del monto adeudado para una Partida en Reserva, el Prestador podrá ejercer sus derechos conforme a la Sección 9 y pagar dicho monto, y entonces el Deudor estará obligado, bajo la Sección 9, a reembolsar al Prestador cualquiera de dichos montos. El Prestador podrá revocar la dispensa en relación con cualquiera o todas las Partidas en Reserva en cualquier momento, mediante una notificación cursada de conformidad con la Sección 15. Ante dicha revocación, el Deudor le pagará al Prestador la totalidad de los Fondos, en los montos que en ese momento se exijan conforme a la presente Sección 3.

El Prestador podrá, en cualquier momento, cobrar y retener los Fondos en un monto (a) que resulte suficiente para permitirle al Prestador aplicar los Fondos en el momento especificado conforme a RESPA, y (b) que no supere el monto máximo que un prestador puede exigir conforme a RESPA. El Prestador estimará el monto de los Fondos adeudados sobre la base de los datos actuales y los estimados razonables de los gastos de futuras Partidas en Reserva o de cualquier otro modo, en conformidad con la Ley Aplicable.

Los Fondos se mantendrán en una institución cuyos depósitos se encuentren asegurados por una agencia, instrumentalidad o entidad federal (incluido el Prestador, si es una institución cuyos depósitos están asegurados de ese modo) o en cualquier Federal Home Loan Bank. El Prestador aplicará los Fondos para el pago de las Partidas en Reserva a más tardar en la fecha especificada conforme a RESPA. El Prestador no le cobrará al Deudor por retener y aplicar los Fondos, realizar un análisis anual de la cuenta de reserva, ni por verificar las Partidas en Reserva, salvo que el Prestador le pague al Deudor intereses sobre los Fondos y que dicho cobro esté permitido conforme a la Ley Aplicable. Salvo que se celebre un acuerdo por escrito o que la Ley Aplicable exija el pago de intereses sobre los Fondos, no se le exigirá al Prestador que pague al Deudor intereses ni ingresos sobre los Fondos. El Deudor y el Prestador pueden acordar por escrito, no obstante, que se paguen intereses sobre los Fondos. El Prestador entregará al Deudor, sin cargo, una contabilidad anual de los Fondos, conforme lo exige RESPA.

Si existe un sobrante de los Fondos que se mantienen en reserva, según se define conforme a RESPA, el Prestador rendirá cuentas al Deudor por los fondos excedentes de conformidad con RESPA. Si los Fondos que se mantienen en reserva son insuficientes, según se define conforme a RESPA, el Prestador notificará al Deudor según lo exigido por RESPA, y el Deudor pagará al Prestador el monto necesario para compensar dichos fondos insuficientes de acuerdo con RESPA, pero en no más de 12 pagos mensuales. Si se produce una deficiencia en los Fondos que se mantienen en reserva, según se define conforme a RESPA, el Prestador notificará al Deudor según se exija conforme a RESPA, y el Deudor pagará al Prestador el monto necesario para compensar dicha deficiencia de acuerdo con RESPA, pero en no más de 12 pagos mensuales.

Al efectuarse el pago total de todos los montos garantizados por este Instrumento de Garantía, el Prestador reembolsará al Deudor en forma inmediata cualesquiera Fondos que se encuentren en su poder.

4. Cargos; Gravámenes. El Deudor pagará todos los impuestos, contribuciones, cargos, multas e imposiciones correspondientes a la Propiedad que adquieran prioridad sobre el presente Instrumento de Garantía, pagos de arrendamientos o rentas de terrenos sobre la Propiedad, si alguno, y Cuotas, Cargos y

Contribuciones Extraordinarias a la Asociación Comunitaria, si alguno. En caso de que estas partidas sean Partidas en Reserva, el Deudor las pagará según lo dispuesto en la Sección 3.

El Deudor dejará sin efecto, en forma inmediata, todo gravamen que prevalezca sobre el presente Instrumento de Garantía, salvo que el Deudor: (a) se comprometa por escrito al pago de la obligación garantizada por dicho gravamen de manera aceptable para el Prestador, pero solamente en tanto el Deudor cumpla con dicho acuerdo; (b) impugne el gravamen de buena fe, o se defienda contra la ejecución del gravamen en procedimientos legales que, en opinión del Prestador, eviten la ejecución del gravamen mientras dichos procedimientos se encuentren pendientes, pero únicamente hasta tanto finalicen dichos procedimientos; o (c) obtenga, por parte del titular de ese gravamen, un acuerdo satisfactorio para el Prestador que subordine el gravamen a este Instrumento de Garantía. Si el Prestador determina que cualquier parte de la Propiedad se encuentra sujeta a un gravamen que puede adquirir prioridad sobre el presente Instrumento de Garantía, el Prestador podrá enviarle al Deudor una notificación en la cual se identifique el gravamen. En el término de 10 días posteriores a la fecha en que se curse dicha notificación, el Deudor deberá cancelar el gravamen o tomar una o más de las medidas establecidas anteriormente en la presente Sección 4.

El Prestador podrá exigirle al Deudor que pague un cargo por única vez, en concepto de verificación del impuesto sobre bienes raíces y/o servicio de generación de informes utilizado por el Prestador en relación con este Préstamo.

5. Seguro sobre la Propiedad. El Deudor mantendrá un seguro sobre las mejoras existentes en la actualidad o que se construyan en lo sucesivo en la Propiedad, contra pérdidas por incendio, peligros incluidos en el término “cobertura extendida” y cualquier otro peligro, incluyendo, pero no limitado a, terremotos e inundaciones, para los cuales el Prestador exija un seguro. Este seguro se mantendrá por los montos (incluyendo los niveles de deducible) y por los períodos que el Prestador exija. Las exigencias del Prestador de conformidad con lo expresado anteriormente pueden variar durante el plazo del Préstamo. El Deudor elegirá al asegurador que proporcione el seguro, con sujeción al derecho del Prestador de no aprobar la opción del Deudor, cuyo derecho no se ejercerá irrazonablemente. El Prestador podrá exigir que el Deudor pague, en relación con este Préstamo, ya sea: (a) un cargo por única vez en concepto de servicios de determinación, certificación y seguimiento de zona inundable; o (b) un cargo por única vez en concepto de servicios de determinación y certificación de zona inundable y cargos posteriores cada vez que se produzcan modificaciones del mapa o cambios similares que razonablemente podrían afectar dicha determinación o certificación. El Deudor también será responsable del pago de cualquier cargo impuesto por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias en relación con la revisión de cualquier determinación de zona inundable que resulte de una objeción planteada por el Deudor.

Si el Deudor no mantiene cualquiera de las coberturas descritas anteriormente, el Prestador podrá obtener una cobertura de seguro, a opción del Prestador y a cargo del Deudor. El Prestador no está obligado a comprar un tipo ni un monto específico de cobertura. En consecuencia, dicha cobertura protegerá al Prestador, pero podrá proteger o no al Deudor, el capital acumulado en la Propiedad correspondiente al Deudor, o el contenido de la Propiedad contra cualquier riesgo, peligro o responsabilidad y podrá proporcionar una cobertura mayor o menor que la que anteriormente se encontraba en vigencia. El Deudor reconoce que el costo de la cobertura de seguro obtenida de ese modo podría superar significativamente el costo del seguro que el Deudor podría haber obtenido. Cualquier monto desembolsado por el Prestador de conformidad con la presente Sección 5 se convertirá en deuda adicional del Deudor garantizada por este Instrumento de Garantía. Estos montos devengarán intereses a la tasa de interés del Pagaré, a partir de la fecha de desembolso, y serán pagaderos, con esos intereses, al cursarse la notificación del Prestador al Deudor en la cual se solicite el pago.

Todas las pólizas de seguro exigidas por el Prestador y todas las renovaciones de dichas pólizas se encontrarán sujetas al derecho del Prestador de no aprobar dichas pólizas, incluirán una cláusula de protección del acreedor hipotecario y designarán al Prestador como acreedor hipotecario y/o beneficiario adicional del seguro. El Prestador tendrá derecho a conservar las pólizas y los certificados de renovación. Si el Prestador lo exige, el Deudor deberá proporcionar, en forma inmediata, todos los recibos de las primas pagadas y las

notificaciones de renovación. Si el Deudor obtiene cualquier forma de cobertura de seguro que no sea exigida de otro modo por el Prestador, por daño o destrucción de la Propiedad, dicha póliza incluirá una cláusula de protección del acreedor hipotecario y nombrará al Prestador como acreedor hipotecario y/o beneficiario adicional del seguro.

En caso de pérdida, el Deudor dará notificación inmediatamente al asegurador y al Prestador. El Prestador podrá presentar pruebas de pérdida si el Deudor no lo hiciera prontamente. Salvo que el Prestador y el Deudor acepten lo contrario por escrito, cualquier producto líquido de seguros, independientemente de que el seguro subyacente haya sido exigido o no por el Prestador, se aplicará para la restauración o reparación de la Propiedad, si dicha restauración o reparación es factible desde el punto de vista económico y la garantía del Prestador no se ve afectada. Durante dicho período de reparación y restauración, el Prestador tendrá derecho a retener el producto líquido del seguro hasta tener la oportunidad de inspeccionar la Propiedad a fin de asegurar que se haya finalizado el trabajo de manera satisfactoria para el Prestador, siempre que la inspección se realice prontamente. El Prestador podrá desembolsar efectivo para las reparaciones y restauraciones en un único pago o en una serie de pagos progresivos a medida que se complete el trabajo. Salvo que se celebre un acuerdo por escrito o que la Ley Aplicable exija el pago de intereses sobre el producto líquido de seguros, no se le exigirá al Prestador que pague al Deudor intereses ni ingresos sobre dicho producto líquido. Los honorarios de los ajustadores públicos u otros terceros contratados por el Deudor no se pagarán del producto líquido de seguros y serán obligación exclusiva del Deudor. Si la restauración o reparación no es factible desde el punto de vista económico, o la garantía del Prestador se viera lesionada, el producto líquido de seguros se aplicará a los montos garantizados por el presente Instrumento de Garantía, independientemente de que en ese momento se encuentren o no vencidos, y el excedente, si lo hubiere, se pagará al Deudor. Dicho producto líquido de seguros se aplicará en el orden establecido en la Sección 2.

Si el Deudor abandona la Propiedad, el Prestador podrá presentar, negociar y transar cualquier reclamo de seguros y otros asuntos relacionados. Si el Deudor no responde en el término de 30 días a una notificación enviada por el Prestador de que el asegurador ha ofrecido transar un reclamo, el Prestador podrá negociar y transar el reclamo. El período de 30 días comenzará cuando se curse notificación. En cualquier caso, o si el Prestador adquiere la Propiedad de conformidad con la Sección 22 o de otro modo, por el presente el Deudor cede al Prestador: (a) los derechos del Deudor a recibir el producto líquido de seguros en un monto que no supere los montos no pagados conforme al Pagaré o al presente Instrumento de Garantía, y (b) cualquier otro derecho del Deudor (que no sea el derecho al reembolso de primas no devengadas pagadas por el Deudor) de conformidad con todas las pólizas de seguro que cubran la Propiedad, en la medida en que dichos derechos correspondan a la cobertura de la Propiedad. El Prestador podrá utilizar el producto líquido de seguros para reparar o restaurar la Propiedad o bien para pagar los montos no pagados conforme al Pagaré o a este Instrumento de Garantía, independientemente de que en ese momento se encuentren o no vencidos.

6. Ocupación. El Deudor ocupará, establecerá y utilizará la Propiedad como su residencia principal en el término de 60 días a partir de la firma del presente Instrumento de Garantía y seguirá ocupando la Propiedad como su residencia principal durante al menos un año a partir de la fecha de ocupación, salvo que el Prestador acepte lo contrario por escrito y salvo que surjan circunstancias atenuantes ajenas al control del Deudor. El Prestador no negará su consentimiento en forma irrazonable.

7. Preservación, Mantenimiento y Protección de la Propiedad; Inspecciones. El Deudor no destruirá, dañará ni disminuirá el valor de la Propiedad, tampoco permitirá que la Propiedad se deteriore ni realizará actos u omisiones que dañen o de cualquier otra manera afecten el valor de la Propiedad. Independientemente de que el Deudor resida o no en la Propiedad, éste se ocupará de su mantenimiento a fin de evitar que se deteriore o que disminuya su valor debido a su condición. Salvo que, de conformidad con la Sección 5, se determine que la reparación o restauración no es factible desde el punto de vista económico, el Deudor reparará la Propiedad en forma inmediata si ésta estuviera dañada, para evitar un mayor deterioro u otros daños. Si se paga el producto líquido de algún seguro o expropiación en relación con daños a la Propiedad o con la toma de posesión de la Propiedad, el Deudor será responsable de reparar o restaurar la

Propiedad solamente si el Prestador hubiera liberado efectivo para tales fines. El Prestador podrá desembolsar efectivo para las reparaciones y restauraciones en un único pago o en una serie de pagos progresivos a medida que se complete el trabajo. Si el producto líquido de seguros o de expropiación no fuese suficiente para reparar o restaurar la Propiedad, el Deudor no será liberado de su obligación de completar dicha reparación o restauración.

El Prestador o su agente podrán ingresar en la Propiedad e inspeccionarla, siempre que sea razonable. Si existe un motivo justificado, el Prestador podrá inspeccionar el interior de las mejoras de la Propiedad. El Prestador dará notificación al Deudor en el momento de dicha inspección interior o con antelación a ésta, y establecerá dicho motivo justificado.

8. Solicitud de Préstamo por parte del Deudor. El Deudor incurrirá en incumplimiento si, durante el proceso de solicitud del Préstamo, el Deudor o cualquier persona o entidad que actúe según instrucciones del Deudor o con su conocimiento o consentimiento, proporcionara información o realizara declaraciones sustancialmente falsas, engañosas o inexactas al Prestador (o no proporcionara información relevante al Prestador) en relación con el Préstamo. Las declaraciones sustanciales incluyen, pero no están limitadas a, declaraciones relacionadas con la ocupación de la Propiedad, por parte del Deudor, como su residencia principal.

9. Protección del Interés del Prestador en la Propiedad y sus Derechos en virtud del presente Instrumento de Garantía. Si (a) el Deudor no cumpliera con los convenios y acuerdos incluidos en el presente Instrumento de Garantía, (b) hubiera un procedimiento legal que podría afectar de manera significativa los intereses del Prestador en la Propiedad y/o sus derechos en virtud del presente Instrumento de Garantía (tales como un procedimiento de quiebra, sucesión, expropiación o confiscación, para poner en vigor la ejecución de un gravamen que pudiera adquirir prioridad sobre el presente Instrumento de Garantía o para la aplicación de leyes o regulaciones), o (c) el Deudor abandonara la Propiedad, el Prestador podrá hacer y pagar lo que resulte razonable o apropiado para proteger los intereses del Prestador en la Propiedad y sus derechos en virtud de este Instrumento de Garantía, que incluyen proteger y/o tasar la Propiedad, y salvaguardar y/o reparar la Propiedad. Los actos del Prestador pueden incluir, pero no están limitados a: (a) pagar cualquier monto garantizado conforme a un gravamen que adquiera prioridad sobre el presente Instrumento de Garantía; (b) comparecer ante un tribunal; y (c) pagar los honorarios razonables de abogados a fin de proteger sus intereses en la Propiedad y/o sus derechos en virtud de este Instrumento de Garantía, incluyendo su posición asegurada en un procedimiento de quiebra. Salvaguardar la Propiedad incluye, pero no está limitado a, ingresar en la Propiedad para realizar reparaciones, cambiar cerraduras, reemplazar o cerrar con tablas las puertas y ventanas, drenar el agua de las tuberías, subsanar las violaciones del código de construcción u otros códigos o eliminar las condiciones peligrosas, y solicitar la conexión o desconexión de los servicios públicos. Si bien el Prestador puede actuar en virtud de la presente Sección 9, no es necesario que lo haga y no está sujeto a ningún deber ni obligación de hacerlo. Las partes aceptan que el Prestador no incurrirá en responsabilidad alguna por no realizar alguno o ninguno de los actos autorizados en virtud de la presente Sección 9.

Cualquier monto desembolsado por el Prestador de conformidad con la presente Sección 9 se convertirá en deuda adicional del Deudor garantizada por el presente Instrumento de Garantía. Estos montos devengarán intereses a la tasa de interés del Pagaré, a partir de la fecha de desembolso, y serán pagaderos, con dichos intereses, al cursarse la notificación del Prestador al Deudor en la cual se solicite el pago.

Si el presente Instrumento de Garantía se constituye sobre los derechos sobre la propiedad que tiene el arrendatario, el Deudor cumplirá con todas las disposiciones del contrato de arrendamiento. Si el Deudor adquiere título de dominio sobre la Propiedad, el arrendamiento y dicho título de dominio no se fusionarán a menos que el Prestador manifieste por escrito su acuerdo con la fusión.

10. Seguro Hipotecario. Si el Prestador exige un Seguro Hipotecario como condición para el otorgamiento del Préstamo, el Deudor pagará las primas exigidas para mantener en vigencia el Seguro Hipotecario. Si, por cualquier motivo, el asegurador hipotecario que proporciona la cobertura del Seguro Hipotecario exigida por el Prestador dejara de ofrecer dicho seguro, y se exigiera al Deudor que efectúe pagos

designados por separado para las primas del Seguro Hipotecario, el Deudor pagará las primas exigidas para obtener, de un asegurador hipotecario alternativo seleccionado por el Prestador, una cobertura sustancialmente equivalente al Seguro Hipotecario que anteriormente se encontraba en vigencia, a un costo sustancialmente equivalente al costo, para el Deudor, del Seguro Hipotecario que anteriormente se encontraba en vigencia. Si no se encontrara disponible una cobertura de Seguro Hipotecario sustancialmente equivalente, el Deudor continuará pagando al Prestador el monto de los pagos designados por separado que se adeudaban al momento en que la cobertura de seguro dejó de estar vigente. El Prestador aceptará, usará y retendrá estos pagos con carácter de reserva para pérdidas no reembolsables, en lugar de un Seguro Hipotecario. Dicha reserva para pérdidas no será reembolsable, aun cuando, en última instancia, el Préstamo se pague en su totalidad. Al Prestador no se le exigirá que pague al Deudor intereses ni ingresos sobre dicha reserva para pérdidas. El Prestador no podrá exigir que se efectúen pagos de reserva para pérdidas si volviera a encontrarse disponible y se obtuviera la cobertura del Seguro Hipotecario (por el monto y el período que el Prestador exija), proporcionada por un asegurador seleccionado por el Prestador, y el Prestador exige que se efectúen pagos designados por separado para las primas del Seguro Hipotecario. Si el Prestador exigiera un Seguro Hipotecario como condición para el otorgamiento del Préstamo, y al Deudor se le exigiera efectuar los pagos designados por separado para las primas del Seguro Hipotecario, el Deudor pagará las primas exigidas para mantener en vigencia el Seguro Hipotecario, o para proporcionar una reserva para pérdidas no reembolsable, hasta que se extinga la exigencia del Prestador de mantener un Seguro Hipotecario, de conformidad con cualquier acuerdo por escrito entre el Deudor y el Prestador que disponga la extinción o hasta que dicha extinción sea exigida por la Ley Aplicable. Nada en el contenido de la presente Sección 10 afectará la obligación del Deudor de pagar intereses según la tasa de interés establecida en el Pagaré.

El Seguro Hipotecario reembolsará al Prestador (o a cualquier entidad que compre el Pagaré) determinadas pérdidas que éste podría sufrir si el Deudor no pagara el préstamo conforme a lo acordado. El Deudor no es parte en el Seguro Hipotecario.

Los aseguradores hipotecarios evalúan su riesgo total sobre todos los seguros que se encuentren en vigencia de tiempo en tiempo, y pueden llegar a acuerdos con otras partes para compartir o modificar el riesgo, o reducir las pérdidas. Estos acuerdos se realizan conforme a términos y condiciones que resulten satisfactorios para el asegurador hipotecario y la otra parte (o partes) de estos acuerdos. Estos acuerdos pueden exigir que el asegurador hipotecario efectúe pagos usando cualquier fuente de fondos que se encuentre disponible para éste (que pueden incluir fondos obtenidos de primas de Seguros Hipotecarios).

Como resultado de estos acuerdos, el Prestador, cualquier comprador del Pagaré, otro asegurador, cualquier reasegurador, cualquier otra entidad, o cualquier afiliada de uno de los mencionados, podrá recibir (en forma directa o indirecta) montos derivados de una porción de los pagos del Seguro Hipotecario por parte del Deudor (o montos que puedan caracterizarse como tales), a cambio de compartir o modificar el riesgo del asegurador hipotecario, o reducir las pérdidas. Si este acuerdo dispone que una afiliada del Prestador comparta el riesgo del asegurador como contraprestación por la participación en las primas pagadas al asegurador, el acuerdo recibe generalmente el nombre de “reaseguro cautivo”. Asimismo:

(a) Ninguno de estos acuerdos afectará los montos que el Deudor haya acordado pagar por el Seguro Hipotecario, ni ningún otro término del Préstamo. Dichos acuerdos no aumentarán el monto adeudado por el Deudor en concepto de Seguro Hipotecario, y no facultarán al Deudor a recibir reembolso alguno.

(b) Ninguno de dichos acuerdos afectará los derechos del Deudor, si los hubiere, en relación con el Seguro Hipotecario conforme a la Ley de Protección de Propietarios de Viviendas (Homeowners Protection Act) de 1998 ni ninguna otra ley. Estos derechos pueden incluir el derecho a recibir determinadas revelaciones, a solicitar y obtener la cancelación del Seguro Hipotecario, a solicitar la extinción automática del Seguro Hipotecario, y/o a recibir el reembolso de cualquier prima del Seguro Hipotecario no devengada al momento de dicha cancelación o extinción.

11. Cesión de Ingresos Misceláneos; Confiscación. Por la presente, todos los Ingresos Misceláneos

se ceden al Prestador en su totalidad, y se pagarán a éste.

Si la Propiedad sufre daños, dichos Ingresos Misceláneos se aplicarán a la restauración o reparación de la Propiedad, si esta restauración o reparación es factible desde el punto de vista económico y si la garantía del Prestador no se ve afectada. Durante dicho período de reparación y restauración, el Prestador tendrá derecho a retener dichos Ingresos Misceláneos hasta tener la oportunidad de inspeccionar la Propiedad a fin de asegurar que se haya finalizado el trabajo de manera satisfactoria para el Prestador, siempre que dicha inspección se realice prontamente. El Prestador podrá pagar las reparaciones y restauraciones en un único desembolso o en una serie de pagos progresivos a medida que se complete el trabajo. Salvo que se celebre un acuerdo por escrito o que la Ley Aplicable exija el pago de intereses sobre los Ingresos Misceláneos, no se le exigirá al Prestador que pague al Deudor intereses ni ingresos sobre dichos Ingresos Misceláneos. Si la restauración o reparación no es factible desde el punto de vista económico, o la garantía del Prestador se viera afectada, los Ingresos Misceláneos se aplicarán a los montos garantizados por el presente Instrumento de Garantía, independientemente de que se encuentren o no vencidos, y el excedente, si lo hubiere, se pagará al Deudor. Dichos Ingresos Misceláneos se aplicarán en el orden establecido en la Sección 2.

En el caso de expropiación, destrucción o pérdida de valor total de la Propiedad, los Ingresos Misceláneos se aplicarán a los montos garantizados por el presente Instrumento de Garantía, independientemente de que en ese momento se encuentren o no vencidos, y el excedente, si lo hubiere, se pagará al Deudor.

En el caso de expropiación, destrucción o pérdida de valor parcial de la Propiedad en la cual el valor de mercado de la Propiedad inmediatamente antes de dicha expropiación, destrucción o pérdida de valor parcial sea igual o mayor que el monto de las sumas garantizadas por el presente Instrumento de Garantía inmediatamente antes de la expropiación, destrucción o pérdida de valor parcial, salvo que el Deudor y el Prestador acuerden lo contrario por escrito, los montos garantizados por este Instrumento de Garantía se reducirán en el monto de los Ingresos Misceláneos multiplicados por la siguiente fracción: (a) el monto total de las sumas garantizadas inmediatamente antes de la expropiación, destrucción o pérdida de valor parcial dividido por (b) el valor de mercado de la Propiedad inmediatamente antes de la expropiación, destrucción o pérdida de valor parcial. El saldo se pagará al Deudor.

En el caso de expropiación, destrucción o pérdida de valor parcial de la Propiedad en la cual el valor de mercado de la Propiedad inmediatamente antes de dicha expropiación, destrucción o pérdida de valor parcial sea menor que el monto de las sumas garantizadas inmediatamente antes de la expropiación, destrucción o pérdida de valor parcial, salvo que el Deudor y el Prestador acuerden lo contrario por escrito, los Ingresos Misceláneos se aplicarán a los montos garantizados por el presente Instrumento de Garantía, independientemente de que en ese momento dichos montos se encuentren o no vencidos.

Si el Deudor abandonara la Propiedad, o si, una vez que el Prestador hubiera notificado al Deudor que la Parte Adversa (conforme se define en la siguiente oración) se ofrece a pagar una indemnización para transar un reclamo por daños y perjuicios, el Deudor no respondiera al Prestador en el término de 30 días a partir de la fecha en que se cursa la notificación, el Prestador está autorizado a cobrar y aplicar los Ingresos Misceláneos para la restauración o reparación de la Propiedad o a los montos garantizados por el presente Instrumento de Garantía, independientemente de que en ese momento se encuentren o no vencidos. “Parte Adversa” significa el tercero que adeuda Ingresos Misceláneos al Deudor o la parte contra la cual el Deudor tiene derecho de entablar acción judicial en relación con los Ingresos Misceláneos.

El Deudor incurrirá en incumplimiento si se inicia alguna acción o procedimiento, sea civil o penal, que conforme a la opinión del Prestador, podría dar lugar a la confiscación de la Propiedad o a otro menoscabo sustancial de los intereses del Prestador en la Propiedad o de sus derechos en virtud del presente Instrumento de Garantía. El Deudor podrá subsanar dicho incumplimiento y, si se hubiera producido la aceleración de vencimiento, podrá ejercer su derecho de restablecimiento conforme se dispone en la Sección 19, haciendo que la acción o el procedimiento sean desestimados con un fallo que, a criterio del Prestador, evite la confiscación de la Propiedad u otro menoscabo significativo de los intereses del Prestador en la Propiedad o de sus derechos

en virtud del presente Instrumento de Garantía. El producto líquido de cualquier indemnización o reclamo por daños y perjuicios que puedan atribuirse al menoscabo de los intereses del Prestador en la Propiedad, por la presente se ceden al Prestador y se pagarán a éste.

Todos los Ingresos Misceláneos que no se apliquen a la restauración o reparación de la Propiedad se aplicarán en el orden establecido en la Sección 2.

12. No Liberación del Deudor; la Indulgencia por Incumplimiento por Parte del Prestador no Constituye Renuncia. La prórroga del plazo para el pago o la modificación de la amortización de los montos garantizados por el presente Instrumento de Garantía otorgadas por el Prestador al Deudor o cualquier Sucesor en Interés del Deudor no liberará de responsabilidad al Deudor ni a ninguno de los Sucesores en Interés del Deudor. El Prestador no estará obligado a iniciar procedimientos contra ningún Sucesor en Interés del Deudor, o a negarse a extender el plazo de pago o a, de cualquier otra manera, modificar la amortización de los montos garantizados por este Instrumento de Garantía, como consecuencia de ningún requerimiento del Deudor original o de cualquiera de los Sucesores en Interés del Deudor. Cualquier indulgencia por incumplimiento por parte del Prestador en el ejercicio de algún derecho o recurso, incluyendo, sin limitación, la aceptación por parte del Prestador de pagos de terceros, entidades o Sucesores en Interés del Deudor o de montos inferiores al monto adeudado en ese momento, no constituirá renuncia al ejercicio de dicho derecho o recurso, ni impedirá ejercerlo en el futuro.

13. Responsabilidad Solidaria; Co-firmantes; Sucesores y Cesionarios Obligados. El Deudor conviene y acuerda que las obligaciones y responsabilidad del Deudor serán solidarias. No obstante, cualquier Deudor que firme el presente Instrumento de Garantía en forma conjunta, pero que no firme el Pagaré (un “co-firmante”): (a) firma en forma conjunta el presente Instrumento de Garantía solamente a efectos de hipotecar, otorgar y transferir los intereses del co-firmante sobre la Propiedad en virtud de los términos del presente Instrumento de Garantía; (b) no está obligado en forma personal a pagar los montos garantizados por este Instrumento de Garantía; y (c) acepta que el Prestador y cualquier otro Deudor pueden comprometerse a prorrogar, modificar, omitir o realizar cualquier ajuste en relación con los términos de este Instrumento de Garantía o el Pagaré sin el consentimiento del co-firmante.

Con sujeción a las disposiciones de la Sección 18, cualquier Sucesor en Interés del Deudor que asuma las obligaciones del Deudor en virtud del presente Instrumento de Garantía, por escrito y con la aprobación del Prestador, obtendrá la totalidad de los derechos y beneficios del Deudor en virtud del presente Instrumento de Garantía. El Deudor no quedará liberado de sus obligaciones y responsabilidad conforme a este Instrumento de Garantía salvo que el Prestador acepte dicha liberación por escrito. Los convenios y acuerdos del presente Instrumento de Garantía beneficiarán a los sucesores y cesionarios del Prestador y tendrán carácter vinculante para éstos (salvo según se dispone en la Sección 20).

14. Cargos relativos al Préstamo. El Prestador podrá cobrar al Deudor los honorarios por servicios prestados en relación con el incumplimiento del Deudor a efectos de proteger los intereses del Prestador en la Propiedad y sus derechos en virtud del presente Instrumento de Garantía, incluidos, pero no limitado a los honorarios de abogados y los honorarios de inspección y valuación de la propiedad. En relación con cualquier otro honorario, la ausencia de una autorización expresa para el cobro de un honorario específico al Deudor en el presente Instrumento de Garantía no se interpretará como una prohibición de cobro de dicho honorario. El Prestador no podrá cobrar honorarios que estén expresamente prohibidos por el presente Instrumento de Garantía o por la Ley Aplicable.

Si el Préstamo se encuentra sujeto a una ley que establece cargos máximos relacionados con éste, y dicha ley se interpreta, de manera final, de modo tal que los intereses u otros cargos relativos al Préstamo cobrados o por cobrar superen los límites permitidos entonces: (a) cualquiera de dichos cargos relativos al préstamo se reducirá en el monto que resulte necesario para reducir el cargo hasta el límite permitido; y (b) el Deudor recibirá un reembolso por todos los montos ya pagados que hayan excedido los límites permitidos. El Prestador podrá optar por efectuar este reembolso reduciendo el principal adeudado conforme al Pagaré o mediante un pago directo al Deudor. Si mediante un reembolso se reduce el principal, dicha reducción se

considerará como un pago por adelantado parcial sin cargos por pago adelantado (independientemente de que en el Pagaré se disponga o no un cargo por pago adelantado). La aceptación, por parte del Deudor, de cualquiera de dichos reembolsos efectuados mediante un pago directo al Deudor constituirá una renuncia a todo derecho de entablar acción judicial que pudiera corresponderle al Deudor en relación con el cobro excesivo.

15. Notificaciones. Todas las notificaciones dadas por el Deudor o el Prestador en relación con este Instrumento de Garantía deberán cursarse por escrito. Cualquier notificación al Deudor en relación con este Instrumento de Garantía se considerará cursada al ser enviada al Deudor por correo de primera clase o al ser efectivamente entregada en la dirección para notificaciones del Deudor si se envía por otros medios. La notificación a un Deudor constituirá notificación a todos los Deudores, salvo que la Ley Aplicable exija expresamente lo contrario. La dirección para notificaciones será la Dirección de la Propiedad, salvo que el Deudor hubiera designado otra dirección para notificaciones mediante una notificación al Prestador. El Deudor notificará prontamente al Prestador cualquier cambio de dirección. Si el Prestador especifica un procedimiento para notificar el cambio de dirección del Deudor, el Deudor sólo notificará cualquier cambio de su dirección mediante el procedimiento especificado. Sólo podrá existir en todo momento una dirección para notificaciones en virtud del presente Instrumento de Garantía. Las notificaciones cursadas al Prestador serán entregadas o enviadas por correo de primera clase a la dirección del Prestador establecida en el presente, salvo que el Prestador haya designado otra dirección mediante notificación al Deudor. Las notificaciones relativas a este Instrumento de Garantía no se considerarán cursadas al Prestador hasta haber sido efectivamente recibidas por el Prestador. Si cualquier notificación exigida por este Instrumento de Garantía también fuese exigida en virtud de la Ley Aplicable, al cumplirse la exigencia de la Ley Aplicable se cumplirá también con la exigencia que corresponda en virtud del presente Instrumento de Garantía.

16. Ley Aplicable; Divisibilidad; Reglas de Interpretación. El presente Instrumento de Garantía se regirá por las leyes federales y por las leyes de la jurisdicción donde se encuentra ubicada la Propiedad. Todos los derechos y obligaciones incluidos en este Instrumento de Garantía se encuentran sujetos a las exigencias y limitaciones de la Ley Aplicable. Es posible que la Ley Aplicable permita, de manera explícita o implícita, que las partes celebren acuerdos mediante contratos, o bien podrán guardar silencio sobre este punto. No obstante, la ausencia de disposiciones en tal sentido no se interpretará como una prohibición de celebrar acuerdos mediante contratos. En el evento de que cualquier disposición o cláusula de este Instrumento de Garantía o del Pagaré plantee un conflicto con la Ley Aplicable, dicho conflicto no afectará otras disposiciones del presente Instrumento de Garantía ni del Pagaré, que podrían considerarse válidos sin la disposición en conflicto.

Conforme se utiliza en el presente Instrumento de Garantía: (a) los términos de género masculino tendrán el significado e incluirán el de las palabras neutrales o de género femenino correspondientes; (b) los términos en singular tendrán el significado del plural y lo incluirán, y viceversa; y (c) el término “podrá” implica discreción exclusiva, y no conlleva la obligación de tomar acción alguna.

17. Copia para el Deudor. El Deudor recibirá una copia del Pagaré y del presente Instrumento de Garantía.

18. Traspaso de la Propiedad o de un Interés Beneficioso en el Deudor. Conforme se utiliza en la presente Sección 18, “Interés en la Propiedad” significa cualquier interés legal o interés beneficioso sobre la Propiedad, incluidos, pero no limitados a, los intereses beneficiosos transferidos por un acuerdo de transferencia futura de título, contrato de transferencia de título condicional, contrato de venta en cuotas o acuerdo de depósito en reserva, en virtud del cual se pretende la transferencia de título en una fecha futura, del Deudor a un comprador.

Si se vende o transfiere la totalidad o cualquier parte de la Propiedad o cualquier Interés en la Propiedad (o si el Deudor no es una persona natural, y se vende o transfiere un interés beneficioso sobre el Deudor) sin que el Prestador dé su consentimiento previo por escrito, el Prestador podrá exigir el pago total inmediato de todos los montos garantizados por este Instrumento de Garantía. No obstante, esta opción no será ejercida por el Prestador si tal ejercicio está prohibido por la Ley Aplicable.

Si el Prestador ejerce esta opción, deberá dar al Deudor notificación de aceleración de vencimiento. La notificación establecerá un período de no menos de 30 días a partir de la fecha en que se curse la notificación, conforme a la Sección 15 dentro del cual el Deudor deberá pagar todos los montos garantizados por este Instrumento de Garantía. Si el Deudor no paga estos montos antes del vencimiento de este período, el Prestador podrá invocar cualquier recurso autorizado por este Instrumento de Garantía sin que medie ninguna otra notificación ni requerimiento al Deudor.

19. Derecho de Restablecimiento del Deudor Después de la Aceleración de Vencimiento. Si el Deudor cumple con determinadas condiciones, tendrá derecho a que se suspenda la ejecución de este Instrumento de Garantía en cualquier momento antes de la fecha que sea lo primero entre: (a) cinco días antes de la venta de la Propiedad de conformidad con cualquier poder de venta incluido en el presente Instrumento de Garantía; (b) otro período especificado por la Ley Aplicable para la extinción del derecho de restablecimiento del Deudor; o (c) se dicte una sentencia ejecutando este Instrumento de Garantía. Dichas condiciones son que el Deudor: (a) pague al Prestador todos los montos que se adeudarían en ese momento de conformidad con el presente Instrumento de Garantía y el Pagaré, como si no se hubiera producido ninguna aceleración de vencimiento; (b) subsane todo incumplimiento de cualquier otro convenio o acuerdo; (c) pague todos los gastos resultantes de ejecutar el presente Instrumento de Garantía, incluidos, pero no limitados a, los honorarios razonables de abogados, los honorarios de inspección y valuación de la propiedad, y cualquier otro honorario resultante de proteger los intereses del Prestador en la Propiedad y sus derechos en virtud del presente Instrumento de Garantía; y (d) tome las medidas que el Prestador exija en forma razonable para asegurar que no se modificarán los intereses del Prestador en la Propiedad ni sus derechos en virtud del presente Instrumento de Garantía, ni la obligación del Deudor de pagar los montos garantizados por el presente Instrumento de Garantía. El Prestador podrá exigir que el Deudor pague los montos y gastos de restablecimiento de una o más de las siguientes formas, a elección del Prestador: (a) efectivo; (b) giro postal; (c) cheque certificado, cheque bancario, cheque oficial de gerente o cajero bancario, siempre que dicho cheque sea girado sobre una institución cuyos depósitos estén asegurados por una agencia, instrumentalidad o entidad federal; o (d) Transferencia Electrónica de Fondos. Cuando se produzca el restablecimiento por parte del Deudor, este Instrumento de Garantía y las obligaciones garantizadas por el presente permanecerán en plena vigencia y efecto, como si no se hubiese producido la aceleración de vencimiento. No obstante, este derecho de restablecimiento no se aplicará en caso de aceleración de vencimiento conforme a la Sección 18.

20. Venta del Pagaré; Cambio de Administrador del Préstamo; Notificación de Agravio. El Pagaré o un interés parcial sobre el Pagaré (junto con este Instrumento de Garantía) podrán venderse una o más veces sin notificación previa al Deudor. La venta puede provocar un cambio en la entidad (conocida como “Administrador del Préstamo”) que cobra los Pagos Periódicos adeudados de conformidad con el Pagaré y el presente Instrumento de Garantía, y cumple otras obligaciones de administración del préstamo hipotecario en virtud del Pagaré, este Instrumento de Garantía y la Ley Aplicable. También es posible que haya uno o más cambios del Administrador del Préstamo no relacionados con la venta del Pagaré. En caso de cambio del Administrador del Préstamo, se deberá cursar notificación por escrito al Deudor, la cual deberá incluir el nombre y la dirección del nuevo Administrador del Préstamo, la dirección en la que se deben efectuar los pagos y cualquier otra información que exija RESPA en relación con una notificación de transferencia de la administración del préstamo. Si el Pagaré es vendido y, con posterioridad a dicha venta, el Préstamo queda a cargo de un Administrador del Préstamo distinto del comprador del Pagaré, las obligaciones de administración del préstamo hipotecario respecto del Deudor deberán ser cumplidas por el Administrador del Préstamo o transferidas a un Administrador del Préstamo reemplazante, pero no serán asumidas por el comprador del Pagaré a menos que el comprador del Pagaré disponga lo contrario.

Ni el Deudor ni el Prestador podrán iniciar una acción judicial ni intervenir o permitir la intervención en una acción de dicha naturaleza (ya sea en calidad de litigante individual o miembro de una clase) que surja de las acciones de la otra parte en relación con el presente Instrumento de Garantía o por la cual se alegue que la otra parte ha incurrido en incumplimiento de alguna disposición del presente Instrumento de Garantía, o de

alguna obligación pendiente con motivo del presente Instrumento de Garantía, hasta tanto el Deudor o el Prestador haya notificado a la otra parte (de conformidad con los requisitos de la Sección 15) de dicho supuesto incumplimiento y le haya dado a dicha parte un período razonable posterior a la notificación para tomar medidas correctivas. Si, de conformidad con la Ley Aplicable, debe transcurrir un determinado período antes de que se pueda tomar alguna medida, se considerará que dicho período es razonable para los propósitos de este párrafo. Se considerará que la notificación de la aceleración de vencimiento y la oportunidad de subsanar el incumplimiento cursada al Deudor de conformidad con la Sección 22 y la notificación de la aceleración de vencimiento cursada al Deudor de conformidad con la Sección 18 satisfacen las disposiciones sobre notificación y oportunidad para tomar medidas correctivas de la presente Sección 20.

21. Sustancias Peligrosas. Conforme se utiliza en la presente Sección 21: (a) “Sustancias Peligrosas” son aquellas sustancias definidas por la Ley Ambiental como sustancias tóxicas o peligrosas, contaminantes o desperdicios y las siguientes sustancias: gasolina, queroseno, otros productos derivados del petróleo inflamables o tóxicos, pesticidas y herbicidas tóxicos, solventes volátiles, materiales que contengan asbesto o formaldehído y materiales radiactivos; (b) “Ley Ambiental” significa las leyes federales y las leyes de la jurisdicción donde está ubicada la Propiedad que se relacionan con la protección de la salud, la seguridad o el medio ambiente; (c) “Limpieza Ambiental” incluye todo acto de respuesta, corrección o supresión, según lo define la Ley Ambiental; y (d) una “Condición Ambiental” significa una condición que puede ocasionar, contribuir a ocasionar o, de otra manera, impulsar una Limpieza Ambiental.

El Deudor no dispondrá ni permitirá la presencia, uso, desecho, almacenamiento o descarga de ninguna Sustancia Peligrosa, ni amenazará con descargar ninguna Sustancia Peligrosa en la Propiedad o dentro de ésta. El Deudor no hará nada, ni permitirá que nadie haga nada, que afecte la Propiedad (a) que implique una violación de alguna Ley Ambiental, (b) que genere una Condición Ambiental, o (c) que, debido a la presencia, uso o descarga de una Sustancia Peligrosa, genere una condición que afecte adversamente el valor de la Propiedad. Las dos oraciones anteriores no se aplicarán a la presencia, uso o almacenamiento en la Propiedad de pequeñas cantidades de Sustancias Peligrosas generalmente reconocidas como aptas para uso residencial normal y para el mantenimiento de la Propiedad (incluidas, pero no limitadas a, Sustancias Peligrosas contenidas en productos para el consumidor).

El Deudor notificará inmediatamente al Prestador por escrito sobre (a) cualquier investigación, reclamo, demanda, juicio o cualquier otra acción iniciada por cualquier organismo gubernamental o regulador, o tercero privado con relación a la Propiedad y cualquier Sustancia Peligrosa o Ley Ambiental de la cual el Deudor tenga conocimiento, (b) cualquier Condición Ambiental, incluyendo, pero no limitada a, todo derrame, fuga, vertimiento, descarga o amenaza de descarga de toda Sustancia Peligrosa, y (c) cualquier condición causada por la presencia, uso o descarga de Sustancias Peligrosas que afecten el valor de la Propiedad. Si el Deudor toma conocimiento o es notificado por alguna autoridad gubernamental o reguladora, o tercero privado, de la necesidad de eliminar o corregir de cualquier otra forma alguna Sustancia Peligrosa que afecte la Propiedad, el Deudor deberá tomar todas las medidas correctivas necesarias de inmediato, de conformidad con la Ley Ambiental. Ninguna de las disposiciones del presente se interpretará en el sentido de crear una obligación por la cual el Prestador deba realizar una Limpieza Ambiental.

CONVENIOS NO UNIFORMES. Asimismo, el Deudor y el Prestador garantizan y aceptan lo siguiente:

22. Aceleración de Vencimiento; Recursos. El Prestador cursará notificación al Deudor según lo establecido en la Sección 15 antes de la aceleración de vencimiento luego del incumplimiento por parte del Deudor de cualquier convenio o acuerdo de este Instrumento de Garantía (pero no con anterioridad a la aceleración de vencimiento en virtud de la Sección 18, salvo que la Ley Aplicable indique lo contrario). La notificación especificará: (a) el incumplimiento; (b) el acto exigido para subsanar el incumplimiento; (c) un plazo, que no debe ser inferior a 30 días contados a partir de la fecha de notificación al Deudor, al término del cual debe estar subsanado el incumplimiento; y (d) que no

subsana el incumplimiento en la fecha especificada en la notificación o con anterioridad a ésta puede dar lugar a la aceleración de vencimiento del pago de los montos garantizados por este Instrumento de Garantía y la ejecución hipotecaria y venta de la Propiedad mediante un procedimiento judicial. Si no se subsana el incumplimiento en la fecha especificada en la notificación o con anterioridad a ésta, el Prestador, a su opción, podrá exigir el pago total inmediato de todos los montos garantizados por este Instrumento de Garantía sin que medie ningún otro requerimiento, y podrá ejecutar el presente Instrumento de Garantía mediante un procedimiento judicial. El Prestador tendrá derecho a cobrar todos los gastos incurridos al interponer los recursos dispuestos en la presente Sección 22, incluidos, pero sin limitación a, los honorarios razonables de abogados y los costos de prueba de titularidad.

Si el Instrumento de Garantía garantiza un “préstamo hipotecario” según lo definido en la Ley de Protección de Préstamo Hipotecario de Nuevo México (New Mexico Home Loan Protection Act) (NMSA 1978, § 58-21A-1 *et seq.*), determinadas disposiciones de dicha ley podrán aplicarse con respecto al incumplimiento, aviso, derecho a subsana, método de ejecución hipotecaria u otros temas. Sin perjuicio de cualquier otra disposición en este Instrumento de Garantía, en la medida en que este Instrumento de Garantía sea inconsistente con los requerimientos aplicables de la Ley de Protección de Préstamo Hipotecario, las disposiciones de esa ley prevalecerán.

23. Condición estatutaria de la hipoteca. Este Instrumento de Garantía estará sujeto a la “condición estatutaria de la hipoteca” establecida en NMSA 1978, § 47-1-41 (“Estatuto”). Este Instrumento de Garantía es igual a una hipoteca bajo el Estatuto. El Estatuto establece que si el Deudor no paga ni cumple todas las obligaciones en este Instrumento de Garantía, el Prestador tiene el derecho de realizar la ejecución hipotecaria sobre la Propiedad.

24. Liberación. Una vez efectuado el pago de todos los montos garantizados por este Instrumento de Garantía, el Prestador liberará este Instrumento de Garantía. El Deudor pagará los costos de registro. El Prestador podrá cobrar al Deudor un cargo por liberar el presente Instrumento de Garantía, pero sólo si el cargo se paga a un tercero por los servicios prestados y si el cobro del cargo está permitido en virtud de la Ley Aplicable.

25. Plazo de Redención. Si el presente Instrumento de Garantía es objeto de una ejecución hipotecaria, el plazo de redención después de la venta judicial será de un mes.

26. Receptor. En cualquier momento después del incumplimiento, el Prestador tendrá derecho a designar un receptor de la Propiedad de conformidad con la Ley de Quiebra de Nuevo México (New Mexico Receivership Act) (NMSA 1978, § 44-8-1 *et seq.*).

MEDIANTE SU FIRMA ESTAMPADA MÁS ABAJO, el Deudor acepta y acuerda los términos y convenios incluidos en este Instrumento de Garantía y en cualquier Cláusula Adicional firmada por el Deudor y registrada con el Instrumento de Garantía.