

Glosario

123 [A](#) [B](#) [C](#) [D](#) [E](#) [F](#) [G](#) [H](#) [I](#) [J](#) [K](#) [L](#) [M](#) [N](#) [O](#) [P](#) [Q](#) [R](#) [S](#) [T](#) [U](#) [V](#) [W](#) [X](#) [Y](#) [Z](#)

123

80/10

Vea combinación de préstamos.

80/20

Vea combinación de préstamos.

80/15/5

Vea combinación de préstamos.

1003

Un formulario, también referido como URLA (Solicitud de Préstamo Residencial Uniforme), usado para solicitar una hipoteca y proporcionar información sobre un prestatario potencial y la vivienda a comprar.

A

Acreeedor hipotecario (mortgagee)

Persona o compañía que recibe la hipoteca como promesa de pago del préstamo. Prestamista hipotecario.

Administración de Veteranos (Veterans Administration - VA)

Agencia gubernamental que garantiza préstamos hipotecarios sin pago inicial a veteranos calificados.

Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration FHA)

Agencia del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD). Su actividad principal es asegurar préstamos residenciales hipotecarios realizados por prestamistas privados. La FHA establece normas para la construcción y garantías, pero no presta dinero y no planifica ni construye viviendas.

agencia de reporte del consumidor u oficina de crédito) (consumer reporting agency or credit bureau)

Organización que prepara reportes usados por los prestamistas para determinar el historial crediticio del comprador potencial. La agencia obtiene la información para estos reportes de un centro de información de crédito así como de otras fuentes.

amortización (amortization)

Pago de un préstamo hipotecario a plazos con cuotas regulares para cubrir el balance principal y el interés.

análisis de los fondos de reserva (escrow analysis)

Evaluación periódica de las cuentas de fondos de reserva para determinar si los depósitos periódicos actuales proporcionan los fondos suficientes para pagar impuestos, seguro y otras facturas en el plazo requerido.

áreas comunes (common areas)

Partes de un edificio, terreno e instalaciones que son de propiedad (o administradas) por una unidad de desarrollo planificado (PUD) o asociación de propietarios de un proyecto de condominios (o una corporación de un proyecto de cooperativa) que utilizan todos los propietarios de las unidades. Los miembros comparten gastos comunes de operación y mantenimiento. Las áreas comunes incluyen piscinas, campos de tenis y otras instalaciones recreativas, como corredores comunes de los edificios, estacionamiento, medios de entrada y salida, etc.

ARM convertible (convertible ARM)

Hipoteca de tasa ajustable (ARM) que puede convertirse a una hipoteca a un interés fijo bajo condiciones específicas.

ARM

Vea hipoteca de tasa ajustable.

asunción (assumption)

Transferencia de una hipoteca existente del vendedor al comprador.

Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia (Virginia Housing Development Authority - VHDA)

La agencia de finanzas hipotecarias de Virginia. La misión de VHDA es ayudar a residentes de Virginia de bajos y moderados ingresos a obtener vivienda asequible y de calidad. VHDA busca ser la principal fuerza impulsora de vivienda asequible en Virginia.

B

balance principal (principal)

Monto de la deuda, sin incluir intereses. Valor nominal de una nota o hipoteca.

bancarrota (bankruptcy)

Proceso legal que permite a un individuo o entidad declarar que no puede pagar sus deudas.

Procedimiento en una corte federal en el que el deudor, que debe más de lo que tiene en bienes, puede aliviar todas sus deudas al transferir sus bienes a un fideicomisario.

bienes (assets)

Cualquier cosa de valor monetario de propiedad de una persona. Los bienes incluyen propiedad real, propiedad personal y reclamos aplicables contra otros (incluyendo cuentas bancarias, acciones y fondos mutuos, entre otros).

bono (bond)

Certificado de deuda que genera de intereses con un plazo de vencimiento. Obligación de un gobierno o corporación. Un bono de bienes raíces es una obligación por escrito asegurada usualmente por una hipoteca o un título de fideicomiso.

C

cadena de título (chain of title)

Historial de todos los documentos que transfieren el título a una parcela de propiedad real, comenzando con el primer documento existente y terminando con el más reciente.

carta de compromiso (commitment letter)

Oferta formal de un prestamista que indica los términos bajo los cuales acuerda prestar el dinero a un comprador. También se conoce como "compromiso para el préstamo."

centro de información de crédito (credit repository)

Organización que reúne, registra, actualiza y almacena información de expedientes financieros y públicos sobre los registros de pagos de personas que están siendo consideradas para crédito.

certificado de elegibilidad (certificate of eligibility)

Documento emitido por el gobierno federal que certifica la elegibilidad de un veterano para una hipoteca del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA).

certificado de título (certificate of title)

Declaración proporcionada por una compañía abstracta, compañía de título o abogado que indica que el actual propietario posee legalmente el título de bienes raíces.

certificado de valor razonable (certificate of reasonable value - CRV)

Documento emitido por el Departamento de Asuntos de los Veteranos (VA) que establece el valor máximo y el monto de préstamo para una hipoteca VA.

cierre (closing, settlement)

Reunión en la que se finaliza la venta de una propiedad cuando el comprador firma los documentos de la hipoteca y paga los costos de cierre.

cláusula de asunción (assumption clause)

Cláusula en una hipoteca asumible que permite al comprador asumir responsabilidad por la hipoteca del vendedor. El comprador original no necesita pagar el préstamo en su totalidad tras la venta o transferencia de la propiedad.

cláusula de cobro por venta (due-on-sale provision)

Cláusula en una hipoteca que permite al prestamista exigir el pago total si el comprador vende la propiedad que sirve como garantía para la hipoteca.

cláusula de convertibilidad (convertibility mortgage)

Cláusula en algunas hipotecas de tasa ajustable (ARM) que permite que el comprador cambie el sistema ARM por una hipoteca de interés fijo en un tiempo determinado luego de la aprobación del préstamo.

cobranza de deuda (collection)

Esfuerzos para que una hipoteca atrasada vuelva a estar al corriente y notificaciones necesarias para proceder con la ejecución hipotecaria cuando sea necesario.

colateral (collateral)

Un bien (como un auto o una casa) que garantiza el pago de un préstamo. El prestatario se arriesga a perder los bienes si no paga el préstamo de acuerdo con los términos del contrato para el préstamo.

combinación de préstamos (combination loan)

Con este tipo de préstamo, usted recibe la primera hipoteca por el 80 por ciento del monto del préstamo, y una segunda hipoteca al mismo tiempo por el resto del balance. También se conoce como préstamos 80/10/10, 80/20 ó también 80/15/5.

comisión (commission)

Tarifa que se paga al corredor o agente para negociar una transacción de bienes raíces o de préstamo. Una comisión es generalmente un porcentaje del precio de la propiedad o el préstamo.

comparables (“comps” - comparable properties)

Se refiere a “propiedades comparables”. Se utiliza para propósitos comparativos en el proceso de la tasación. Los comparables son propiedades, como la vivienda bajo consideración, que tienen razonablemente la misma área, ubicación, instalaciones y se han vendido recientemente. Los comparables ayudan al tasador a determinar el valor justo aproximado de la propiedad.

compromiso para préstamo (loan commitment)

Vea *carta de compromiso*.

condominio (condominium)

Proyecto de bienes raíces en el que cada propietario de la unidad tiene el título de una unidad en el edificio, un interés individual en las áreas comunes del proyecto y algunas veces el uso exclusivo de ciertas áreas comunes limitadas.

contingencia (contingency)

Condición que se debe cumplir antes de que un contrato sea legalmente obligatorio. Por ejemplo, los compradores de casa incluyen con frecuencia una contingencia que especifica que el contrato no es obligatorio hasta que el comprador obtenga un reporte satisfactorio de inspección de vivienda por parte de un inspector de casas calificado.

contrato (contract)

Acuerdo oral o escrito para hacer o no ciertas cosas. En bienes raíces, usted debe tener un contrato escrito.

contrato preliminar (binder)

Acuerdo preliminar asegurado por el pago de un depósito de buena fe, bajo el cual el comprador ofrece comprar bienes raíces.

convenio (covenant)

Cláusula en una hipoteca que obliga o limita al comprador y que, en caso de que no se cumpla, puede llevar a una ejecución hipotecaria.

conversión a condominio (condominium conversion)

Cambio de la propiedad de un edificio existente (usualmente un proyecto de alquiler) a la forma de propiedad de un condominio.

cooperativa (cooperative – co-op)

Tipo de propiedad compartida en la que los residentes de un complejo de vivienda de unidades múltiples comparten las acciones en una corporación cooperativa que es propietaria del inmueble, dando a cada residente el derecho de ocupar un apartamento o unidad específica.

costos de cierre (closing costs)

Tarifas o el monto que debe pagar un comprador de casa en el cierre por un solo servicio, impuesto o producto. Los costos de cierre lo componen aspectos individuales del cierre, como la tarifa inicial y los honorarios del abogado. Muchos costos de cierre están enumerados en una declaración HUD-1. También son costos de cierre los gastos (por encima del precio de la propiedad) incurridos por los compradores y vendedores en transferir la propiedad de un inmueble. Los costos de cierre normalmente incluyen una tarifa inicial, los honorarios del abogado, los impuestos, una cantidad colocada para fondos de reserva y cargos para obtener el seguro de título y una medición.

crédito (credit)

Acuerdo en el que un comprador recibe algo de valor a cambio de la promesa de pagar al prestamista en una fecha posterior.

cuenta de fondos de reserva (escrow account)

El prestamista establece una cuenta de fondos de reserva para pagar los costos de impuestos y seguro del prestatario. El pago hipotecario mensual del prestatario se incrementa luego para cubrir los costos. El monto adicional se mantiene en una

cuenta de fondos de reserva que el prestamista desembolsa para hacer los pagos. Los prestamistas típicamente prefieren este acuerdo porque reduce la posibilidad de una falta de pago de impuestos o seguro que puede disminuir el valor de la inversión del prestamista (su casa). Por consiguiente, aunque con frecuencia es posible evitar una cuenta de fondos de reserva, esto resultará en cargos adicionales.

D

demora en el pago (delinquency)

Falta de pagos hipotecarios en la fecha de vencimiento.

depósito de buena fe (earnest money deposit)

Depósito que hace el potencial comprador para mostrar su seriedad sobre la adquisición de la propiedad.

depreciación (depreciation)

Reducción del valor de la propiedad, lo opuesto a valorización.

derecho de acceso (easement)

Derecho que se da a personas aparte del dueño a tener acceso a una propiedad.

desalojo (eviction)

Expulsión legal del ocupante de una propiedad.

Desarrollo Planificado de Unidades (Planned Unit Developments - PUD)

Subdivisión de cinco o más lotes de propiedad individual con una o más parcelas de propiedad común o con derechos recíprocos en una o más parcelas.

desembolso de fondos de reserva (escrow disbursements)

Uso de fondos de reserva para pagar los impuestos a la propiedad, el seguro contra riesgos, el seguro hipotecario y otros gastos cuando llega la fecha de pago.

deuda (debt)

Cantidad que se debe a otro.

deuda en proporción al ingreso (debt-to-income ratio)

Proporción de pago mensual de vivienda más otras obligaciones mensuales divididas por el ingreso bruto mensual. Usado por los prestamistas para la calificación del préstamo.

deudor hipotecario (mortgagor)

Prestatario hipotecario que da la hipoteca como promesa de pago.

E

edad efectiva (effective age)

Cálculo del tasador sobre la condición física de un edificio. La edad actual de un edificio puede ser más corta o larga que su edad efectiva.

ejecución hipotecaria (foreclosure)

Proceso legal en el que a un prestatario atrasado en su pago hipotecario se le priva de su interés en la propiedad hipotecada. Esto incluye usualmente una venta forzada de la propiedad en una subasta pública en la que los ingresos de la venta se aplican a la deuda de la hipoteca.

embargo preventivo (lien)

Gravamen sobre una propiedad por dinero adeudado, ya sea voluntaria o involuntariamente.

escritura (deed)

Documento legal que otorga el título a una propiedad.

escritura de fideicomiso (deed of trust)

Documento legal que compromete la propiedad al prestamista como garantía para el pago de una deuda.

escritura en lugar de una ejecución hipotecaria (deed-in-lieu)

Título que el prestatario da al acreedor hipotecario para pagar una deuda y evitar una ejecución hipotecaria.

estudio del título (examination title)

Reporte del título de una propiedad en base a los registros públicos o un abstracto del título.

F**Fannie Mae**

La misión de Fannie Mae es servir al mercado hipotecario de Estados Unidos mediante la promoción de oportunidades para la vivienda asequible. Es una compañía de propiedad de los accionistas con un permiso federal que busca asegurar que los banqueros hipotecarios y otros prestamistas tengan fondos suficientes para que ofrezcan tasas bajas de interés a los compradores.

fecha de ajuste (adjustment date)

Fecha en que la tasa de interés cambia a una hipoteca de tasa ajustable (ARM).

financiamiento del propietario (owner financing)

Transacción para la compra de una propiedad en la que el vendedor de la propiedad ofrece todo o parte del financiamiento.

fondos de reserva (escrow)

Un instrumento de valor, dinero o documentos depositados a terceros que se entregarán tras el cumplimiento de una obligación. Por ejemplo, el depósito de fondos que hace un prestatario al prestamista para pagar impuestos y primas de seguros en las fechas programadas, o el depósito de fondos o documentos a un abogado o agente que se desembolsarán tras el cierre de venta de la propiedad.

frecuencia de cambio (change frequency)

Frecuencia (en meses) de los cambios en los pagos y/o tasa de interés en una hipoteca de tasa ajustable (ARM).

Freddie Mac

La misión de Freddie Mac es hacer que los mercados hipotecarios tengan liquidez y estabilidad e incrementar oportunidades para la propiedad de vivienda y alquileres asequibles. Es una compañía constituida por el Congreso, de propiedad de los accionistas. Freddie Mac no hace préstamos hipotecarios directamente a los compradores, en su lugar, compra hipotecas de prestamistas para financiar casas en Estados Unidos. También incrementa oportunidades para el alquiler asequible de vivienda.

G**garante (cosigner)**

Persona que firma una nota de pago junto con el comprador. La firma de un garante avala que el préstamo se pague, porque el comprador y el garante son igualmente responsables por el pago.

garantía (lock-in)

Acuerdo por escrito que garantiza al comprador una tasa especificada de interés considerando que el préstamo se cierre dentro de un período establecido. La garantía también especifica usualmente el número de puntos que se pagarán al cierre.

garantía sobre el interés (rate lock-in)

Acuerdo escrito en el que el prestamista garantiza al prestatario una tasa especificada de interés, considerando que el préstamo cierre dentro de un período establecido de tiempo.

gravamen (encumbrance)

Cualquier cosa que afecta o limita el dominio pleno de un título a una propiedad, tales como hipotecas, alquileres, derecho a acceso o restricciones.

H**hipoteca (mortgage)**

Vea *escritura de fideicomiso*.

hipoteca convencional (conventional mortgage)

Hipoteca que no está asegurada o garantizada por el gobierno federal.

hipoteca “jumbo” (jumbo mortgage)

Montos de préstamo que exceden los límites del préstamo conforme, usualmente son sujetos a un precio más elevado.

hipoteca ARM completamente amortizada (fully amortized ARM)

Una hipoteca ARM completamente amortizada es una hipoteca ARM en la que los pagos de principal e interés cubren el monto del préstamo y los intereses acumulados al final del período de pago.

Hipoteca de tasa ajustable (ARM) con un pago mensual que es suficiente para amortizar el balance restante, a una tasa de interés acumulado sobre el término de la amortización.

hipoteca asumible (assumable mortgage)

Hipoteca que el comprador puede controlar (“asumir”) cuando se vende una casa.

hipoteca con pago anticipado (buydown mortgage)

Un pago anticipado temporal es una hipoteca en la que cualquiera de las partes hace un pago inicial total para reducir los pagos mensuales del prestatario durante los primeros años de una hipoteca. Un pago anticipado permanente reduce la tasa de interés durante la existencia de la hipoteca.

hipoteca de interés fijo (fixed-rate mortgage - FRM)

Hipoteca en que la tasa de interés no cambia durante todo el término del préstamo.

hipoteca de tasa ajustable (adjustable-rate mortgage - ARM)

Hipoteca cuya tasa de interés cambia periódicamente en base a los cambios en un índice específico.

hipoteca FHA (FHA mortgage)

Hipoteca asegurada por la Administración Federal de Vivienda (FHA). También se conoce como una hipoteca del gobierno.

hipoteca global (balloon mortgage)

Hipoteca con pagos mensuales constantes que son amortizados en un período indicado, pero que requiere de un pago total al final de un término previamente especificado.

historial de crédito (credit history)

Registro de las deudas abiertas y totalmente pagadas de una persona. Un historial de crédito ayuda al prestamista a determinar si un comprador potencial tiene un historial de pagar sus deudas a tiempo.

HUD

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

HUD-1

Vea informe de cierre.

I

imperfección del título (cloud on title)

Cualquier condición revelada por una investigación del título que afecta adversamente el título de propiedad. Las imperfecciones en un título usualmente no se pueden eliminar excepto por una escritura de renuncia de derechos, descarga o acción judicial.

incumplimiento (breach)

Violación de cualquier obligación legal.

índice (index)

Tasa de interés publicada que esta conectada a la tasa de interés de una hipoteca de interés ajustable (ARM). Algunos índices usados comúnmente incluyen 1 año de letra de Tesorería, LIBOR de 6 meses y el Costo de Fondos del Distrito 11 (COFI).

índice de costo de fondos (cost of funds index - COFI)

Índice usado para determinar los cambios a la tasa de interés de ciertos planes de hipotecas de tasa ajustable (ARM). Representa el promedio ponderado de ahorros, préstamos y adelantos de los miembros del Distrito 11 del Banco Federal de Préstamos de Vivienda de San Francisco.

informe de cierre (closing statement)

También llamado HUD-1. Declaración final de los costos incurridos para cerrar un préstamo o comprar una casa.

ingreso bruto (gross income)

Ingreso antes de la sustracción de los impuestos y otras deducciones.

ingreso declarado / sin documentos (stated/undocumented income)

Algunos productos de préstamo requieren que solamente los solicitantes “declaren” la fuente de sus ingresos sin proporcionar documentos de apoyo como declaración de impuestos o colillas de cheques. Estos préstamos típicamente tienen mayores costos para el prestatario.

insolvencia (bankrupt)

Persona, empresa o corporación que, por medio de un proceso judicial, se le alivia del pago de todas las deudas después de renunciar a todos los bienes ante un fideicomisario designado por la corte.

inspección de vivienda (home inspection)

Evaluación profesional de una casa para revisar sus defectos. El comprador usualmente tiene la opción de tener una inspección de casa antes del cierre. El contrato de venta puede obligar al comprador a reparar, hasta el límite del costo, cualquier defecto que se identifique en la inspección.

investigación del título (title search)

Investigación del historial de propiedad de una casa para revisar gravámenes, obligaciones no pagadas, restricciones o problemas, con el fin de probar que el vendedor puede transferir la propiedad de manera libre y transparente.

J

L

Ley de Igualdad de Oportunidades al Crédito (Equal Credit Opportunities Act - ECOA)

Ley federal que requiere que los prestamistas y otros acreedores hagan un crédito por igual sin discriminación por raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil o ingresos de programas de asistencia pública.

ley de Veracidad en los Préstamos (Truth-in-Lending Act)

Ley federal que requiere la divulgación de los términos de crédito usando un formato estándar. Esto intenta facilitar las comparaciones entre los términos del préstamo de las diferentes instituciones financieras.

Ley del Reporte Justo del Crédito (Fair Credit Reporting Act)

Ley de protección al consumidor que regula la divulgación del reporte de crédito del consumidor por agencias de reporte del crédito/consumidor, y establece procedimientos para corregir errores en el registro del crédito de la persona.

LIBOR

LIBOR significa Tasa Interbancaria de Londres. Es una tasa de interés ofrecida para depósitos en dólares de Estados Unidos entre un grupo de bancos de Londres. Hay varias tasas diferentes de LIBOR, definidas por la fecha de vencimiento de sus depósitos. LIBOR es un índice internacional que sigue las condiciones económicas mundiales.

límite (cap)

Cláusula en una hipoteca de tasa ajustable (ARM) que limita cuánto pueden aumentar o disminuir las tasas de interés o los pagos de la hipoteca.

límite de tasa de interés (rate cap)

Límite sobre cuánto puede cambiar la tasa de interés, ya sea en cada período de ajuste o por la vida del préstamo.

límite periódico (periodic cap)

Cantidad máxima que puede incrementar una tasa de interés en un tiempo especificado en un préstamo ARM.

límite por vida (lifetime cap)

Cláusula de un ARM que limita la tasa más alta que puede ocurrir en la vida del préstamo.

línea de crédito sobre la plusvalía de la propiedad (home equity line of credit - HELOC)

Línea de crédito asegurada por un segundo título de fideicomiso sobre una casa. Las líneas de crédito sobre la plusvalía son cuentas abiertas que trabajan como una tarjeta de crédito que se pueden pagar o cargar hasta el término del préstamo. El pago mínimo que se debe cada mes es de solo intereses.

M

margen (margin)

Número de puntos porcentuales que un prestamista agrega al valor del índice para calcular la tasa de interés del ARM en cada período de ajuste.

medición (survey)

Impresión que muestra las medidas de los límites de una parcela o terreno, junto con la ubicación de todas mejoras del terreno y algunas veces su área y topografía.

mejoramiento de capital (capital improvement)

Cualquier estructura o componente construido como una mejora permanente a la propiedad real que se agrega a su valor y a vida útil.

morosidad (default)

Ausencia de pagos hipotecarios a tiempo o falta de cumplimiento de otros requisitos de una hipoteca.

multa por pago anticipado (prepayment penalty)

Cargo que impone un prestamista hipotecario a un prestatario que quiere cancelar parte o todo el préstamo hipotecario antes de la fecha programada.

N**nota (note)**

Documento que establece una deuda y especifica cómo se debe pagar.

O**oficina de crédito (credit bureau)**

Vea agencia de reporte del consumidor .

opción de compra (call option)

Cláusula de una hipoteca que da al acreedor hipotecario el derecho de declarar una hipoteca vencida y pagadera al final de un período específico por cualquier razón.

P**pago de asunción (assumption fee)**

Tarifa pagada a un prestamista (usualmente por el comprador de una propiedad real) que resulta en la asunción de una hipoteca existente.

pago de fondos de reserva (escrow payment)

Porción del pago mensual del prestatario que tiene la entidad encargada para pagar los impuestos, el seguro contra riesgos, el seguro de hipoteca y otros gastos cuando llega la fecha de pago.

pago global (balloon payment)

Pago total único final que se hace en la fecha de vencimiento de una hipoteca

global.

pago hipotecario bisemanal (biweekly payment mortgage)

Hipoteca que requiere pagos para reducir la deuda cada dos semanas (en lugar del pago mensual regular). Los 26 (o posiblemente 27) pagos bisemanales son cada uno igual a la mitad del pago mensual requerido si el préstamo fuera una hipoteca regular a 30 años a un interés fijo. Esos pagos son usualmente retirados de la cuenta bancaria del prestatario. El resultado para el prestatario es un ahorro sustancial en los intereses.

pago inicial (down payment)

También llamado cuota inicial, es la parte del precio de adquisición de una propiedad que el comprador paga en efectivo y no financia una hipoteca.

pago mensual de vivienda (monthly housing payment)

Suma del balance principal, el interés y los impuestos más el seguro de hipoteca y las tarifas de asociación de los propietarios de vivienda o condominio, si se aplica.

patrimonio (estate)

Interés de propiedad de una persona en bienes raíces. La suma total de toda la propiedad real y personal de la que es dueña la persona al momento de su fallecimiento.

período de ajuste (adjustment period)

Período transcurrido entre las fechas de ajuste de una hipoteca de tasa ajustable (ARM).

período de garantía (lock period)

Cantidad de tiempo que un prestamista garantizará la tasa interés de un préstamo. Una vez que usted haya garantizado la tasa de interés sobre un préstamo, el prestamista garantizará esa tasa por un cierto período, usualmente para 30, 45 ó 60 días. La VHDA ofrece sin ningún costo un período más largo de garantía.

PITI

Balance principal, interés, impuestos y seguro. Vea también *pago mensual de vivienda*.

plusvalía (equity)

Interés financiero de una propiedad. Plusvalía es la diferencia entre el valor justo del mercado de la propiedad y la cantidad que se debe en la hipoteca.

posesión en común (tenants in common)

Dos o más personas tienen una propiedad indivisible de la casa: el porcentaje de propiedad de vivienda no necesita ser igual. Cada parte tiene el derecho de vender su parte. Si uno de los propietarios fallece, la parte de su propiedad la reciben los herederos del fallecido. Vea también *tipos de propiedad*.

posesión en totalidad (tenants by the entirety)

Propietarios que son casados y tienen juntos el título de propiedad con un derecho de supervivencia. Tras la muerte de cualquiera, el sobreviviente asume la propiedad única excluyendo a los herederos del cónyuge fallecido. Vea también *tipos de propiedad de vivienda*.

prepagos (prepaids)

Gastos de propiedad pagados por adelantado a la fecha de vencimiento y usualmente prorrateados hasta la venta, como impuestos, seguro, alquiler, etc.

prestamista (lender)

Banco, compañía hipotecaria o corredor hipotecario que ofrece el préstamo.

préstamo combinado al valor (combined to loan-to-value - CLTV)

Balances principales no pagados de todas las hipotecas de una propiedad (usualmente la primera y la segunda) divididos por el precio tasado de la propiedad.

préstamo conforme (conforming loan)

El préstamo acorde con los límites de préstamos máximos establecidos por Fannie Mae y Freddie Mac.

préstamo de construcción (construction loan)

Préstamo a corto plazo, provisional para financiar los costos de construcción. El prestamista hace pagos al constructor en intervalos periódicos mientras avanza la obra.

préstamo de interés solamente (interest-only loan)

Préstamo que permite que el prestatario pague solamente la porción de intereses de su pago mensual por un período específico. El pago de solo intereses resulta en un pago mensual más bajo; sin embargo, no se paga el monto principal por lo que el balance del préstamo no se incrementa. Además, el prestatario pagará cuotas mensuales más altas cuando termina el tiempo de sólo intereses.

préstamo en proporción al valor (loan to value ratio - LTV)

Balance principal no pagado de la hipoteca sobre una propiedad dividido entre el valor tasado de una propiedad. El LTV afectará los programas disponibles al prestatario; generalmente, mientras más bajo sea el LTV más favorables serán los términos de los programas ofrecidos por los prestamistas.

préstamo no conforme (non-conforming loan)

Vea préstamo “jumbo”.

préstamo puente (bridge loan)

Una segunda obligación que tiene como colateral la casa actual del prestatario (que usualmente está a la venta) lo cual permite que los ingresos se usen para el cierre en una nueva casa antes de que se venda la propiedad actual.

préstamo sobre la plusvalía de la propiedad (home equity loan - HEL)

Préstamo asegurado por un segundo título de fideicomiso sobre una casa, típicamente con un interés fijo y un término para su pago.

presupuesto de buena fe (good faith estimate)

Cálculo de cargos que un prestatario probablemente incurra en un cierre. Estos gastos incluyen los costos de cierre y los prepagos.

primer ajuste (first adjustment)

Cuando usted espera el primer ajuste de interés en su préstamo ARM.

primera hipoteca (first mortgage)

Hipoteca que es la obligación primaria sobre una propiedad.

propietario único (sole ownership)

Solamente una persona es dueña de la propiedad. Vea también *tipos de propiedad*.

proporción de calificación (qualifying ratios)

Proporción de sus gastos mensuales fijos a su ingreso bruto mensual, usado por el prestamista para determinar el préstamo que puede pagar. Vea también deuda en proporción al ingreso y proporción para la compra de una vivienda.

proporción para la compra de una vivienda (housing ratio)

Proporción del pago mensual de vivienda dividido por el ingreso mensual bruto. Esta proporción se refiere alguna vez como la proporción principal o proporción frontal; los prestamistas la usan para una calificación de préstamo.

puntaje de crédito (credit score)

Puntaje que calcula el riesgo del solicitante de no pagar el préstamo. El puntaje depende principalmente del anterior uso del crédito de la persona. El puntaje de crédito de una persona ayuda a determinar si obtendrá un préstamo hipotecario y si se ofrecerán los términos del préstamo.

punto básico (basis point)

Un punto básico es el 1/100 de un punto porcentual. Por ejemplo, una tarifa calculada en 50 puntos básicos del monto de un préstamo de \$100,000 sería 0.50% ó \$500.

puntos (points)

Cargos colectados por el prestamista hipotecario y usualmente pagados al cierre. Un punto representa el 1% del valor nominal del préstamo hipotecario. Hay dos tipos de puntos: puntos de origen y puntos de descuento.

puntos de descuento (discount points)

Tarifa pagadera en el cierre al prestamista que conseguirá una tasa de interés más baja al comprador . Cada punto equivale al 1% del monto del préstamo.

Q

R

refinanciamiento (refinancing)

Proceso de cancelar un préstamo con los ingresos de un nuevo préstamo usando la misma propiedad como garantía.

refinanciamiento con efectivo (cash-out refinance)

Transacción de refinanciamiento en la que la cantidad de dinero recibido por el nuevo préstamo excede el total del dinero necesario para pagar la primera hipoteca existente, los costos de cierre, los puntos y el monto requerido para satisfacer cualquier obligación subordinada a la hipoteca. En otras palabras, una transacción de refinanciamiento en la que el prestatario recibe dinero en efectivo adicional que se puede usar para cualquier propósito.

reporte de crédito (credit report)

Reporte del historial de crédito individual preparado por una oficina de crédito y usado por un prestamista para determinar la solvencia del solicitante.

Reporte de Crédito para Hipoteca Residencial (Residential Mortgage Credit Report - RMCR)

Reporte requerido por un prestamista que utiliza información de al menos dos de tres oficinas nacionales de crédito e información proporcionada en su solicitud de préstamo.

S

segunda hipoteca (second mortgage)

Hipoteca que tiene un gravamen secundario sobre una propiedad.

seguro contra inundaciones (flood insurance)

Seguro que compensa el daño físico a la propiedad como resultado de inundaciones. Se requiere para propiedades localizadas en áreas de inundación designadas por el gobierno federal.

seguro contra riesgos (hazard insurance)

Seguro que protege frente a las pérdidas en bienes raíces a causa de incendios, algunas causas naturales, vandalismo, etc., dependiendo en los términos de la póliza.

seguro de hipoteca (Mortgage insurance - MI)

Seguro redactado por un compañía independiente de seguro hipotecario que protege al prestamista hipotecario frente la pérdida incurrida por la morosidad en una hipoteca. Usualmente se requiere para préstamos con un LTV de 80.01% o mayor.

seguro de hipoteca por discapacidad (mortgage disability insurance)

Protección proporcionada por una entidad privada o gubernamental que protege al prestamista hipotecario frente a pérdidas incurridas por la morosidad en una hipoteca.

seguro de título (title insurance)

Seguro sobre la pérdida como resultado de defectos del título a una parcela específicamente descrita de propiedad real..

seguro privado de hipoteca (private mortgage insurance - PMI)

Seguro proporcionado por aseguradores no gubernamentales que protege a los prestamistas frente a pérdidas si el prestatario deja de pagar. Los prestamistas requieren generalmente de un PMI para préstamos con porcentajes LTV mayores al 80%.

sin verificación de ingreso (no income verification)

Vea ingreso declarado / sin documentos.

solicitud (application)

Formulario, comúnmente referido como formulario 1003, usado para solicitar una hipoteca y proporcionar información sobre un prestatario potencial y propiedad a comprar.

subordinación (subordination)

Si está refinanciando su primera hipoteca y tiene una segunda hipoteca o línea de crédito por el valor líquido de la propiedad, una opción es “subordinar” la segunda hipoteca: solicite al poseedor de la segunda hipoteca que vuelva a la posición de segunda obligación cuando reemplace su primera hipoteca existente con el nuevo préstamo de refinanciamiento.

T

tarifa de la asociación de propietarios (homeowners' association fee)

Cargo periódico requerido para todos los propietarios dentro de la jurisdicción de una asociación. La tarifa cubre el mantenimiento de las áreas comunes y apoya los esfuerzos de la asociación.

tarifa del corredor hipotecario (finder's fee)

Tarifa o comisión pagada a un corredor hipotecario por encontrar un préstamo hipotecario a un prestatario potencial.

tarifa para iniciar el préstamo (origination fee)

Tarifa impuesta por un prestamista para cubrir ciertos gastos en del proceso en relación a un préstamo de bienes raíces. Usualmente es un porcentaje del monto prestado, tal como el uno por ciento.

tasa de interés (interest rate)

Tasa anual de interés sobre un préstamo, expresado como un porcentaje de 100.

tasa de porcentaje anual (annual percentage rate -APR)

Costo de una hipoteca mostrada como una tasa anual; incluye aspectos como el interés, el seguro de hipoteca y la tarifa para la tramitación del préstamo (puntos).

tasación (appraisal)

Análisis escrito del valor calculado de la propiedad preparado por un tasador calificado.

tasador (appraiser)

Persona calificada por su educación, capacitación y experiencia para calcular el valor de una propiedad real.

tenencia compartida (joint tenants)

Propiedad de dos o más personas que la tienen al mismo tiempo en porcentajes equitativos con un derecho indivisible a la propiedad. Si muere uno de los propietarios, su interés va automáticamente a los propietarios restantes. Vea también *tipos de propiedad*.

término (term)

Vea *término de amortización*.

término de amortización (amortization term)

Cantidad de tiempo requerido para amortizar el préstamo hipotecario. El término de la amortización se expresa en el número de meses. Por ejemplo, para una hipoteca a 30 años de interés fijo, el término de amortización es de 360 meses.

tipos de tenencia de propiedad (types of ownership)

Hay cuatro tipos de tenencia de propiedad, las cuales son:

a. propietario único

Solamente una persona es dueña de la propiedad.

b. posesión en común

Dos o más personas tienen una propiedad indivisible de la casa: el porcentaje de propiedad de vivienda no necesita ser igual. Cada parte tiene el derecho de vender su parte. Si uno de los propietarios fallece, la parte de su propiedad la reciben los herederos del fallecido.

c. posesión compartida

Propiedad tomada por dos o más personas al mismo tiempo en porcentajes equitativos con un derecho no dividido a la propiedad. Si muere uno de los propietarios, su interés va automáticamente a los propietarios restantes.

d. posesión en totalidad

Propietarios que son casados y tienen juntos el título de propiedad con un derecho de supervivencia. Tras la muerte de cualquiera, el sobreviviente asume

la propiedad única excluyendo a los herederos del cónyuge fallecido.

título de propiedad (title)

Prueba de que uno tiene posesión del terreno.

título libre (clear title)

Título libre de obligaciones o cuestionamientos legales con relación al dueño de la propiedad.

traspaso (assignment)

Transferencia de una hipoteca de una persona a otra.

V

valor justo del mercado (fair market value)

Precio mayor que pagaría un comprador que está dispuesto pero no obligado a comprar, y el menor precio que aceptaría un vendedor dispuesto pero no obligado a vender.

valorización (appreciation)

incremento del valor de una propiedad debido a cambios en la condiciones del mercado u otras causas. Lo opuesto es depreciación.

[Back to Top](#)