

HABLANDO EL LENGUAJE: HIPOTECAS

amortization = amortización El proceso de pagar el balance de un préstamo. Mientras usted hace pagos, cierta cantidad va a pagar la deuda principal y cierta cantidad va a pagar los intereses. El horario y la tabla de amortización le muestra como su balance va disminuyendo conforme usted hace sus pagos.

annual percentage rate (APR) = tasa anual ajustada Esta es el verdadero costo del interés de un préstamo. Esta cantidad va a incluir los costos de cualquier punto pagado, seguros, hipotecarios y otros gastos.

appraisal = tasación Un estimado del valor de cierta propiedad por un individuo independiente y cualificado.

closing = cierre closing El proceso de conclusión de todas las negociaciones en la compra y venta de una casa. Este es también conocido como el cancelación o "settlement".

commitment letter = carta de compromiso Es una oferta formal de un préstamo por un acreedor. La carta aclarará los términos bajo los cuales el acreedor ha acordado hacerle el préstamo.

commission = comisión La cuota que un agente gana por la venta de una casa, regularmente este es un porcentaje del precio de la venta.

contingency = contingencia Una provisión que incluye el contrato de la venta la cual especifica que ciertos eventos deben de ocurrir o que ciertas condiciones sean satisfechas antes de que el contrato se considere válido.

credit report = reporte de crédito Un reporte que incluye toda la información sobre su deuda y que ha sido preparado por una agencia independiente. El reporte de crédito mostrará todas las deudas que están pendientes a pagarse y un récord de los pagos en las mencionadas deudas.

deed = escrituras El documento legal que le da el título de la propiedad.

default = incumplimiento El no hacer los pagos de un préstamo que se contrajo.

down payment = pago inicial El primer dinero que se entrega al comprar una casa.

easement = apoyo comunal El derecho otorgado por el dueño de la casa para usar la propiedad. Por ejemplo, usted puede tener apoyo comunal en su propiedad para líneas telefónicas, de gas o postes.

equity = equidad El interés financiero o el valor en efectivo de su propiedad, menos el balance actual del préstamo, menos cualquier otro costo que se hizo durante la venta de la casa.

escrow = fideicomisario Una cuenta creada por una tercera persona neutral para guardar el dinero para el comprador o el vendedor. Por ejemplo, cuando usted da un depósito para una casa, esta debe de ir a esta clase de cuenta. Cuando la venta ha concluido, el dinero puede ser retirada y entregada al vendedor. También esta cuenta puede ser para los impuestos y seguro. Los pagos mensuales para su hipoteca incluyen pagos de 1/12 de sus impuestos y seguro. Este dinero es mantenido en una cuenta custodiada. Cuando un recibo esta por vencerse, el hipotecario usa el dinero de esa cuenta para pagarlos.

gift letter = carta sobre regalo Es una carta que es un requisito si usted recibió el dinero del pago inicial como un regalo de algún individuo.

housing ratio = proporciones sobre el pago de vivienda Es el porcentaje del pago de su vivienda (pago inicial, intereses, impuestos y seguro) en relación con su ingreso bruto mensual. Los acreedores utilizarán esta información para otorgarle un préstamo. Algunas veces esta relación (pago-ingresos) es llamada proporción del frente (*front ratio*) Un porcentaje común es el 28% de sus ingresos, pero la mayoría de los programas CRA usan el 33%.

joint tenancy = tenencia conjunta El que dos o más personas sean dueños de una propiedad no dividida y de forma balanceada.

lien = gravamen El derecho reclamado sobre una propiedad.

lock in = interés acordado Este sirve para garantizar cierta tasa de interés por un cierto periodo de tiempo.

LTV (Loan-to-value ratio) = relación préstamo - valor Está usado por acreedores para declarar la cantidad que le van a financiar. Si usted pone el 5% en la compra, su financiamiento será del 95% y entonces usted tendrá un LTV de 95 %.

mortgage = hipoteca Un documento legal que compromete su propiedad como una garantía para obtener un préstamo.

mortgagee = hipotecario Es el acreedor.

mortgagor = hipotecador El que pide el préstamo.

negative amortization = amortización negativa Un tipo de situación en un préstamo que se da cuando los pagos mensuales no cubren el pago principal o los intereses. En vez de que el balance del préstamo disminuya, este de hecho se incrementará.

overall debt ratio = porción total de la deuda Este es el porcentaje total de su deuda (pagos de vivienda, más otras deudas a largo plazo) en relación con sus ingresos brutos mensuales. Los acreedores utilizarán esta información para determinar si usted califica para un préstamo. Esta relación (pago-ingresos) es también conocida como proporciones traseras (*back ratio*) Las proporciones comunes son el 33% pero la mayoría de las hipotecas de la CRA usan el 38% o 40%.

PITI Es el pago de la deuda principal, intereses, impuestos y seguro. Este es el monto total del pago mensual que se hace cuando se está pagando una casa.

prequalify = precalificar Es una reunión o conversación con un acreedor para proveerle con su información financiera de manera que el acreedor lo califique para un préstamo de cierta cantidad.

principal = deuda hipotecaria o principal Es la cantidad de dinero que se ha pedido prestada y que aún se debe de un préstamo.

private mortgage insurance (PMI) = seguro de hipoteca privada Es un seguro que protege a los acreedores en caso de que un préstamo no sea pagado. Algunos préstamos requieren esta clase de seguro.

qualifying ratio = proporción de calificación Son los porcentajes que el acreedor comparará para determinar si usted califica para un préstamo. (Vea a la porción total de la deuda [overall debt] y proporciones sobre el pago de vivienda [housing ratio]).

acta de procedimientos para el asentamiento de bienes raíces RESPA (Real Estate Settlement Procedures Act) Esta ley requiere que el acreedor de a conocer cierta información sobre el préstamo, incluyendo una estimación del costo del cierre y las cuotas del porcentaje anual.

sales contract = contrato de ventas Es el contrato que usted diseña cuando quiere hacer una oferta de compra de casa. Algunas veces este es también conocido como el acuerdo de compra (purchase agreement).

survey = inspección o deslinde Es una examinación de las delineaciones de la propiedad para conocer el tamaño del terreno, localizar mejoras y otra información. Usualmente el inspector crea un mapa o un dibujo de las delineaciones legales de la propiedad.

term = término Es la duración usada para pagar el préstamo.

title = título Es el derecho a la propiedad de la casa.

title search = título de propiedad - investigación histórica Es el proceso de revisar documentos legales y récords para asegurarse que no hay gravámenes (liens) o querellas en contra de la propiedad que se está comprando.

title insurance = título de propiedad Es un seguro que protege tanto al acreedor como al comprador de pérdidas que saldrían de las disputas sobre el título de una propiedad.

underwriting = riesgos del acreedor hipotecario - análisis y prevención Es el proceso de evaluación de un préstamo para determinar si éste préstamo es un buen riesgo.