

Hipoteca

FUNDACIONES DE COMPRAR VIVIENDA

Vocabulario	2	Hoja de Calculo Aproximación de Costo de Préstamo	6
Tipos de Préstamos	4	Loan Estimate (English)	7
Calculation Para Pago de Deuda Estudiantil	5	Lista de Documentos Necesarios	10



Vocabulario

Amortización de préstamos (Hipoteca con amortización total): Es un procedimiento por el que se paga el dinero prestado por un banco (capital) mediante desembolsos parciales y periódicos (cuota).

TAE (APR): Tasa Porcentual Anual (APR en inglés). Esto incluye cualquier cargo o costo adicional asociado con la transacción

Pago Global: Un “balloon payment” o pago global es un pago único, más grande de lo normal, que se hace al final del plazo del préstamo.

Proporciones Deuda a Ingreso: La relación entre los pasivos mensuales y la vivienda gastada se divide por el ingreso bruto mensual del prestatario

Préstamo hipotecario convencional: Un préstamo convencional es cualquier préstamo hipotecario que no esté asegurado o garantizado por el gobierno (como, por ejemplo, préstamos de la FHA, el VA o el USDA).

Comprador de vivienda por primera vez: Típicamente definido como alguien que no ha sido propietario de otra propiedad en cualquier momento durante los tres años anteriores a la fecha de la compra

Préstamo de FHA: La Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration o FHA) administra un programa de seguros de préstamos para ampliar las oportunidades de obtener vivienda propia. La FHA otorga un seguro hipotecario a los prestamistas aprobados por la FHA para protegerlos contra pérdidas, en caso de que el propietario de la vivienda no cumpla con los pagos del préstamo.

4 C's de Crédito: Este método de evaluación de un prestatario incorpora medidas cualitativas y cuantitativas. La capacidad mide la capacidad de un prestatario para pagar un préstamo comparando los ingresos con las deudas recurrentes. El prestamista considerará cualquier capital que el prestatario ponga hacia una inversión potencial, porque una gran contribución del prestatario disminuirá la posibilidad de incumplimiento. Las garantías, como propiedades o activos grandes, ayudan a asegurar el préstamo. El crédito se refiere al informe de crédito de los prestatarios y la puntuación de crédito.

Equidad en el Hogar: El valor de una propiedad menos todos y cada uno de los gravámenes existentes. Si un prestatario posee una propiedad valor de \$100,000 y tiene gravámenes de \$30,000, el capital es \$70,000.

Estimación del Préstamo: Un formulario de tres páginas que recibe después de solicitar una hipoteca. La Estimación del Préstamo le indica detalles importantes sobre el préstamo que ha solicitado. El prestamista debe proporcionarle una Estimación de Préstamo dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de su solicitud.

Tramitación de Préstamos: Secuencia completa de pasos, desde el momento en que se recibe una solicitud de préstamo (o se acepta una oferta de préstamo) hasta el momento en que se cierra el préstamo. El procesor recibe y revisa los documentos de evaluación, título, seguro, certificados fiscales y verificaciones.

Emisión del préstamo: El inicio del proceso de préstamo hipotecario mediante el cual un prestatario presenta su información a un banco o prestamista con el fin de obtener financiamiento hipotecario

Relación préstamo – valor (LTV): El porcentaje del valor de propiedad que se ha obtenido de un banco o prestamista. Un pago inicial del 20% crearía un LTV del 80%.

PITI: Significar **capital, interés, impuestos y seguro** (principal, interest, taxes, and insurance). **PITIMI** significar **capital, interés, impuestos, seguro y seguro hipotecario** (mortgage insurance).

Inversor Privado: Una empresa o individuo que toma su propio dinero y lo utiliza para ayudar a un prestatario se conoce como un inversor privado.

Vocabulario

Seguro hipotecario privado (PMI): Es un tipo de seguro hipotecario que le pueden exigir que pague si usted tiene un préstamo convencional. El PMI lo arregla el prestamista, pero lo proporcionan las compañías de seguros privadas. Por lo general el PMI es requerido cuando usted toma un préstamo convencional y hace un pago inicial de menos del 20 por ciento del precio de compra de la vivienda.

Puntos o Puntos de Descuento: Una forma de interés pre-pagado por la cual el prestatario reduce la tasa de interés de la hipoteca al cierre.

Tasa Preferencial: La tasa de interés ofrecida por los bancos comerciales a sus mejores clientes corporativos.

Prestamista de Cartera: Una empresa que origina préstamos hipotecarios, y también posee una cartera de sus préstamos en lugar de venderlos en mercados secundarios.

Refinanciar: Generalmente, renovar o refinanciar un préstamo de día de pago significa que usted paga un cargo para retrasar el pago del préstamo. Este cargo no reduce la cantidad que usted debe. Usted todavía debe la cantidad principal y los cargos por la refinanciación.

Hipoteca en segundo grado: Una hipoteca sacada detrás de una primera hipoteca, ya sea simultáneamente o después del hecho.

Mercado hipotecario secundario: El mercado donde se compran y venden préstamos hipotecarios y derechos de servicio entre originadores, agregadores hipotecarios e inversores. El mercado hipotecario secundario es extremadamente grande y líquido.

Administrador: Una empresa (banco hipotecario, empresa de servicios, etc.) que cobra intereses, principal y pagos de garantía de un prestatario.

TIP: Porcentaje de Interés Total. El monto total de los intereses que pagará durante el plazo del préstamo como porcentaje del monto de su préstamo.

Evaluación de solicitud de préstamo hipotecario:

Préstamo de USDA: USDA Desarrollo Rural Programa de Préstamos de Vivienda garantizado, es un préstamo hipotecario ofrecido a los propietarios de propiedades rurales por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos.

Préstamo para Veteranos (VA): Un préstamo del VA es un préstamo hipotecario en los Estados Unidos garantizado por el Departamento de Asuntos de Veteranos de los Estados Unidos (VA). El préstamo puede ser emitido por prestamistas calificados.

Tipos de Préstamos (Fijo para 30 años)

	Convencional	FHA	Veteranos	USDA	Otro Productos
Descripción & Requisitos	Préstamo fijo más común a 30 años. Pueden tener mejores tarifas, pero puede necesitar cumplir con umbrales de crédito y DAI más estrictos. 620 FICO mínimo.	Un préstamo hipotecario asegurado por el gobierno federal (FHA) puede tener un crédito más suelto y un requisito de DAI. 580 FICO mínimo	Requisitos más indulgentes. Veteranos calificados. La mayoría de los prestamistas tienen FICO mínimo.	Debe estar en zonas rurales. Los límites de ingresos indicados en usda.gov. DAI no debe exceder el 29/41. Crédito no tradicional permitido. 620 FICO mínimo.	Dinero privado; préstamos de cartera; productos jumbo
Requisito de Cuota Inicial	3% como mínimo, se aplican algunas restricciones. 5% propietario ocupado segunda casa. 10% para inmuebles de inversión.	3.5% como mínimo	VA – 0% ODVA – 3.5% con algunas restricciones	0%	Por lo general requiere más hacia abajo.
Seguro Hipotecario?	Sí, si su pago inicial es inferior al 20%. El seguro hipotecario cae una vez que se llega a un LTV del 78%. Tarifas basadas en FICO y LTV.	Sí; aquí son 1.75% por adelantado y .85% primas anuales de seguro hipotecario, si menos de 10% hacia abajo.	VA - No mensualmente; tiene cargos de fondos basados en cómo sirvió y uso anterior. ODVA - Sí, similar a la convencional	La tarifa de garantía inicial es del 1%. La tasa de garantía anual es del 0.35%	N/A
Préstamos Estudiantiles	Ver, folleto "Calculacion de Pagos de Deudas Estudiantiles"	Ver, folleto "Calculacion de Pagos de Deudas Estudiantiles"	Ver, folleto "Calculacion de Pagos de Deudas Estudiantiles"	Ver, folleto "Calculacion de Pagos de Deudas Estudiantiles"	Ver, folleto "Calculacion de Pagos de Deudas Estudiantiles"

Calculacion de Pagos de Deudas Estudiantiles

<p>Fannie Mae</p>	<p>Use uno de los siguientes para determinar el pago mensual de la deuda :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1% del balance pendiente de la deuda; o • El actual documento de pago (documentado en el reporte de crédito, o documentación obtenida del prestamista de la deuda). <p>NOTA: Si un pago realizado no ha sido documentado o verificado, 1% del saldo pendiente de la deuda debe ser usado.</p> <p>Excepción: Si el pago actual es menos de 1% del saldo, amortizara el préstamo sin ajustes al pago el préstamo puede usar pagos mensuales mas bajos para calificar al prestatario.</p>
<p>Freddie Mac</p>	<p>Si un préstamo estudiantil esta aplazado y no se a reportado un pago mensual, el prestamista tiene que verificar con documentación el pago propuesto o utilizar un mínimo de 1% del saldo pendiente.</p> <p>Ejemplos de documentación incluye:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verificación directa del crédito; el saldo pendiente; 2. Copia de acuerdo del préstamo por parte del prestamista. o 3. Sin los pagos están actualmente aplazados, documento indicando el pago mensual una vez que sale del periodo de aplazamiento.
<p>FHA</p>	<p>Prestamos Estudiantiles se debe incluir en las proporciones de deuda para calificar para un prestamos aunque estén aplazados.</p> <p>Usa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El monto del pago que aparece en el reporte de crédito • Documentación del pago actual del prestamista o prestatario; o • Si el pago no se puede documentar, use el 2% of del actual saldo pendiente. <p>FHA aceptara pago aunque sea 0.</p>
<p>VA</p>	<p>Prestamos estudiantiles que inician durante 12 meses del cierre del préstamo se debe incluir en las proporciones de deuda. Use:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pago que aparece en el reporte de crédito; o • Documentación del pago actual de parte del prestamista o prestatario. <p>AVISO: se aceptan pagos de IBR donde la estimación de pago esta establecido dentro de 12 meses de cierre para calificar. No se aceptan pagos de cero.</p>
<p>USDA</p>	<p>Use la cantidad mas grande de lo siguiente para determinar la obligación de deuda mensual:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. 1% del saldo pendiente; o • 2. Verifica el pago fijo en el reporte de crédito. <p>Excepción: se puede usar pago mensual que aparece en el reporte de crédito es menos de 1% mensual, siempre y cuando se pueda verificar que el la tasa fija no este sujeta a cambios.</p> <p>NOTE: NO se acepta pagos de IBR</p>

Hoja de Calculo Aproximación de Costo de Préstamo

Ejemplo A

La tasa actual que Usted termina pagando puede ser mas alta.

Consiga una estimación de prestamo oficial antes del Cierre.

Tipo de Préstam: 2625 FNMA 30 Year - Casa Listo 97% Precio de Compra: \$ 175,000.00
Tasa de Interés: 4.000 **Madurez:** 360 mos. **APR:** 4.393 **Cantidad de Préstamo:** \$ 169,750.00

Costo de Cierre Aproximado pagado por:		Approximate Charge to:			
Costo	financiado	Prestatario	Vendedor	Prestamista	OTRO
	COSTO DE APRECIACIÓN	590.00			
	REPORTE DE CRÉDITO	37.00			
*	CERTIFICADO DE IMPUESTOS	60.00			
*	ASESOR DE RIESGOS	695.00			
*	CONSIGNACION	30.00			
*	CERTIFICADO DE INUNDACIÓN	8.50			
*	LIQUIDACIÓN	412.50			
	SEGURO DE TITULO DE PRESTAMISTA	288.00			
	SEGURO DE TITULO DUEÑO		638.00		
	REGISTRO	167.00			
*	ENTREGA DE FONDOS	575.00			
*	REGISTRO DE GARANTIA DE ESCRITURA	57.00			
*	ASESORIA DE VIVIENDA	75.00			
*	APROBACIÓN DE TITULO	100.00			
*	REGISTRO DE TITULO	10.00			
ESTIMACION DE COSTO DE CIERRE TOTAL		3105.00	638.00		

Costos de Cierre recurrentes aproximados pagados por :					
Costo	financed	Prestatario	Vendedor	Prestamista	OTRO
	Ajuste de Interest ()	167.40			
	Seguro de Hipoteca Mensu ()				
	Seguro de Riesgos ()	600.00			
	Reservas de Seguro Riesgo: ()	100.00			
	Prima de Seguro de Inundación ()				
	Reservas de Seguro de Inur ()				
	Prima de Seguro de Terremoto ()				
	Prima de Seguro de Viento ()				
	Reservas de Seguro de Vier ()				
	Prima de Impuestos de propiedad ()	416.67			
	Reservas de Impuestos de j ()	1875.00			
	Alquiler de propiedad ()				
TOTAL APROXIMADO DE COSTOS DE CIERRE NO RECURRENTES		3159.07			

PAGO MENSUAL APROXIMADO		Efectivo necesario para cerrar	
Principal y interes	\$ 810.41	Enganche	\$5,250.00
Impuestos de Propiedad	\$ 208.33	Costos de Cierre no Recurrentes	\$3,105.00
Alquiler de ppropiedad	\$	Costo de Cierre Recurrentes	\$3,159.07
Seguro de Hipoteca Mensual	\$ 62.24	Total	\$11,514.07
Seguro de Riesgos	\$ 50.00	Menos Deposito	\$0.00
Seguro de Inundación	\$	Menos Costos incluido en el préstamo	\$0.00
Seguro de Viento	\$	Menos costo del prestamista	\$0.00
Asociación de Propietaios	\$	Menos otros créditos	\$0.00
	\$	Efectivo requerido	
Total del Pago Mensual	\$ 1130.98	Del Prestatario	\$11,514.07

Source: Local Lender 2/29/16

Loan Estimate

DATE ISSUED 2/15/2013
APPLICANTS Michael Jones and Mary Stone
 123 Anywhere Street
 Anytown, ST 12345
PROPERTY 456 Somewhere Avenue
 Anytown, ST 12345
SALE PRICE \$180,000

LOAN TERM 30 years
PURPOSE Purchase
PRODUCT Fixed Rate
LOAN TYPE Conventional FHA VA _____
LOAN ID # 123456789
RATE LOCK NO YES, until 4/16/2013 at 5:00 p.m. EDT
Before closing, your interest rate, points, and lender credits can change unless you lock the interest rate. All other estimated closing costs expire on 3/4/2013 at 5:00 p.m. EDT

Loan Terms		Can this amount increase after closing?
Loan Amount	\$162,000	NO
Interest Rate	3.875%	NO
Monthly Principal & Interest <i>See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment</i>	\$761.78	NO
Does the loan have these features?		
Prepayment Penalty	YES • As high as \$3,240 if you pay off the loan during the first 2 years	
Balloon Payment	NO	

Projected Payments		
Payment Calculation	Years 1-7	Years 8-30
Principal & Interest	\$761.78	\$761.78
Mortgage Insurance	+ 82	+ —
Estimated Escrow <i>Amount can increase over time</i>	+ 206	+ 206
Estimated Total Monthly Payment	\$1,050	\$968
Estimated Taxes, Insurance & Assessments <i>Amount can increase over time</i>	\$206 a month	This estimate includes <input checked="" type="checkbox"/> Property Taxes <input checked="" type="checkbox"/> Homeowner's Insurance <input type="checkbox"/> Other: <i>See Section G on page 2 for escrowed property costs. You must pay for other property costs separately.</i>
		In escrow? YES YES

Costs at Closing	
Estimated Closing Costs	\$8,054 Includes \$5,672 in Loan Costs + \$2,382 in Other Costs – \$0 in Lender Credits. <i>See page 2 for details.</i>
Estimated Cash to Close	\$16,054 Includes Closing Costs. <i>See Calculating Cash to Close on page 2 for details.</i>

Closing Cost Details

Loan Costs		Other Costs	
A. Origination Charges		E. Taxes and Other Government Fees	
	\$1,802		\$85
.25 % of Loan Amount (Points)	\$405	Recording Fees and Other Taxes	\$85
Application Fee	\$300	Transfer Taxes	
Underwriting Fee	\$1,097		
B. Services You Cannot Shop For		F. Prepaids	
	\$672		\$867
Appraisal Fee	\$405	Homeowner's Insurance Premium (6 months)	\$605
Credit Report Fee	\$30	Mortgage Insurance Premium (months)	
Flood Determination Fee	\$20	Prepaid Interest (\$17.44 per day for 15 days @ 3.875%)	\$262
Flood Monitoring Fee	\$32	Property Taxes (months)	
Tax Monitoring Fee	\$75		
Tax Status Research Fee	\$110		
C. Services You Can Shop For		G. Initial Escrow Payment at Closing	
	\$3,198		\$413
Pest Inspection Fee	\$135	Homeowner's Insurance \$100.83 per month for 2 mo.	\$202
Survey Fee	\$65	Mortgage Insurance per month for mo.	
Title – Insurance Binder	\$700	Property Taxes \$105.30 per month for 2 mo.	\$211
Title – Lender's Title Policy	\$535		
Title – Settlement Agent Fee	\$502		
Title – Title Search	\$1,261		
D. TOTAL LOAN COSTS (A + B + C)		H. Other	
	\$5,672		\$1,017
		Title – Owner's Title Policy (optional)	\$1,017
		I. TOTAL OTHER COSTS (E + F + G + H)	
			\$2,382
		J. TOTAL CLOSING COSTS	
			\$8,054
Calculating Cash to Close			
		D + I	\$8,054
		Lender Credits	
		Total Closing Costs (J)	\$8,054
		Closing Costs Financed (Paid from your Loan Amount)	\$0
		Down Payment/Funds from Borrower	\$18,000
		Deposit	– \$10,000
		Funds for Borrower	\$0
		Seller Credits	\$0
		Adjustments and Other Credits	\$0
		Estimated Cash to Close	\$16,054

Additional Information About This Loan

LENDER Ficus Bank
NMLS/___ LICENSE ID
LOAN OFFICER Joe Smith
NMLS/___ LICENSE ID 12345
EMAIL joesmith@ficusbank.com
PHONE 123-456-7890

MORTGAGE BROKER
NMLS/___ LICENSE ID
LOAN OFFICER
NMLS/___ LICENSE ID
EMAIL
PHONE

Comparisons	Use these measures to compare this loan with other loans.	
In 5 Years	\$56,582	Total you will have paid in principal, interest, mortgage insurance, and loan costs.
	\$15,773	Principal you will have paid off.
Annual Percentage Rate (APR)	4.274%	Your costs over the loan term expressed as a rate. This is not your interest rate.
Total Interest Percentage (TIP)	69.45%	The total amount of interest that you will pay over the loan term as a percentage of your loan amount.

Other Considerations	
Appraisal	We may order an appraisal to determine the property's value and charge you for this appraisal. We will promptly give you a copy of any appraisal, even if your loan does not close. You can pay for an additional appraisal for your own use at your own cost.
Assumption	If you sell or transfer this property to another person, we <input type="checkbox"/> will allow, under certain conditions, this person to assume this loan on the original terms. <input checked="" type="checkbox"/> will not allow assumption of this loan on the original terms.
Homeowner's Insurance	This loan requires homeowner's insurance on the property, which you may obtain from a company of your choice that we find acceptable.
Late Payment	If your payment is more than 15 days late, we will charge a late fee of 5% of the monthly principal and interest payment.
Refinance	Refinancing this loan will depend on your future financial situation, the property value, and market conditions. You may not be able to refinance this loan.
Servicing	We intend <input type="checkbox"/> to service your loan. If so, you will make your payments to us. <input checked="" type="checkbox"/> to transfer servicing of your loan.

Confirm Receipt

By signing, you are only confirming that you have received this form. You do not have to accept this loan because you have signed or received this form.

Applicant Signature _____ Date _____ Co-Applicant Signature _____ Date _____

Lista de Documentos Necesarios para el Préstamo

Documentos Generales

- Tarjeta de Seguro Social Licencia de Conducir o Pasaporte

Documentos de verificación de Ingreso

- Nombre, dirección y número de teléfono de todos sus empleadores en los últimos dos años.
- Talones de Cheque de los últimos dos meses
- W2's Informe de Impuestos Federales de los últimos dos años

Prueba de otros fuentes de Ingreso Incluyendo:

- Manutención de niños
- Pago de pensiones
- Ingreso de Empleo por temporadas
- Apoyo del Gobierno
- Beneficios de Seguro Social

Documentación de pago consistente de vivienda

- Incluye el nombre y número de teléfono de los terratenientes durante los últimos 24 meses

Documentación de Ahorros y actividad bancaria reciente

- Estado de cuenta de Ahorros (lo últimos 60-90 días)
- Estado de cuenta de Cheques (los últimos 60-90 días)
- Estado de cuenta de corredores (Stocks, 401k, IRAs, etc.), (últimos 60-90 días)

Documentación de deuda actual

- Después de revisar el informe de crédito, para las cuentas que no aparezcan, incluye el nombre del prestamista, dirección, número de teléfono, número de cuenta, saldo actual y pago mensual correspondiente a la deuda.

Documentación Explicando Irregularidades

- Carta de explicación para casa cuenta negativa
- Carta de explicación para paros de empleo durante los últimos 2 años
- Bancarrota de capítulo 7 o capítulo 13 incluyendo el archivo completo y los documentos de descargo con la lista de prestamistas

Otro

- Certificado elegibilidad DD-214 de veterano
- Copias de declaración de divorcio o un acuerdo de liquidación matrimonial

Source: "Realizing the American Dream" NeighborWorks America