

HOJA DE TRABAJO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA HIPOTECA



	Prestamista 1		Prestamista 2	
Nombre del prestamista				
Nombre de contacto				
Fecha de contacto				
Importe de la hipoteca				
INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE EL PRÉSTAMO	Hipoteca 1	Hipoteca 2	Hipoteca 1	Hipoteca 2
¿Qué tipo de préstamo es? (Tasa fija, Tasa variable (ajustable), Administración Federal de la Vivienda (FHA), Administración de Veteranos de Guerra (VA))				
Pago mínimo por adelantado (anticipo o enganche)				
Plazo del préstamo (Duración del préstamo)				
Tasa de interés contractual				
Tasa porcentual anual (APR)				
Puntos (también denominados <i>Puntos de descuento</i>)				
Pago mensual estimado				
¿Incluye depósito de título en custodia (escrow) por impuestos y seguro?				
Si lo incluye, ¿cuál es el costo del depósito de título en custodia (escrow)?				
¿El préstamo tiene PMI? (Seguro hipotecario)				
¿Cuál es su costo mensual y durante cuánto tiempo?				
CUOTAS - Los diferentes prestamistas tienen diferentes condiciones; ésta es una lista de cuotas típicas				
Cuota inicial o financiada				
Cuota del intermediario financiero (se pueden imponer a modo de puntos, cuotas iniciales o tasa de interés extra)				
Cuota de solicitud o de procesamiento del préstamo				
Cuota del prestamista o de la financiación				
Cuota por tasación				
Informe de crédito				
Honorarios del abogado				
Cuotas de registro				
Preparación de los documentos				
Prima por expansión del rendimiento (YSP) - Pagada al intermediario				
Otras cuotas: 1)				
2)				
OTROS COSTOS DE CIERRE O CANCELACIÓN				
Búsqueda del título				
Examen/encuadernación del título				
Seguro del título				
Pagos por adelantado estimados de intereses, impuestos, seguros contra emergencias y pagos por depósito de título en custodia				
Impuestos estatales y locales, sellados, impuestos a la transferencia				
Determinación de riesgo de inundaciones				
PMI pagado por adelantado				
Encuestas				

Departamento de Comercio de Ohio

John R. Kasich, Gobernador

David Goodman, Directora

División de Instituciones Financieras

Oficina de Asuntos del Consumidor

LÍNEA DIRECTA GRATUITA

PARA EL CONSUMIDOR

1-866-278-0003

TTY/TDD: 1-800-750-0750

OTRAS PREGUNTAS Y CONSIDERACIONES ACERCA DEL PRÉSTAMO	Prestamista 1		Prestamista 2	
	Hipoteca 1	Hipoteca 2	Hipoteca 1	Hipoteca 2
¿Es posible anular alguna de estas cuotas o costos?				
Multas por cancelación anticipada				
¿Hay una multa por cancelación anticipada?				
Si la hay, ¿cuál es su importe?				
¿Cuál es su duración (3 años, 5 años)?				
¿Se permiten los pagos adicionales al capital?				
Préstamos globales				
¿Es un préstamo global?				
Si lo es, ¿cuál es el importe?				
¿Cuándo vence?				
Acuerdos de tasa de interés fija (Tasas inmodificables)				
¿Existe un contrato por escrito de tasa inmodificable?				
¿Hay una cuota por fijar la tasa?				
¿Cuándo se hace efectivo el acuerdo de tasa inmodificable? - durante la solicitud, la aprobación o en otro momento				
¿Cuál es la duración?				
Cuando la tasa baja antes de cerrar el contrato, ¿es posible fijarla a una tasa menor?				
Préstamos con tasas variables o ajustables				
¿Cuál es la tasa inicial?				
¿Cuál es el valor máximo que puede alcanzar la tasa el año				
¿Cuáles son los límites de pagos y tasas anuales y durante toda la duración del préstamo?				
¿Cuál es la frecuencia del cambio de tasa y de cualquier otro cambio en los pagos mensuales?				
¿Cuál es el índice que utilizará el prestamista?				
¿Qué margen agregará el prestamista al índice?				
¿Cambia la tasa si me retraso en un pago?				
Seguro de crédito de vida/ por discapacidad				
¿El importe que se cotizó incluye un cargo por seguro de crédito?				
Si es así, ¿el prestamista lo exige como condición del				
¿Cuál es su costo?				
¿Cuánto menos pagaría usted mensualmente sin el seguro?				
Si el prestamista no se lo exige y usted lo desea de todos modos, ¿qué tasas puede obtener de las compañías de				
Cláusula de arbitraje				
¿Hay alguna cláusula de arbitraje?				
Si la hubiera, ¿tiene algún costo para usted?				

CONDICIONES DE LA HIPOTECA

Tasa porcentual anual (APR por sus siglas en inglés): Costo del crédito, incluidos los intereses y todos los demás cargos financieros. Si la APR se encuentra entre un 0,75 y 1 punto porcentual por encima de la tasa de interés que se le ha cotizado, se están agregando cuotas significativas al préstamo.

Puntos: Cuotas pagadas al prestamista para obtener el préstamo. Un punto es igual al 1% del importe del préstamo. Los puntos deben abonarse en el momento del préstamo.

Multa por cancelación anticipada: Se le exigirá el pago de cuotas si el préstamo se cancela antes de tiempo. Trate de evitar multas por pago anticipado que tengan una duración mayor a los 3 años o por más del 1% ó 2% del importe del préstamo. Es posible que ciertos préstamos de tasa elevada o de costo elevado no tengan multas por pago anticipado en el marco de las leyes estatales y federales.

Pago global: Pago de un gran importe al final de un préstamo. Esto ocurre cuando un prestatario realiza pagos mensuales que cubren sólo los intereses y una pequeña parte del capital, quedando casi todo el importe del préstamo adeudado para realizar en un solo pago al final. Si no puede realizar este pago, podría perder su propiedad.

Prima por expansión del rendimiento (YSP por sus siglas en inglés): Pago al intermediario financiero por la venta de un préstamo con una tasa de interés más alta que, de otro modo, se le habría cobrado al prestatario. Se le debe informar al prestatario al momento del préstamo y es generalmente aceptable cuando no hay otras cuotas para el intermediario financiero y es así como éste obtiene un pago por sus servicios.

Tasación: Determinación del valor de una propiedad por parte de un tercero que el prestamista contrata para asegurarse de que la propiedad posee un valor suficiente para cancelar el crédito si el prestatario incumpliera su obligación. En general, corre por cuenta del prestatario.

Cuotas de inicio del préstamo: Cuotas que se abonan al prestamista o al intermediario financiero por la gestión de la documentación necesaria para tramitar el préstamo. Se trata de cargos financieros pagados por adelantado que se abonan cuando se concreta el préstamo y se incluyen en el cálculo de su APR.

Depósito de títulos en custodia: Posesión de dinero o documentos por parte de un tercero antes del cierre. También puede tratarse de una cuenta a nombre del prestamista (o prestador de servicios), en la cual el propietario deposita el dinero correspondiente a los impuestos y al seguro.

Tasa de interés: El costo de pedir dinero prestado, expresado en forma de tasa porcentual.

Acuerdo de tasa de interés fija: Acuerdo por escrito que garantiza al comprador de una propiedad una tasa de interés específica para el préstamo solicitado para adquirir una propiedad, siempre que el préstamo se cierre dentro de un término determinado, como, por ejemplo, 60 o 90 días. Generalmente, el acuerdo también especifica la cantidad de puntos que se deberán abonar al momento del cierre.

Seguro hipotecario privado (PMI por sus siglas en inglés): El seguro que protege al prestamista de una pérdida si un prestatario incumple el pago del préstamo. Generalmente, se exige para préstamos en los que el anticipo (enganche) es menor al 20 por ciento del precio de venta o, en una refinanciación, cuando el importe financiado es mayor al 80 por ciento del valor tasado.