

HOJA DE TRABAJO COMPARACIÓN DE HIPOTECAS

	Prestamista 1	Prestamista 2
Nombre del prestamista		
Nombre del contacto		
Fecha del contacto		
Monto 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)				
Convencional				
De la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA), Departamento de Asuntos de los Veteranos (Veteran Affairs, VA)				
¿Otra? _____				
Enganche mínimo				
Plazo del préstamo (Duración del préstamo -15 años, 30 años)				
Tasa de interés del contrato				
Tasa anual de intereses (APR)				
Puntos (a veces llamado Descuento)				
Estimado de Pago Mensual				
¿Esto incluye custodia de efectivo para impuestos y seguro?				
Si SÍ, ¿cuánto es por la custodia de efectivo?				
¿El préstamo tiene seguro hipotecario privado (private mortgage insurance, PMI)?				
¿Cuánto cuesta al mes y por cuánto tiempo?				
TARIFAS. Diferentes prestamistas tienen diferentes términos, ésta es una lista de las tarifas típicas				
Tarifa o comisión de gestión				
Honorarios del agente (quizá se mencionen como comisión de gestión o tasa de interés añadida)				
Tarifa de solicitud o procesamiento del préstamo				
Honorarios del prestamista o tarifa de financiamiento				
Tarifa de avalúo				
Reporte de crédito				
Honorarios de abogado				
Tarifa de registros				
Preparación de documentos				
Prima del margen de rendimiento (YSP) pagada al agente				
Otras tarifas				
1)				
2)				
OTROS COSTOS DE ACUERDO O CIERRE				
Búsqueda de título				
Examen o resguardo temporal del título				
Seguro del título				
Pagos anticipados estimados de intereses, impuestos, seguros contra riesgos y pagos de custodia de efectivo				
Impuestos estatales y locales, impuestos de timbres fiscales, impuestos de transferencia				
Determinación de inundaciones				
Pago anticipado de PMI				
Encuestas				
Inspecciones de la casa o inspecciones contra plagas				
TARIFAS TOTALES Y COSTOS DE CIERRE ESTIMADOS				

OTRAS PREGUNTAS Y CONSIDERACIONES SOBRE EL PRÉSTAMO	Prestamista 1		Prestamista 2	
	Hipoteca 1	Hipoteca 2	Hipoteca 1	Hipoteca 2
¿Se puede condonar alguna de estas tarifas o costos?				
Penalización por pago anticipado				
¿Existe una penalización por pago anticipado?				
Si Sí, ¿cuánto es?				
¿Cuánto tiempo dura (3 años, 5 años)?				
¿Se permiten pagos adicionales a capital?				
Préstamos tipo globo				
¿Es un préstamo tipo globo?				
Si Sí, ¿de cuánto es el pago?				
¿Cuándo vence?				
Tasas cerradas (de interés cerrado)				
¿Existe un acuerdo por escrito de tasa de interés cerrado?				
¿Hay una tarifa para cerrar la tasa?				
¿Cuándo se realiza el cierre de la tasa? A su aplicación, aprobación o en otro momento				
¿Cuánto tiempo dura?				
Cuando la tasa baja antes del término ¿se puede cerrar a la tasa más baja?				
Préstamos de tasa variable o ajustable				
¿Cuál es la tasa inicial?				
¿Cuál podría ser la tasa máxima el próximo año?				
¿Cuáles son los límites de tasa y de pago cada año y a lo largo de la vigencia del préstamo?				
¿Cuál es la frecuencia de cambio de la tasa y cualquier cambio al pago mensual?				
¿Cuál es el índice que usará el prestamista?				
¿Qué margen añadirá el prestamista al índice?				
Vigencia del crédito o seguro de incapacidad				
¿El monto mensual que le dieron incluye un cargo por seguro de crédito?				
En caso afirmativo, ¿el prestamista lo requiere como condición del préstamo?				
¿Cuánto cuesta?				
Si el prestamista no lo requiere y usted sí lo desea, ¿qué tarifas puede obtener de otras compañías de seguros?				
Cláusula arbitral				
¿Existe alguna cláusula arbitral?				
Si Sí, ¿hay un costo para usted?				

TÉRMINOS DE LA HIPOTECA

Avalúo: la determinación del valor de una casa por parte de un tercero contratado por el prestamista para asegurar que la casa tiene el valor suficiente para liquidar el préstamo en caso de que el prestatario fallara en hacerlo. Generalmente lo paga el prestatario.

Comisión por gestión del préstamo: honorarios pagados al prestamista o al agente por manejar los papeles necesarios para arreglar el préstamo. Se trata de cargos financieros prepagados que se pagan al cierre del préstamo y se incluyen en el cálculo de la APR.

Custodia de efectivo: el dinero o documentos retenidos por un tercero neutro antes del cierre. También se puede tratar de la cuenta retenida por el prestamista (o el prestador de servicios) en la que el dueño de la casa paga dinero por impuestos y seguro.

Tasa anual de intereses (APR): costo del crédito, que incluye el interés y todos los otros cargos financieros. Si la APR es del .75 al 1 por ciento más alta que la tasa de interés que le dieron significa que se están añadiendo tarifas importantes al préstamo.

Puntos: tarifas pagadas al prestamista para obtener el préstamo. Un punto es igual al 1% del monto del préstamo. Los puntos deben pagarse al momento del préstamo.

Pago tipoglobo: pagos elevados exigibles al final del préstamo. Esto sucede cuando un prestatario tiene un pago mensual bajo que únicamente cubre los intereses y una pequeña parte del capital, dejando casi todo el monto del préstamo exigible a un solo pago al final. Si no puede hacer este pago, podría perder su casa.

Prima del margen de rendimiento (YSP): pago al agente por vender un préstamo con una tasa de interés más alta que la que de otro modo se cargaría al prestatario. Se debe informar al prestatario en el momento del préstamo y generalmente es aceptable si no hay otros honorarios de agente y así es como el agente obtiene un pago por sus servicios.

Sanción por pago anticipado: las tarifas que usted debe pagar si el préstamo se liquida anticipadamente. Trate de evitar cualquier sanción por pago anticipado que dure más de 3 años o que sea mayor al 1-2% del monto del préstamo. Algunos préstamos de tasa alta o costo alto no tienen sanciones por pago anticipado según las leyes estatales y federales.

Tasa de interés: El costo por tomar dinero en préstamo expresado como tasa porcentual.

Tasacerrada: un acuerdo escrito que garantiza que el comprador de una vivienda tiene una tasa de interés específica sobre el préstamo de vivienda, siempre que el préstamo se cierre dentro de un cierto periodo, como 60 o 90 días. Con frecuencia, el acuerdo también especifica el número de puntos por pagar al cierre.

Seguro hipotecario privado (PMI): seguro que protege al prestamista contra pérdidas en caso de que el prestatario incumpla el pago. Generalmente se requiere para préstamos en los que el enganche es menor al 20 por ciento del precio de venta o, en un refinanciamiento, cuando el monto financiado es mayor al 80 por ciento del valor del avalúo.

