



## Glosario de términos

El siguiente es un glosario de términos que se emplean comúnmente en las transacciones de depósitos en garantía. Para recibir una explicación detallada del significado de estos términos, tenga a bien consultar a un abogado o un profesional de bienes raíces. Para ver otros términos y definiciones, visítenos en línea en el sitio [www.FNTIC.com](http://www.FNTIC.com).

**Agente de bienes raíces:** Persona que tiene licencia del estado para representar a partes en el traspaso de un propiedad.

**Agente de venta:** Agente que se pone de acuerdo con el dueño de la propiedad para vender la propiedad en cuestión y anunciarla en diferentes medios.

**Agente del comprador:** Agente que sirve de representante del comprador a fin de determinar una propiedad y negociar la compra a nombre de él.

**Alquiler conjunto:** Propiedad igualitaria de una propiedad que tienen dos o más personas. Tras la muerte de una de ellas, los sobrevivientes toman los intereses del fallecido sobre la propiedad.

**Amortización negativa:** Se presenta cada vez que sus pagos mensuales no son lo suficientemente grandes para pagar todos los intereses del préstamo. Este interés no pagado se añade al saldo sin liquidar del préstamo. El riesgo de la amortización negativa es que el comprador de la vivienda termina debiendo más de la cantidad original del préstamo.

**Amortización:** Reducción del saldo principal de una deuda en pagos regulares y periódicos.

**Asociación de Hipotecas Nacional Federal (FNMA):** También conocida como "Fannie Mae". Corporación del gobierno de los EE. UU., que se encarga de la venta de las primeras hipotecas para el mercado secundario.

**Asunción de la hipoteca:** Obligación que asume un nuevo comprador de una propiedad de pagar una nota existente asegurada por una hipoteca.

**Beneficiario:** El que recibe los beneficios de una escritura fiduciaria. Por lo general es la entidad crediticia.

**Capital:** La diferencia entre el valor real del mercado de una propiedad y la deuda pendiente, también se conoce como el interés del propietario. El valor que un propietario tiene en bienes inmuebles y encima de la obligación respecto a la propiedad.

**Caps:** Protecciones del consumidor que limitan la cantidad de la tasa de interés sobre una hipoteca de tasa ajustable que pueda cambiar en cada ajuste o a lo largo del período de vigencia de un préstamo.

**Certificado de valor razonable (CRV):** Valoración que emite la Administración de Veteranos que muestra el valor actual de la propiedad en el mercado.

**Cierre (también se le dice "arreglo"):** Finalización de la transferencia de bienes inmuebles, donde el título de propiedad pasa del vendedor al comprador, o se emite una retención de derechos de hipoteca para asegurar la deuda.

**Condiciones, convenios y restricciones (CC&R):** Documento con el que se controla el uso, los requerimientos y las restricciones de una propiedad.

**Condominio:** Forma de desarrollo de bienes raíces que consiste en unidades separadas y de aspectos de propiedad conjunta en un proyecto de varias unidades.

**Contrato de compra:** Contrato que celebran el comprador y el vendedor para la compra de una propiedad determinada.

**Cuenta de fideicomiso:** Cuenta separada, aparte y físicamente segregada de la del agente y en la cual se pide a éste por ley que deposite todo el dinero recibido de los clientes.

**Depósito de dinero de garantía (EMD):** Depósito de dinero que hace el comprador de bienes inmobiliarios como evidencia de que lo hace de buena fe.

**Descripción legal:** Descripción del terreno con base en estudios del gobierno mediante los cuales se señalan los límites exactos de todas la parcela de terreno, los cuales reconoce la ley.

**Enmiendas:** Cambios que se hacen en cualquier parte del contrato sin cambiar la esencia general del original.

**Escritura de cuota simple:** La propiedad absoluta de una parcela de terreno. El más alto grado de propiedad que un persona puede llegar a tener en bienes inmobiliarios, lo cual otorga al propietario propiedad no calificada y el poder pleno de disponer de ellos.

**Escritura de renuncia:** Escritura mediante la cual se traspasa el título, el interés o reclamos por parte del otorgante. La escritura de renuncia no contiene ninguna garantía de intereses ni títulos válidos por parte del otorgante.

**Escritura:** Documento escrito, el cual si se realiza y se entrega debidamente, traspasa el título de propiedad.

**Fideicomisario:** Tercero neutral en la escritura de fideicomiso con poderes limitados. En cuanto el préstamo queda saldado, la propiedad se vuelve a traspasar por parte del fideicomisario a la persona o personas que legalmente tengan derecho sobre la propiedad, o bien, si se encuentra morosa, la propiedad será traspasada de conformidad con procedimientos de embargo no judiciales, al mejor postor en una venta pública.

**Fideicomitente:** El prestatario, el propietario y el garante de la propiedad transmitida por una escritura de fideicomiso.



## Glosario, *continuación.*

**Garantía:** En un sentido amplio, contrato o compromiso que asume el vendedor de ser responsable de pérdidas actuales o futuras del comprador, las cuales sean ocasionadas por deficiencias o defectos en la calidad, las condiciones o la cantidad del objeto a venderse. En un sentido más estricto, la provisión o provisiones en una escritura, contrato u otro instrumento otorgando o transfiriendo un estado o interés de bienes raíces con apego al cual el vendedor es responsable ante el comprador de cualquier efecto o gravamen en un título.

**Gravamen:** Reclamo de un trozo de propiedad por el pago o la satisfacción de una deuda u obligación.

**Hipoteca convencional:** Hipoteca que garantiza un préstamo hecho por inversores sin financiamiento gubernamental (a saber, un préstamo que no está asegurado por FHA ni garantizado por VA).

**Hipoteca de tasa ajustable (ARM):** Hipoteca en la que la tasa de interés se ajusta de forma periódica de conformidad con un indicador de mercado, a fin de que coincida más con las tasas actuales. También se conoce como hipoteca de tasa renegociable, hipoteca de tasa variable o hipoteca de tasa graduada.

**Hipoteca:** Otorgamiento condicionado de una propiedad a un acreedor como seguridad del pago de una deuda.

**Poder notarial:** Documento redactado en el cual una persona otorga autoridad a un agente especificado.

**Préstamo de la Administración de la Vivienda para Agricultores (FMHA):** Préstamo que asegura el gobierno federal y que es semejante al préstamo FHA, solo que normalmente es para casos de propiedades residenciales que se encuentran en zonas rurales.

**Préstamo de la Administración de Veteranos (VA):** Préstamo que otorgan bancos, ahorros y préstamos u otros prestatarios, a veteranos para una vivienda, los cuales están garantizados por la Administración de Veteranos, lo cual permite a éstos comprar una vivienda con un pago inicial pequeño o sin efectuar uno.

**Préstamo de la Administración Federal de la Vivienda (FHA):** Préstamo que asegura la Administración Federal de la Vivienda y el cual está abierto a todas las personas que reúnan los requisitos para comprar una vivienda.

**Principal, interés, impuestos y seguro (PITI):** También se conocen como gastos mensuales de vivienda. Se trata de la combinación de capital, intereses, impuestos y seguro para un pago total.

**Propiedad personal:** Toda propiedad que no sea real, a saber, dinero, cuentas de ahorros, aparatos electrodomésticos, coches, botes, etc.

**Proporción préstamo a valor:** Relación que existe entre la cantidad del préstamo de la hipoteca y el valor de la valoración de la propiedad, el cual se expresa como porcentaje.

**Punto de descuento:** Cargo adicional que hace la entidad crediticia al momento en que se toma el préstamo. Los puntos se miden como un porcentaje del préstamo, y cada uno equivale al uno por ciento.

**Puntos (también se les llama puntos de "comisión o descuento"):** Cada punto equivale al 1% de la cantidad del préstamo (por ejemplo: dos puntos de una hipoteca de \$100,000 costarían \$2000).

**Realtor®:** Agente de bienes raíces o asociado con una membresía vigente de una asociación local de bienes raíces afiliada a la National Association of Realtors®. Cada Realtor es un agente de bienes raíces, pero no todos los agentes de bienes raíces necesariamente se consideran Realtor®.

**Registro:** Presentación de documentos de bienes inmuebles ante la oficina de registros del condado, los cuales pasan a ser registros públicos.

**Seguro Privado de Hipoteca (PMI, por sus siglas en inglés):** en caso de que el comprador no cuente con el dinero del pago inicial del 20 %, la entidad crediticia aceptará un pago inicial menor (en algunos casos de hasta el 3 %). Sin embargo, con préstamos con pagos iniciales más reducidos, usualmente se requiere que el prestatario contrate un seguro privado de hipoteca. El seguro de hipoteca privado normalmente requiere un pago de prima inicial y podría requerir una cuota adicional mensual, según la estructura del préstamo.

**Servicios de listas múltiples:** Base de datos de propiedades que están a la venta por medio de Realtors® que son miembros de su Association of Realtors® local.

**Servidumbre:** Un derecho de no posesión de usar todo un terreno o parte de él, del cual sea dueña otra persona para un fin en particular.

**Subdivisión:** Terreno estudiado y dividido en lotes para fines de venta.

**Tasa de porcentaje anual (APR):** Tasa de interés que refleja el costo de una hipoteca a una tasa anual. Es probable que esa tasa sea mayor que la tasa de la nota mencionada o la tasa anunciada de la hipoteca, debido a que se toma en consideración el punto de cuenta y otros costos de crédito. La APR permite que los propietarios de viviendas comparen diferentes tipos de hipotecas con base en el costo anual de cada préstamo.

**Tenencia en común:** Propiedad no dividida cuyos dueños son dos o más personas, sin derecho de supervivencia; los intereses no tiene que ser iguales.

**Ventas comparables:** En inglés es común que se les diga "comps". Ventas de otras propiedades que tienen características similares a la propiedad en cuestión. Normalmente se usa para la preparación de una valoración.