

FUNDAMENTOS BÁSICOS PARA LAS VIVIENDAS: TÉRMINOS A SABER ANTES DE COMPRAR O ALQUILAR

Bien sea que se está preparando para alquilar o comprar, la Asociación de Banqueros de Estados Unidos le recomienda familiarizarse con los siguientes términos sobre las viviendas:

ANTES DE COMPRAR:

APR: La abreviatura para tasa porcentual anual (APR, por sus siglas en inglés), se refiere a cuánto costará su préstamo en el transcurso de un año. Esta cifra es casi siempre mayor que la tasa de interés, porque tiene en cuenta los intereses cargados, así como las tarifas o costos adicionales asociados con el préstamo. Dado que todos los prestamistas usan la misma fórmula, puede ser una manera más eficaz de comparar las hipotecas en lugar de solo la tasa de interés.

Costos de cierre/honorarios de cierre: Los costos, además del precio de la propiedad, que los compradores y los vendedores deben pagar para completar una transacción de bienes raíces. Los costos incluyen las comisiones por el otorgamiento de préstamos, puntos de descuento, comisiones de tasación, búsquedas de título, seguro de título, tasación, impuestos, cargos por el registro de escrituras y cargos por los informes crediticios.

Depósito en garantía: Una cuenta mantenida por un tercero neutral (denominado agente de custodia) que funciona tanto para el prestamista como para el prestatario. Las cuentas de depósito en garantía se requieren generalmente por los prestamistas para cubrir los impuestos a la propiedad y el seguro hipotecario. Después de un depósito inicial, los prestatarios pagan mensualmente a la cuenta de depósito en garantía, por lo general, como parte del pago de la hipoteca.

Estimación de buena fe (GFE): Una estimación precisa de los cargos relacionados con un préstamo que se ofrece al cliente a través de un prestamista o agente hipotecario. La GFE es obligatoria por la ley en virtud de la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA, por sus siglas en inglés). La estimación se debe proporcionar dentro de los 3 días hábiles siguientes a la solicitud de un préstamo.

Agente hipotecario: Una persona o empresa que conecta a los prestatarios con los prestamistas con el propósito de facilitar un préstamo hipotecario. A diferencia de un prestamista hipotecario, un agente hipotecario no otorga el préstamo ni mantiene la hipoteca. Un agente hipotecario puede representar a varios prestamistas o puede ofrecer préstamos de una sola fuente.

Puntos: Los prestatarios pueden pagar puntos a un prestamista para reducir la tasa de interés del préstamo, lo cual resulta en un menor pago mensual. El costo de un punto es igual a 1% del monto del préstamo. Dependiendo del prestatario, cada punto reduce su tasa de interés por un octavo a un cuarto de un por ciento.

ANTES DE ALQUILAR:

Contrato de arrendamiento: Un documento legal que detalla las condiciones en que el arrendatario (inquilino) se compromete a alquilar la propiedad del arrendador (el dueño de la propiedad). Un contrato de arrendamiento garantiza el uso de un activo y asegura los pagos regulares del arrendatario durante un número determinado de meses o años.

Aviso para desalojar: Notificación del arrendador al inquilino para ordenar el desalojo de la propiedad por parte del inquilino. En la mayoría de los casos, el aviso se proporciona porque el inquilino incumplió uno de los términos del contrato de arrendamiento o no está realizando el pago del alquiler. Por lo general, se proporciona al inquilino un periodo de 30 días para desalojar la propiedad. Del mismo modo, **un aviso de intención de desalojar** se puede requerir en virtud del contrato de arrendamiento para el arrendatario a fin de notificar al propietario antes de desalojar la propiedad.

Solicitud de alquiler: La llena un inquilino potencial, y por lo general autoriza al propietario a realizar una comprobación de crédito para determinar la idoneidad de la persona. Con frecuencia, puede haber una tarifa no reembolsable relacionada a la solicitud de alquiler.

Depósito de garantía: Los fondos, además del alquiler, que el dueño requiere que pague un inquilino, los cuales se mantendrán por separado en un fondo para ser utilizados en caso de que el inquilino cause daños a las instalaciones o viole los términos del contrato de arrendamiento.

Para obtener más información, visite aba.com/consumers.

