



**Glosario**  
**Guía de estudio**

# Capacitación de asesores de vivienda del HUD



**Departamento de Vivienda y  
Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.**

## GLOSARIO CONTENIDO

---

A.....	6
aceleración del préstamo.....	6
acoso inmobiliario.....	6
acuerdo de conciliación.....	6
adaptación razonable.....	6
administrador de préstamos.....	7
agencia pública de vivienda (PHA, por sus siglas en inglés).....	7
alquiler de terreno.....	7
alquiler justo en el mercado (FMR, por sus siglas en inglés).....	7
amortización negativa .....	7
animales de asistencia.....	8
atrasos .....	8
auto de reivindicación para recuperar posesión de bienes muebles.....	8
B.....	8
bienes inmuebles.....	8
C.....	9
capital.....	9
capital acumulado.....	9
casa modular.....	9
casa prefabricada.....	9
casa móvil.....	10
cobro.....	10
subvención en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés).....	10
comprador por primera vez.....	10
conciliación.....	10
costos de cierre.....	11
cuenta de depósito en reserva.....	11
cuotas de la asociación.....	11
D.....	11
declaración de pérdidas y ganancias.....	11
demandado.....	11
demandante.....	12
derechos reales sobre el terreno.....	12
desalojo.....	12
dinero-por-llaves (Cash for Keys en inglés).....	12
Dr. Martin Luther King, Jr.....	12
E.....	13
ejecución hipotecaria.....	13
el Estimado (o la Estimación) de buena fe (GFE, por sus siglas en inglés).....	13

el programa de Oportunidades de Vivienda para las Personas con SIDA (HOPWA, por sus siglas en inglés).....	13
el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés).....	13
elemento fijo.....	14
embargo sin recurrir al tribunal (autoayuda).....	14
embargo voluntario.....	14
en mora.....	14
escritura en lugar de ejecución hipotecaria.....	15
estados de pérdidas y ganancias.....	15
estimado (estimación) de préstamo.....	15
F.....	15
fallo por deficiencia.....	15
FEMA.....	15
firma robot.....	16
fomento afirmativo de la equidad de vivienda (AFFH, por sus siglas en inglés).....	16
G.....	16
garantía implícita.....	16
gastos por tramitación.....	16
gravamen.....	16
H.....	17
HAMP.....	17
HARP.....	17
hipoteca.....	17
hipoteca convencional.....	17
hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés).....	17
hipoteca de tasa fija.....	17
HOA.....	18
HOME Investment Partnerships Program (Programa HOME).....	18
I.....	18
impuestos.....	18
incumplimiento.....	18
incumplimiento inminente.....	18
ingreso bruto.....	19
ingreso bruto ajustado.....	19
ingreso medio de la zona (AMI, por sus siglas en inglés).....	19
ingresos excedentes.....	19
interés.....	19
J.....	20
juicio.....	20
L.....	20
la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés).....	20
la Ley de Igualdad de Oportunidad de Crédito (ECOA, por sus siglas en inglés).....	20

la Ley de Procedimientos de Operaciones de Bienes Raíces (RESPA, por sus siglas en inglés)	20
la Ley de Propiedad de Vivienda y Protección de Valor Neto (HOEPA, por sus siglas en inglés)	21
la Ley de Veracidad en Créditos (TILA, por sus siglas en inglés)	21
la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés)	21
ley de Ayuda Civil a Miembros del Servicio (SCRA, por sus siglas en inglés)	21
línea de crédito garantizada por el capital acumulado en la vivienda (HELOC, por sus siglas en inglés)	22
liquidación	22
los programas de ayuda con el pago inicial (DPA, por sus siglas en inglés)	22
M.	22
mandato judicial de posesión	22
marcar en rojo	22
MHA	23
modificación razonable	23
multas por pago adelantado	23
O.	23
observadores secretos	23
P.	23
pago inicial	23
pagos globales	24
plan consolidado	24
plan de mercadeo afirmativo de equidad de vivienda (AFHMP, por sus siglas en inglés)	24
PRA	24
préstamo de alto riesgo (Subprime en inglés)	24
préstamo de bienes muebles	25
préstamo hipotecario convencional	25
préstamo o hipoteca (GSE, por sus siglas en inglés)	25
préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda	25
presupuesto de emergencia	25
prima	26
prima de seguro hipotecario que se paga por adelantado (UFMIP, por sus siglas en inglés)	26
prima del seguro hipotecario (MIP, por sus siglas en inglés)	26
programa de Ayuda de Equidad de Vivienda (FHAP, por sus siglas en inglés)	26
programa de Iniciativas de Equidad de Vivienda (FHIP, por sus siglas en inglés)	26
programa de Vales de Elección de Vivienda (Section 8 en inglés)	27
propiedad personal	27
prueba de medios	27
puntaje de crédito o puntuación crediticia	27
puntaje FICO	27

puntos de descuento.....	28
R.....	28
rastreo dual.....	28
relación de gastos de vivienda.....	28
relación deuda-ingreso.....	28
relación préstamo-valor (LTV, por sus siglas en inglés).....	29
reserva.....	29
restricciones de la escritura.....	29
retención ilegal.....	29
S.....	29
segunda hipoteca blanda.....	29
seguro del arrendatario.....	30
seguro del propietario.....	30
seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés).....	30
solicitud de asistencia hipotecaria (RMA, por sus siglas en inglés).....	30
subsidios de fórmula.....	30
T.....	31
tarjeta de crédito asegurada.....	31
tasas tentadoras.....	31
tipo de propiedad asegurada.....	31
TRID.....	31
V.....	32
venta al descubierto.....	32
vivienda no subsidiada.....	32
vivienda subsidiada.....	32











## **CASA MÓVIL**

Una casa móvil es cualquier casa prefabricada construida en una fábrica antes del 15 de junio de 1976, cuando se promulgó la Ley Nacional de Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas. Las casas móviles no se construyeron de acuerdo con las Normas de Seguridad y Construcción de Casas Prefabricadas de HUD (Código de HUD).

*Módulo 2.2*

## **COBRO**

Una cuenta que se incumplió con un acreedor original y se vendió a un tercero recuperador que seguirá tratando de cobrar los pagos atrasados.

*Módulos 1.2, 1.3, 1.4, 2.2, 3.1, 4.2, 6.1*

## **SUBVENCIÓN EN BLOQUE PARA EL DESARROLLO COMUNITARIO (CDBG, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Programa del HUD que ofrece subsidios a estados y municipios para proporcionar vivienda digna y un ambiente adecuado, así como para ampliar las oportunidades económicas, principalmente para personas de ingresos de bajos a moderados. (CDBG, por sus siglas en inglés)

*Módulo 2.2, 3.2*

## **COMPRADOR POR PRIMERA VEZ**

Persona que no ha sido dueño de una residencia principal en por lo menos tres años antes de comprar una casa. Esto se refiere también a padres solteros y a propietarios desplazados que hayan tenido una casa con su cónyuge o ex cónyuge. Una pareja casada se considera comprador por primera vez si cualquiera de los cónyuges cumple con los criterios.

*Módulo 4.1*

## **CONCILIACIÓN**

El intento de solucionar los problemas planteados en una queja, o por la investigación de dicha queja, a través de negociaciones informales que impliquen a la persona agraviada, al demandado y al secretario del HUD.

*Módulos 3.1, 3.2*





## E

---

### **EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

Proceso legal en el que la propiedad hipotecada se vende para pagar el préstamo de un prestatario en incumplimiento. Las leyes de ejecución hipotecaria varían con la legislación de cada estado.

*Módulos 1.4, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1*

### **EL ESTIMADO (O LA ESTIMACIÓN) DE BUENA FE (GFE, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

El Estimado (o la Estimación) de buena fe (GFE, por sus siglas en inglés) es un documento que describe los costos estimados y los términos de una oferta de préstamo hipotecario. El Estimado de préstamo reemplazó al GFE en 2015.

*Módulo 4.1*

### **EL PROGRAMA DE OPORTUNIDADES DE VIVIENDA PARA LAS PERSONAS CON SIDA (HOPWA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

El programa de Oportunidades de Vivienda para las Personas con SIDA (HOPWA, por sus siglas en inglés) es un programa de HUD establecido para proporcionar ayuda en la obtención de vivienda y servicios de apoyo a personas de bajos ingresos que viven con VIH/SIDA y a sus familias.

*Módulo 2.2*

### **EL PROGRAMA NACIONAL DE SEGURO CONTRA INUNDACIONES (NFIP, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

El Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) proporciona seguro para ayudar a reducir el impacto socioeconómico de las inundaciones. Este programa está administrado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) y llega al público por medio de una red de aproximadamente 60 compañías de seguro y el NFIP Direct.

*Módulo 4.1*

## **ELEMENTO FIJO**

Propiedad física que se sujeta permanentemente al bien inmueble. Una casa prefabricada generalmente se considera un elemento fijo de un bien inmueble y una garantía para cualquier hipoteca sobre el terreno si está anclada permanentemente, incluso si la casa prefabricada está clasificada como propiedad personal y los fondos del préstamo hipotecario no se utilizaron para comprar la casa.

*Módulo 5.3*

## **EMBARGO SIN RECURRIR AL TRIBUNAL (AUTOAYUDA)**

Un tipo de embargo en el que el prestamista puede quitarle la garantía al prestatario sin una orden judicial, como ocurre con el embargo de un vehículo. El prestamista no debe quebrantar el orden público ni causar disturbios públicos durante un embargo de este tipo y no se le permite tomar propiedad personal que no sea la garantía.

*Módulo 5.3*

## **EMBARGO VOLUNTARIO**

El propietario de la casa prefabricada entrega voluntariamente la casa al prestamista fuera de los tribunales. Similar a una venta al descubierto de una casa hipotecada, el gravamen sobre la casa se liberaría por menos de lo que el prestatario debe. Luego, el prestamista vendería la casa, lo que puede resultar en un juicio de deficiencia por la diferencia entre el precio de venta y el monto adeudado, además de cualquier cargo por almacenamiento o alquiler del terreno pagado por el prestamista.

*Módulo 5.3*

## **EN MORA**

Cuando un prestatario no hace a tiempo los pagos de la hipoteca conforme a un acuerdo de préstamo. La mayor parte de las hipotecas permiten un periodo de gracia, generalmente de 10 a 15 días, para que pueda evaluarse una cuota atrasada. También en atraso.

*Módulos 1.2, 2.1, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2*

## **ESCRITURA EN LUGAR DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

Proceso que permite a un propietario de vivienda evitar la ejecución hipotecaria, entregando a cambio la escritura al prestamista. Excepto en ciertos estados, o por acuerdo entre el propietario y el administrador de préstamos, la venta de la vivienda no necesariamente cubre la deuda del prestatario y puede dar lugar a un fallo por deficiencia. Aunque ayuda a evitar la ejecución hipotecaria, el proceso no permite que el propietario permanezca en la vivienda.

*Módulos 4.1, 5.2, 5.3*

## **ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

Resumen de las ganancias, costos y gastos producidos en un período definido, como un año fiscal.

*Módulos 4.1, 5.2, 5.3*

## **ESTIMADO (ESTIMACIÓN) DE PRÉSTAMO**

El Estimado (o la Estimación) de Préstamo es un formulario diseñado para ayudar a los consumidores a entender las características principales, los costos, y los riesgos relacionados con el préstamo hipotecario que están solicitando. Una copia del Estimado de Préstamo debe entregarse al consumidor dentro de tres días laborales después de presentar su solicitud de préstamo.

*Módulos 4.1, 5.2, 5.3*

## **F**

---

### **FALLO POR DEFICIENCIA**

Evaluación que hace un tribunal de la obligación de un propietario de vivienda por el saldo que debe al administrador de préstamos después de una ejecución hipotecaria, venta al descubierto o el método de escritura en lugar de ejecución hipotecaria, si la venta no cubre todo el monto de la deuda.

*Módulos 5.1, 5.3*

### **FEMA**

Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (en inglés, Federal Emergency Management Agency)

*Módulos 4.1, 4.2*

## **FIRMA ROBOT**

Proceso en el cual los documentos importantes que requieren de una revisión cuidadosa se firman automáticamente, como por un robot, por alguien que no sigue los procedimientos apropiados o no verifica la información. Fue una práctica común en la crisis de las ejecuciones hipotecarias.

*Módulo 5.1*

## **FOMENTO AFIRMATIVO DE LA EQUIDAD DE VIVIENDA (AFFH, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

El [Fomento afirmativo de la equidad de vivienda](#) es una cláusula de la Ley de Equidad de Vivienda que requiere que todos los departamentos ejecutivos y agencias lleven a cabo sus programas y actividades relacionados con la vivienda de tal forma que fomenten (promuevan) afirmativamente los objetivos de la Ley de Equidad de Vivienda.

*Módulo 3.2*

# **G**

---

## **GARANTÍA IMPLÍCITA**

Una promesa tácita y no escrita de que un producto es apto para venderse y utilizarse para el propósito para el que fue diseñado, que generalmente se aplica a menos que el producto se venda “tal cual”.

*Módulo 4.1*

## **GASTOS POR TRAMITACIÓN**

Cargo que cobra el prestamista para cubrir los costos administrativos de tramitar la hipoteca. Este cargo se paga al cierre y varía con el prestamista y tipo de préstamo. Es común que gastos por tramitación del préstamo sean del 1 a 2% del valor de la hipoteca.

*Módulo 4.1*

## **GRAVAMEN**

Acción legal contra una propiedad por la que ésta se incauta en garantía cuando un deudor (prestatario) no cumple con las obligaciones de un préstamo. Constituye un defecto en el título y debe resolverse para poder transferir la propiedad. El poseedor del embargo preventivo, o sea el acreedor que otorgó el préstamo, no retira el embargo hasta que se paga todo el préstamo.

*Módulos 1.2, 2.2, 4.1, 4.2*





## HOA

Asociación de propietarios (HOA, por sus siglas en inglés) o así como asociaciones comunitarias. (en inglés, Homeowners Association)

*Módulos 4.1, 4.2*

## HOME INVESTMENT PARTNERSHIPS PROGRAM (PROGRAMA HOME)

Programa del HUD que ofrece subsidios a los estados y municipios para construir, comprar y/o remodelar vivienda accesible para alquilar o comprar. También proporciona ayuda directa de alquiler para personas de ingresos bajos y moderados. (HOME, por sus siglas en inglés)

*Módulos 2.2, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.3, 6.2*

# I

---

## IMPUESTOS

Impuestos sobre la propiedad que cobra el municipio donde se ubica su casa. Con lo recaudado se paga la educación, la seguridad pública y otros servicios. Son obligatorios y normalmente cuestan 1% anual sobre el valor, aunque la tasa impositiva puede variar según la región geográfica.

*Módulos 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3*

## INCUMPLIMIENTO

La impuntualidad en los pagos o el incumplimiento de las obligaciones legales de los términos del préstamo. En general se considera en incumplimiento un préstamo hipotecario cuando no se ha hecho un pago después de 60 a 90 días.

*Módulos 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1*

## INCUMPLIMIENTO INMINENTE

Cuando el incumplimiento es razonablemente previsible. Por lo general se aplica a prestatarios que o están al corriente o con menos de 60 días de mora. Con las hipotecas FHA, se define a los prestatarios enfrentados a incumplimiento inminente como aquellos que están al corriente o con menos de 30 días de atraso en las obligaciones de la hipoteca y atraviesan un apuro que les impediría hacer el siguiente pago.

*Módulos 5.1, 5.2, 5.3*

## **INGRESO BRUTO**

El dinero ganado antes de impuestos y otras deducciones. Puede consistir en ingresos por trabajo autónomo (trabaja por cuenta propia), alquiler de propiedades, pensión alimenticia, manutención de los hijos, pagos de asistencia pública y beneficios de jubilación.

*Módulos 2.1, 2.2, 4.1, 5.1, 5.3*

## **INGRESO BRUTO AJUSTADO**

El ingreso bruto, menos los ajustes, o reducciones, a los que la persona tenga derecho; por ejemplo, deducciones por gastos no reembolsados, cuotas de inscripción y colegiaturas y aportaciones de la empresa a ciertas cuentas de jubilación.

*Módulos 2.1, 2.2*

## **INGRESO MEDIO DE LA ZONA (AMI, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

El punto medio del rango de ingresos familiares en una zona metropolitana estadística o en las partes no metropolitanas de un estado. Determinada anualmente por el HUD, esta cifra sirve en muchos casos de base para calificar los ingresos extremadamente bajos, muy bajos, bajos, moderados, y por encima de moderados. Suele usarse también para determinar si el ingreso permite participar en varios programas de vivienda. (en inglés, Area Median Income)

*Módulo 2.2*

## **INGRESOS EXCEDENTES**

La cantidad que queda de los ingresos después de haber cubierto todas las obligaciones financieras. Se calcula restando los gastos del ingreso neto.

*Módulo 5.1*

## **INTERÉS**

Parte del pago de una hipoteca. El interés es la tasa que le cobra el banco por prestarle dinero.

*Módulos 1.3, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1*

## J

---

### **JUICIO**

En relación con el crédito, proceso judicial que puede exigir al deudor (prestatario) que pague al acreedor una suma determinada, a menudo para cobrar una deuda. El registro permanece siete años en el informe de crédito del deudor, ya sea que se pague o no, pero el efecto negativo es mayor si no se paga.

*Módulos 1.1, 1.2, 1.4, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 6.1, 6.2*

## L

---

### **LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE VIVIENDA (FHA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

La Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) ofrece seguro hipotecario para préstamos concedidos por los prestamistas aprobados por la FHA en los Estados Unidos y todos sus territorios. La FHA asegura hipotecas sobre viviendas unifamiliares, propiedades multifamiliares, centros de atención residencial y hospitales.

*Módulos 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3*

### **LA LEY DE IGUALDAD DE OPORTUNIDAD DE CRÉDITO (ECOA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

La Ley de Igualdad de Oportunidad de Crédito (ECOA, por sus siglas en inglés) es una ley federal que requiere que los prestamistas proporcionen el crédito sin discriminación por raza, color, religión, nacionalidad, edad, sexo, estado civil o por ser beneficiario de programas de asistencia pública.

*Módulo 4.1*

### **LA LEY DE PROCEDIMIENTOS DE OPERACIONES DE BIENES RAÍCES (RESPA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

La Ley de Procedimientos de Operaciones de Bienes Raíces (RESPA, por sus siglas en inglés) fue promulgada por el Congreso para proporcionar a los compradores y vendedores de casa revelaciones de cierre con los gastos detallados. La ley también prohíbe sobornos o dinero recibido por remisiones a negocios/servicios y limita el uso de las cuentas de depósito en reserva. RESPA es una ley federal regulada por la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés).

*Módulos 4.1, 5.1*

## **LA LEY DE PROPIEDAD DE VIVIENDA Y PROTECCIÓN DE VALOR NETO (HOEPA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

La Ley de Propiedad de Vivienda y Protección de Valor Neto (HOEPA, por sus siglas en inglés) incorpora los reglamentos Z y X. El Reglamento Z es una enmienda a la Ley de Veracidad en Créditos relacionada con hipotecas con alto costo y asesoría para propietarios de vivienda. El Reglamento X es una enmienda a la Ley de Procedimientos de Operaciones de Bienes Raíces (RESPA, por sus siglas en inglés) relacionada con asesoría para propietarios de vivienda.

*Módulos 4.1, 5.1*

## **LA LEY DE VERACIDAD EN CRÉDITOS (TILA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

La Ley de Veracidad en Créditos (TILA, por sus siglas en inglés) fue promulgada para asegurar que los prestamistas revelen información sobre los términos del préstamo de tal manera que los consumidores puedan comparar los términos de diversas ofertas más fácilmente y con mayor entendimiento. TILA requiere que todos los prestamistas usen la misma terminología para describir los términos del préstamo y las tasas de interés.

*Módulos 4.1, 5.1*

## **LA OFICINA PARA LA PROTECCIÓN FINANCIERA DEL CONSUMIDOR (CFPB, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

[La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor](#) (CFPB, por sus siglas en inglés) regula la oferta y la provisión de productos y servicios financieros a consumidores bajo las leyes financieras del gobierno federal. Esta agencia además informa y da las herramientas a los consumidores para que puedan tomar mejores decisiones acerca de sus finanzas.

*Módulos 4.1, 5.1*

## **LEY DE AYUDA CIVIL A MIEMBROS DEL SERVICIO (SCRA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Ley que protege a personal militar y a sus dependientes en materias relacionadas con la vivienda, dándoles ciertas protecciones contra juicios por suspensión de pagos, ejecución hipotecaria y desalojo. (en inglés, Servicemembers Civil Relief Act)

*Módulo 5.1*

## **LÍNEA DE CRÉDITO GARANTIZADA POR EL CAPITAL ACUMULADO EN LA VIVIENDA (HELOC, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Una línea de crédito garantizada por el capital acumulado en la vivienda, o HELOC, es una línea de crédito de la cual puede tomar un préstamo en cualquier momento durante el período de disponibilidad, hasta su límite de crédito. El período de disponibilidad suele ser de 10 años, y el reembolso, de 15 años. Un HELOC se ofrece generalmente a una tasa de interés variable y los pagos suelen ser solo de interés durante el período de retiro. (en inglés, home equity line of credit)

*Módulos 4.2, 5.1*

## **LIQUIDACIÓN**

El proceso de vender bienes no exentos para pagarles a los acreedores dentro de la bancarrota del Capítulo 7.

*Módulos 1.4, 4.1, 5.1*

## **LOS PROGRAMAS DE AYUDA CON EL PAGO INICIAL (DPA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Los programas de ayuda con el pago inicial (DPA, por sus siglas en inglés) proporcionan fondos (sin necesidad de repago) o préstamos a los compradores de casa para reducir la cantidad que necesitan ahorrar para el pago inicial de una casa.

*Módulo 2.2*

## **M**

---

### **MANDATO JUDICIAL DE POSESIÓN**

Orden judicial que se ejecuta para el desalojo de una propiedad. El mandato señala el plazo específico que tiene el arrendatario para desocupar la propiedad antes de autorizar a un oficial a sacar por la fuerza a la persona y sus pertenencias.

*Módulo 6.2*

### **MARCAR EN ROJO**

Es la práctica ilegal de negar préstamos residenciales o de imponer condiciones más difíciles de cumplir en cualquier préstamo debido a la raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, discapacidad o en situación familiar predominante de los residentes del barrio donde esté situada la propiedad.

*Módulo 3.1*

## **MHA**

Programa Making Home Affordable. A partir del 30 de diciembre de 2016, no se aceptan nuevas peticiones de ayuda bajo el programa de MHA.

*Módulos 5.1, 5.2, 5.3*

## **MODIFICACIÓN RAZONABLE**

Modificación estructural que se hace para permitir que personas con discapacidad disfruten plenamente la vivienda y las instalaciones relacionadas.

*Módulo 3.1*

## **MULTAS POR PAGO ADELANTADO**

Cláusula en algunos préstamos para cobrarle al prestatario una cuota en caso de que haga pagos de la hipoteca antes de lo programado. La cuota puede evaluarse como porcentaje del saldo sin pagar del préstamo o como una tasa fija, como el pago de intereses de determinado número de meses. La nueva reforma hipotecaria ha puesto límites a las multas por pago adelantado y requiere que los prestamistas ofrezcan una transacción alternativa que no contemple multas por pago adelantado.

*Módulo 4.1*

## **O**

---

### **OBSERVADORES SECRETOS**

Individuos que, sin ninguna intención verdadera de alquilar o comprar una casa, apartamento u otra vivienda, se hacen pasar como posibles compradores o inquilinos de bienes raíces con el propósito de recabar información. Esa información puede indicar si un proveedor de vivienda está cumpliendo con las leyes de equidad de vivienda.

*Módulo 3.2*

## **P**

---

### **PAGO INICIAL**

Pago en efectivo que suele exigirse al comprador de vivienda al cerrarse el préstamo, y que representa un porcentaje del precio total de la vivienda.

*Módulos 1.1, 1.3, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.3*

## **PAGOS GLOBALES**

Un pago desmesurado que vence al final de la hipoteca.

*Módulos 1.4, 4.1*

## **PLAN CONSOLIDADO**

Plan diseñado para ayudar a las jurisdicciones estatales y locales a evaluar sus necesidades en vivienda accesible y desarrollo comunitario y las condiciones del mercado, y a tomar decisiones de inversión basadas en datos y en la ubicación.

*Módulo 3.2*

## **PLAN DE MERCADEO AFIRMATIVO DE EQUIDAD DE VIVIENDA (AFHMP, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

El [Plan de mercadeo afirmativo de equidad de vivienda](#) (AFHMP, por sus siglas en inglés) es un formulario que se usa como muestra para rellenar y crear un plan con el mismo nombre para vivienda multifamiliar.

*Módulo 3.2*

## **PRA**

Alternativa de reducción del monto principal de la hipoteca (en inglés, Principal Reduction Alternative)

*Módulo 5.2*

## **PRÉSTAMO DE ALTO RIESGO (SUBPRIME EN INGLÉS)**

Un tipo de hipoteca con términos y condiciones menos estrictos en el préstamo y la contratación. Generalmente se les ofrece a prestatarios con un historial de crédito dañado o limitado, pocos ingresos, y/o documentación limitada. Debido al mayor riesgo crediticio, los préstamos de alto riesgo implican tasas de interés mayores que las hipotecas convencionales, también llamados préstamos a tasa rectora.

*Módulo 4.1*



## **PRÉSTAMO DE BIENES MUEBLES**

Los préstamos de bienes muebles son préstamos garantizados por un bien mueble. Las casas prefabricadas en terrenos arrendados generalmente se financian con préstamos de bienes muebles. La casa prefabricada sigue garantizando el préstamo incluso si se traslada a una nueva ubicación. Las tasas de interés para préstamos de bienes muebles suelen ser más altas que las tasas de interés para hipotecas.

*Módulos 2.2, 4.1, 5.2, 5.3*

## **PRÉSTAMO HIPOTECARIO CONVENCIONAL**

Un préstamo hipotecario respaldado por prestamistas privados. Los préstamos convencionales conformes siguen las normas de préstamo establecidas por la Asociación Nacional Federal Hipotecaria (Fannie Mae en inglés) y la Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda (Freddie Mac en inglés). Los préstamos convencionales no conformes quedan fuera de las normas, así que no pueden venderse a Fannie Mae o Freddie Mac. Aunque no están asegurados por ningún programa gubernamental, los préstamos con un pago inicial inferior al 20% del precio de compra pueden requerir un seguro hipotecario privado.

*Módulos 2.1, 2.2, 5.1*

## **PRÉSTAMO O HIPOTECA (GSE, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Una empresa patrocinada por el gobierno, o GSE por sus siglas en inglés, es una empresa de servicios financieros creada por el Congreso. Un préstamo GSE se refiere a una hipoteca que pertenece a Fannie Mae o Freddie Mac.

*Módulos 5.1, 5.2*

## **PRÉSTAMO SOBRE EL CAPITAL ACUMULADO EN LA VIVIENDA**

Un préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda proporciona una suma global de dinero. Suele llamarse también segunda hipoteca, porque puede obtenerse mientras el prestatario aún no libera la hipoteca inicial. Los términos del préstamo sobre el capital acumulado en la vivienda pueden variar de 5 a 30 años a una tasa de interés fija.

*Módulo 4.2*

## **PRESUPUESTO DE EMERGENCIA**

Presupuesto doméstico creado para incrementar los ahorros, reducir los gastos y pagar deudas en situaciones de emergencia financiera.

*Módulos 5.1, 5.2*

## **PRIMA**

Pago requerido por la aseguradora para proporcionar cobertura por un periodo especificado.

*Módulos 1.1, 2.1, 2.2, 4.1, 6.1*

### **PRIMA DE SEGURO HIPOTECARIO QUE SE PAGA POR ADELANTADO (UFMIP, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Una prima de seguro del 1.75 % que se cobra sobre los préstamos de la FHA. UFMIP se puede pagar en el momento en que se cierra el préstamo o se puede transferir a los pagos de la hipoteca. Es adicional a los pagos continuos de la prima del seguro hipotecario.

*Módulo 2.2*

### **PRIMA DEL SEGURO HIPOTECARIO (MIP, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Pago mensual, por lo general parte del pago de la hipoteca por préstamos de la FHA, que hace un prestatario por el seguro hipotecario. (en inglés, mortgage insurance premium)

*Módulo 2.1*

### **PROGRAMA DE AYUDA DE EQUIDAD DE VIVIENDA (FHAP, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Un programa de HUD que proporciona financiamiento a agencias estatales y locales que hacen cumplir estas protecciones adicionales en equidad de vivienda, en tanto sean sustancialmente equivalentes a las de la Ley de Equidad de Vivienda. (en inglés, Fair Housing Assistance Program)

*Módulo 3.2*

### **PROGRAMA DE INICIATIVAS DE EQUIDAD DE VIVIENDA (FHIP, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Un programa de HUD que proporciona financiamiento a organizaciones y asociaciones sin fines de lucro que ayudan a las personas que hayan sido víctimas de discriminación en materia de vivienda. (en inglés, Fair Housing Initiatives Program)

*Módulo 3.2*

## **PROGRAMA DE VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (SECTION 8 EN INGLÉS)**

El Programa de Vales de Elección de Vivienda, que comúnmente se designa como Sección 8, es el principal programa del gobierno federal para ayudar a familias de bajos ingresos, ancianos y discapacitados para obtener una vivienda digna, segura e higiénica en el mercado privado. Los vales de elección de vivienda los distribuyen localmente las PHA, que reciben financiamiento federal del HUD para la administración del programa.

*Módulos 2.2, 6.1*

## **PROPIEDAD PERSONAL**

Propiedad personal se refiere a bienes tangibles, distintos de los bienes inmuebles, como automóviles, vehículos recreativos y casas prefabricadas o móviles.

*Módulos 2.2, 4.1, 4.2, 5.2, 5.3*

## **PRUEBA DE MEDIOS**

Calificación de bancarrota que considera el ingreso y el valor en bienes para determinar si el cliente tiene la capacidad de liquidar parte de la deuda.

*Módulo 1.4*

## **PUNTAJE DE CRÉDITO O PUNTUACIÓN CREDITICIA**

Una expresión numérica de la solvencia del consumidor basada en la información de su informe de crédito.

*Módulos 1.1, 1.2, 2.1, 4.1, 5.3, 6.2*

## **PUNTAJE FICO**

El puntaje de crédito en ocasiones se denomina simplemente puntaje FICO (Fair Isaac Corporation). Es el modelo de puntaje más usado, no el único, para tomar decisiones de otorgar préstamos y créditos en Estados Unidos. Va de 300 a 850 y mientras más elevada es mejor. Los consumidores tienen un puntaje FICO de cada una de las tres agencias de informes de crédito: Equifax, Experian y Transunion. Existen otros modelos de puntaje, por lo que no todas los puntajes de crédito que pueden adquirirse en línea son puntajes FICO.

*Módulo 1.2*

## **PUNTOS DE DESCUENTO**

Un tipo de interés prepagado que normalmente se paga al cierre. Por lo general se calcula que equivale al 1% del monto total del préstamo. El prestatario los paga para reducir la tasa de interés sobre el préstamo. Se puede comprar cierto número de puntos de descuento, determinado por la entidad de crédito, para obtener una tasa más baja y reducir el pago mensual de la hipoteca.

*Módulos 2.1, 4.1*

## **R**

---

### **RASTREO DUAL**

Proceso que ocurre cuando el administrador de préstamos avanza con la ejecución hipotecaria y, al mismo tiempo, trabaja con el prestatario para evitar la ejecución. Está restringido por las regulaciones de servicio de hipotecas de la CFPB.

*Módulo 5.1*

### **RELACIÓN DE GASTOS DE VIVIENDA**

Tasa que calcula los gastos de vivienda de un prestatario como un porcentaje del ingreso mensual bruto. Los asesores de vivienda usan este cálculo para determinar el precio que el cliente puede permitirse pagar por vivienda. La relación de gastos de vivienda es utilizada con frecuencia por los prestamistas para calificar a los prestatarios de hipotecas. Se denomina también relación gastos de la vivienda y los ingresos brutos o relación hipoteca-ingresos (front-end).

*Módulos 2.1, 5.1*

### **RELACIÓN DEUDA-INGRESO**

Tasa que calcula la deuda mensual total de un prestatario, incluyendo vivienda y otras obligaciones de deuda, como un porcentaje del ingreso mensual bruto. De uso frecuente por las entidades crediticias para calificar a los prestatarios de hipotecas. También llamada, relación entre los pagos mensuales sobre deudas y los ingresos mensuales (back-end) o Relación Deuda-Ingreso Total (DTI, por sus siglas en inglés).

*Módulos 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.3, 6.2*

## **RELACIÓN PRÉSTAMO-VALOR (LTV, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Porcentaje que se calcula dividiendo el monto pendiente del préstamo entre el precio de venta o valor estimado de la casa. También se llama relación LTV (en inglés, loan-to-value ratio).

*Módulos 2.1, 4.1, 4.2, 5.1*

## **RESERVA**

Fondos que utilizan con propósitos específicos las partes que hacen una transacción mutua, y que se depositan con un tercero. Suelen usarla las entidades de crédito con el fin de asignar fondos para los impuestos sobre la propiedad, las primas del seguro u otras cuotas cuando llega el momento de pagarlas.

*Módulos 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 5.1*

## **RESTRICCIONES DE LA ESCRITURA**

Términos aplicables legalmente que rigen el uso de una propiedad. Esos términos se transfieren con la escritura de la propiedad. Las escrituras discriminatorias son ilegales y no pueden imponerse. También son conocidas como pacto, condiciones, restricciones o pacto restrictivo.

*Módulo 3.1*

## **RETENCIÓN ILEGAL**

Acto de permanecer en una propiedad aun faltando a las condiciones establecidas en el contrato. “Retención ilegal” se refiere normalmente a la conducta de un arrendatario de un vivienda quien se niega a abandonar la vivienda al final del período indicado en el contrato de arrendamiento.

*Módulo 6.2*

# **S**

---

## **SEGUNDA HIPOTECA BLANDA**

Segunda hipoteca que esté subsidiada por un programa de ayuda con el pago inicial. Los pagos sobre el préstamo están diferidos conforme a ciertas condiciones y el monto total del préstamo es perdonable si se cumplen los requisitos.

*Módulo 2.2*

## **SEGURO DEL ARRENDATARIO**

Póliza que brinda cobertura por daños que afecten los bienes y responsabilidades del arrendatario dentro de una propiedad alquilada. Además, puede ofrecer a los arrendatarios protección contra las pérdidas resultantes de reclamaciones de responsabilidad por accidentes ocurridos en la propiedad que no sean causados por problemas estructurales de ésta.

*Módulos 2.1, 6.1*

## **SEGURO DEL PROPIETARIO**

Póliza que cubre daños causados a la vivienda y a las pertenencias del propietario contenidas. Además, puede proteger al propietario contra las pérdidas generadas por demandas de responsabilidad por accidentes ocurridos en la propiedad. El seguro del propietario es obligatorio para la mayoría de los propietarios con hipotecas.

*Módulos 2.1, 4.2, 6.1*

## **SEGURO HIPOTECARIO PRIVADO (PMI, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Póliza que protege a la entidad de crédito contra riesgos cuando un comprador da menos del 20% como pago inicial. Aunque la póliza protege a la entidad de crédito y normalmente es escogida por esta, le corresponde al comprador pagar la cuota mensual. (en inglés, private mortgage insurance).

*Módulos 2.1, 2.2*

## **SOLICITUD DE ASISTENCIA HIPOTECARIA (RMA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

Formulario que se llena por parte de un prestatario para ser considerado para opciones de modificación del préstamo hipotecario. (en inglés, Request for Mortgage Assistance).

*Módulo 5.2*

## **SUBSIDIOS DE FÓRMULA**

Los programas de subsidios de fórmula son subsidios no competitivos que pueden recibir las organizaciones participantes que cumplan determinados requisitos mínimos. Esos subsidios están administrados por dependencias estatales y locales.

*Módulo 3.2*

## T

---

### **TARJETA DE CRÉDITO ASEGURADA**

Producto ofrecido por algunas instituciones financieras que permite a los consumidores construir un historial de crédito. Las tarjetas de crédito aseguradas requieren un depósito de entrada (usualmente de 300 a 1,000 dólares) y por lo general ofrecen un límite de crédito igual al depósito. Por su naturaleza, no le ofrecen un verdadero crédito al consumidor, pero funcionan igual que las tarjetas de crédito regulares y le permiten al consumidor establecer su historial de crédito a través de pagos mensuales regulares.

*Módulo 1.2*

### **TASAS TENTADORAS**

Una tasa de interés inicial y temporal en una hipoteca de tasa ajustable, que resulta en pagos más bajos. Para atraer prestatarios, la tasa generalmente es más baja que la del mercado, pero permanece en vigor sólo poco tiempo para después elevarse, lo que a su vez incrementa los pagos de la hipoteca. Puede ser una señal de préstamos abusivos.

*Módulos 1.4, 5.1*

### **TIPO DE PROPIEDAD ASEGURADA**

Identifica si un préstamo para vivienda prefabricada es un préstamo de propiedad personal, es decir, garantizado por la vivienda prefabricada y no por el terreno (bienes muebles), o bien inmueble, es decir, garantizado por la vivienda prefabricada y el terreno (hipoteca).

*Módulo 2.2*

### **TRID**

La Norma de Divulgación Integrada de la TILA-RESPA (TRID, por sus siglas en inglés) es una ley federal que modifica las regulaciones bajo la Ley de Procedimientos de Operaciones de Bienes Raíces, o RESPA (Regulación X) y la Ley de Veracidad en Créditos, o TILA (Regulación Z), vigente a partir del 3 de octubre, 2015. También llamada la norma Sepa Antes de Adeudar, TRID requiere formularios de divulgación de hipotecas más fáciles de usar (los formularios de Estimado de préstamo y Declaración de cierre) que describen claramente los términos de una hipoteca para el prestatario y brindan explicaciones detalladas sobre cómo los formularios deben completarse y utilizarse.

*Módulo 4.1*

**VENTA AL DESCUBIERTO**

Un procedimiento que permite al prestatario vender una propiedad en una cantidad menor que el saldo pendiente de la hipoteca para evitar la ejecución hipotecaria. Excepto en ciertos estados, o por acuerdo entre el propietario y el administrador de préstamos, la venta de la vivienda no necesariamente cubre la deuda del prestatario y puede dar lugar a un fallo por deficiencia. También se denomina venta preejecución hipotecaria.

*Módulos 4.1, 5.3*

**VIVIENDA NO SUBSIDIADA**

Viviendas de propiedad privada alquiladas a un precio accesible.

*Módulo 3.2*

**VIVIENDA SUBSIDIADA**

Viviendas de propiedad privada cuyos dueños aceptan alquilarla a familias de ingresos bajos o moderados, a cambio de un subsidio del gobierno. Los subsidios vienen en diversas formas, como vales individuales o subsidios para todas las unidades en una vivienda multifamiliar.

*Módulo 3.2*