

FEBRUARY 7, 2014

TILA RESPA Integrated Disclosure

H-28(G) Mortgage Loan Transaction Closing Disclosure – Spanish Language Purchase Sample

This is a sample of the Closing Disclosure illustrated by form H-25(B) translated into the Spanish language as permitted by 12 CFR § 1026.38(t)(5)(viii).



Consumer Financial
Protection Bureau

Declaración de Cierre

Este formulario es una declaración sobre los términos y condiciones finales del préstamo y los costos de cierre. Compare este documento con su Estimación de Préstamo.

Información sobre el cierre

Fecha de emisión 4/15/2013
Fecha de cierre 4/15/2013
Fecha de desembolso 4/15/2012
Agente a cargo de la operación de cierre Epsilon Title Co.
N.º de Archivo 12-3456
Inmueble 456 Somewhere Ave
Anytown, ST 12345
Precio de venta \$180,000

Información sobre la transacción

Deudor Michael Jones and Mary Stone
123 Anywhere Street
Anytown, ST 12345
Vendedor Steve Cole and Amy Doe
321 Somewhere Drive
Anytown, ST 12345
Prestamista Ficus Bank

Información sobre el préstamo

Plazo del préstamo 30 años
Finalidad Adquisición por compra
Producto Tasa fija
Tipo de préstamo Convencional FHA
 VA _____
N.º del préstamo 123456789
N.º de MIC 000654321

Términos del préstamo

¿Puede aumentar este monto después del cierre?

Monto del préstamo	\$162,000	NO
Tasa de interés	3.875%	NO
Pago mensual de intereses y capital <i>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total estimado de su pago mensual</i>	\$761.78	NO
Multa por pago anticipado	SÍ	• Hasta \$3,240 si usted paga el préstamo en su totalidad durante los primeros 2 años
Cuota extraordinaria	NO	

¿Tiene el préstamo estas características?

Pagos proyectados

Cálculo de los pagos	Años 1 a 7	Años 8 a 30
Capital e intereses	\$761.78	\$761.78
Seguro hipotecario	+ 82.35	+ —
Depósito estimado para impuestos y seguros de la vivienda <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</i>	+ 206.13	+ 206.13
Pago total mensual estimado	\$1,050.26	\$967.91

Impuestos, seguro y evaluaciones estimados

El monto puede aumentar con el paso del tiempo. Consulte los detalles en la página 4.

\$356.13
por mes

Esta estimación incluye

- Impuestos sobre la propiedad
- Seguro de la vivienda
- Otro: Obligaciones de la Asociación de Propietarios

Consulte en la página 4 los detalles de la cuenta de depósito para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.

¿En depósito?

SÍ
SÍ
NO

Costos al momento del cierre

Costos de cierre	\$9,712.10	Incluye \$4,694.05 por costos del préstamo + \$5,018.05 por otros costos – \$0 por créditos del prestamista. <i>Consulte los detalles en la página 2.</i>
Dinero en efectivo para el cierre	\$14,147.26	Incluye costos de cierre. <i>Consulte los detalles en Cálculo del dinero en efectivo para el cierre en la página 3.</i>

Detalles de los costos de cierre

Costos del préstamo	Pagados por el deudor		Pagados por el vendedor		Pagados por otros
	Al cierre	Antes del cierre	Al cierre	Antes del cierre	
A. Gastos por tramitación	\$1,802.00				
01 0.25 % del monto del préstamo (Puntos)	\$405.00				
02 Cargo por el estudio del crédito	\$1,097.00				
03 Cargo por la solicitud del préstamo	\$300.00				
04					
05					
06					
07					
08					
B. Servicios que el deudor no contrato	\$236.55				
01 Cargo por control de zonas de inundación para Info Co.	\$31.75				
02 Cargo por determinación de zonas de inundación para Info Co.	\$20.00				
03 Cargo por fiscalización tributaria para Info Co.	\$75.00				
04 Cargo por informe de crédito para Information Inc		\$29.80			
05 Cargo por investigación sobre situación tributaria para Info Co.	\$45.00				
06 Cargo por valoración de la vivienda para John Smith Appraisers Inc.					\$405.00
07					
08					
09					
C. Servicios que el deudor contrato	\$2,655.50				
01 Cargo por inspección de plagas para Pests Co.	\$120.50				
02 Cargo por peritaje (suelos) para Surveys Co.	\$85.00				
03 Título – Estudio de títulos de propiedad para Epsilon Title Co.	\$800.00				
04 Título – Garantía provisional de seguro del título de propiedad para Epsilon Title Co.	\$650.00				
05 Título – Honorarios del agente a cargo de la operación del título de inmueble para Epsilon Title Co.	\$500.00				
06 Título – Póliza del prestamista para Epsilon Title Co.	\$500.00				
07					
D. COSTOS TOTALES DEL PRÉSTAMO (pagados por el deudor)	\$4,694.05				
Subtotales de los costos del préstamo (A + B + C)	\$4,664.25	\$29.80			
Otros costos					
E. Impuestos y otros cargos gubernamentales	\$85.00				
01 Costos de registro y otros impuestos por registro del título de Inmueble: \$40.00 Hipoteca: \$45.00	\$85.00				
02 Impuesto a las transferencias estatales para Any State			\$950.00		
F. Pagos anticipados	\$2,120.80				
01 Impuestos sobre la propiedad (6 meses) para Any County USA	\$631.80				
02 Pago anticipado de intereses (\$17.44 por día del 4/15/13 al 5/1/13)	\$279.04				
03 Prima del seguro de hipoteca (meses)					
04 Prima del seguro de la vivienda (12 meses) para Info Co.	\$1,209.96				
05					
G. Pago inicial de la cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda	\$412.25				
01 Impuestos sobre la propiedad de \$105.30 por mes, durante 2 meses	\$201.66				
02 Seguro de hipoteca de por mes, durante meses					
03 Seguro de la vivienda de \$100.83 por mes, durante 2 meses	\$210.60				
04					
05					
06					
07 Ajuste acumulado	- 0.01				
H. Otros	\$2,400.00				
01 Aporte de capital de la HOA para HOA Acre Inc.	\$500.00				
02 Comisión de Bienes Raíces para Alpha Real Estate Broker			\$5,700.00		
03 Comisión de Bienes Raíces para Omega Real Estate Broker			\$5,700.00		
04 Tarifa de garantía de la vivienda para XYZ Warranty Inc.			\$450.00		
05 Tarifa de inspección de la vivienda para Engineers Inc.	\$750.00			\$750.00	
06 Tarifa de procesamiento de HOA para HOA Acre Inc.	\$150.00				
07 Título – Póliza del título de propiedad del propietario (opcional) para Epsilon Title Co.	\$1,000.00				
08					
I. TOTAL DE OTROS COSTOS (pagados por el deudor)	\$5,018.05				
Subtotales de otros costos (E + F + G + H)	\$5,018.05				
J. TOTAL DE COSTOS DE CIERRE (pagados por el deudor)	\$9,712.10				
Subtotales de costos de cierre (D + I)	\$9,682.30	\$29.80	\$12,800.00	\$750.00	\$405.00
Créditos del prestamista					

Cálculo del dinero en efectivo para el cierre

Utilice esta tabla para saber lo que ha cambiado en su Estimación de Préstamo.

	Estimación del Préstamo	Final	¿Esto cambió?
Total de costos de cierre (J)	\$8,054.00	\$9,712.10	SÍ • Consulte Costos totales del préstamo (D) y Total de otros costos (I)
Costos de cierre pagados antes del cierre	\$0	– \$29.80	SÍ • Pagó estos costos de cierre antes del cierre
Costos de cierre financiados (pagados del monto del préstamo)	\$0	\$0	NO
Pago inicial/Fondos del deudor	\$18,000.00	\$18,000.00	NO
Depósito	– \$10,000.00	– \$10,000.00	NO
Fondos para el deudor	\$0	\$0	NO
Créditos del vendedor	\$0	– \$2,500.00	SÍ • Consulte créditos del vendedor en la sección L
Ajustes y otros créditos	\$0	– \$1,035.04	SÍ • Consulte los detalles en las secciones K y L
Dinero en efectivo para el cierre	\$16,054.00	\$14,147.26	

Resúmenes de transacciones

Utilice esta tabla para ver el resumen de su transacción.

TRANSACCIONES DEL DEUDOR

K. Pagaderos por el deudor al cierre	\$189,762.30
01 Precio de venta de la propiedad	\$180,000.00
02 Precio de venta de cualquier propiedad personal incluida en la venta	
03 Costos de cierre pagados al cierre (J)	\$9,682.30
04	

Ajustes

05	
06	
07	

Ajustes para los artículos pagados por el vendedor por anticipado

08 Impuestos municipales	al	
09 Impuestos del condado	al	
10 Evaluaciones estimadas	al	
11		
12		
13		
14		
15		
16		

L. Pagado por el deudor, o en su nombre, al cierre

\$175,615.04	
01 Depósito	\$10,000.00
02 Monto del préstamo	\$162,000.00
03 Préstamos existentes atribuidos o adquiridos sujetos a	
04	
05 Crédito del vendedor	\$2,500.00

Otros créditos

06 Devolución de Epsilon Title Co.	\$750.00
07	

Ajustes

08	
09	
10	
11	

Ajustes para los artículos no pagados por el vendedor

12 Impuestos municipales del 1/1/13 al 4/14/13	\$365.04
13 Impuestos del condado	al
14 Evaluaciones estimadas	al
15	
16	
17	

CÁLCULO

Total pagado por el deudor al cierre (K)	\$189,762.30
Total pagado por el deudor, o en su nombre, al cierre (L)	– \$175,615.04

Dinero en efectivo para el cierre **Del Deudor** **Para Deudor** **\$14,147.26****TRANSACCIONES DEL VENDEDOR**

M. Pagaderos al vendedor al cierre	\$180,080.00
01 Precio de venta de la propiedad	\$180,000.00
02 Precio de venta de cualquier propiedad personal incluida en la venta	
03	
04	
05	
06	
07	
08	

Ajustes para los artículos pagados por el vendedor por anticipado

09 Impuestos municipales	al	
10 Impuestos del condado	al	
11 Evaluaciones estimadas	al	
12		
13		
14		
15		
16		
17		

N. Pagaderos por el vendedor al cierre

\$115,665.04	
01 Depósito excedente	
02 Costos de cierre pagados al cierre (J)	\$12,800.00
03 Préstamos existentes atribuidos o adquiridos sujetos a	
04 Pago del primer préstamo hipotecario	\$100,000.00
05 Pago del segundo préstamo hipotecario	
06	

07	
08 Crédito del vendedor	\$2,500.00
09	
10	
11	
12	
13	

Ajustes para los artículos no pagados por el vendedor

14 Impuestos municipales del 1/1/13 al 4/14/13	\$365.04
15 Impuestos del condado	al
16 Evaluaciones estimadas	al
17	
18	
19	

CÁLCULO

Total pagado al vendedor al cierre (M)	\$180,080.00
Total pagado por el vendedor al cierre (N)	– \$115,665.04

Dinero en efectivo **Del Vendedor** **Para Vendedor** **\$64,414.96**

Información adicional sobre este préstamo

Declaraciones del préstamo

Amortización negativa (aumento del monto del préstamo)

De acuerdo con los términos de su préstamo, usted

- debe realizar pagos mensuales programados que no incluyen todos los intereses adeudados para ese mes. Como consecuencia, el monto de su préstamo aumentará (amortización negativa) y posiblemente, será más alto que el monto original del préstamo. Los aumentos del monto de su préstamo disminuyen su participación en el patrimonio que usted tiene en este inmueble.
- puede tener pagos mensuales que no incluyan todos los intereses adeudados para ese mes. Si los tiene, el monto de su préstamo aumentará (amortización negativa) y, como consecuencia, puede ser más alto que el monto original del préstamo. Los aumentos del monto de su préstamo disminuyen su participación en el patrimonio que usted tiene en este inmueble.
- no incluye una característica de amortización negativa.

Característica de demanda

Su préstamo

- incluye una característica de demanda, que le permite a su prestamista exigir el pago anticipado del préstamo. Debe revisar su pagaré para obtener detalles.
- no incluye una característica de demanda.

Cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda

Por ahora, su préstamo

- tendrá una cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda (también llamada cuenta de "depósito en garantía" o cuenta de "fideicomiso") para pagar los costos de la propiedad que se detallan a continuación. Sin una cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda, usted pagaría estos costos directamente, tal vez en un pago grande o en dos pagos al año. Es posible que su prestamista sea responsable por las sanciones y los intereses que resulten de la falta de pago.

Con cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda		
Costos de la propiedad con una cuenta en depósito durante el primer año	\$2,473.56	Monto total estimado durante el primer año para sus costos de la propiedad con depósito: <i>Seguro de la vivienda</i> <i>Impuestos sobre la propiedad</i>
Costos de la propiedad sin una cuenta en depósito durante el primer año	\$1,800.00	Monto total estimado durante el primer año para sus costos de la propiedad sin depósito: <i>Obligaciones de la Asociación de Propietarios</i> Es posible que tenga que pagar otros costos de la propiedad.
Pago inicial para la cuenta en depósito	\$412.25	Respaldo para la cuenta en depósito que usted paga al cierre. Consulte la Sección G en la página 2.
Pago mensual para la cuenta en depósito	\$206.13	El monto incluido en su pago mensual total.

- no tendrá una cuenta de depósito porque usted la rechazó su prestamista no la ofrece. Usted debe pagar directamente los costos de la propiedad, como impuestos y el seguro de la vivienda. Comuníquese con su prestamista para preguntarle si su préstamo puede contar con una cuenta de depósito para impuestos y seguro de la vivienda.

Sin cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda		
Costos de la propiedad estimados durante el primer año		Monto total estimado durante el primer año. Usted debe pagar estos costos directamente, posiblemente en un pago grande o en dos pagos al año.
Comisión por renuncia a la cuenta en depósito		

En el futuro,

Es posible que los costos de la propiedad cambien y como consecuencia, su pago a la cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda podrá variar. Puede cancelar su cuenta en depósito, pero si lo hace, debe pagar sus costos de la propiedad directamente. Si no paga los impuestos sobre la propiedad, el estado o gobierno local pueden 1) imponer multas o sanciones o 2) imponer un embargo fiscal a esta propiedad. Si no paga ninguno de estos costos de la propiedad, su prestamista puede 1) agregar los montos al saldo de su préstamo, 2) agregar una cuenta en depósito a su préstamo o 3) exigirle que pague un seguro para la propiedad, que el prestamista adquiere en su nombre, y que tal vez tendrá un costo más alto y le brindará menos beneficios que el que podría adquirir por su cuenta.

Declaraciones del préstamo

Intereses de garantía

Se le otorga un interés de garantía en
456 Somewhere Ave., Anytown, ST 12345

Usted puede perder esta propiedad si no cumple con sus pagos o con el resto de las obligaciones de este préstamo.

Pago atrasado

Si su pago presenta un retraso de más de 15 días, le cobraremos un recargo de 5 % sobre el monto total de los intereses y el capital que paga mensualmente.

Pagos parciales

Su prestamista

- aceptará pagos menores al monto total adeudado (pagos parciales) y se aplicarán a su préstamo.
- podrá mantenerlo en una cuenta separada hasta que cubra el resto del pago y luego aplicará el pago total a su préstamo.
- no acepta pagos parciales.

Si este préstamo se vende, es posible que su nuevo prestamista tenga una política diferente.

Supuestos

Si usted vende o transfiere esta propiedad a otra persona su prestamista,

- permitirá, en determinadas condiciones, que esta persona asuma este préstamo con sus términos y condiciones originales.
- no permitirá que se asuma este préstamo con sus términos y condiciones originales.

Cálculos del préstamo

Pagos totales. Total que habrá pagado después de haber hecho todos los pagos de capital, intereses, seguro hipotecario y costos del préstamo, según lo programado.	\$285,803.36
Cargo financiero. El monto en dólares que le costará el préstamo.	\$118,830.27
Monto financiado. El monto en dólares disponible después de que pague el cargo financiero inicial.	\$162,000.00
Tasa porcentual anual (APR). Sus costos durante el plazo del préstamo, expresados como una tasa. Esta no es su tasa de interés.	4.174%
Total de intereses pagados (TIP). El monto total de los intereses que pagará durante el plazo del préstamo, como porcentaje del monto total del préstamo.	69.46%

Otras declaraciones

Deducciones tributarias

Si adquiere una deuda mayor al valor de este inmueble, los intereses del monto del préstamo que sean superiores al valor real de mercado no se deducirán de sus impuestos federales sobre la renta. Debería consultar con un asesor fiscal para obtener más información.

Detalles del contrato

Consulte su pagaré y su instrumento de garantía para obtener información sobre lo siguiente:

- ¿Qué sucede si no hace sus pagos?
- ¿Qué es un incumplimiento de pago del préstamo?
- Situaciones en que su prestamista puede exigirle que pague el préstamo por anticipado.
- Las reglas para realizar pagos antes de la fecha estipulada.

Refinanciamiento

El refinanciamiento de este préstamo dependerá de su situación financiera futura, del valor de propiedad y de las condiciones del mercado. Es posible que no se le pueda refinar este préstamo.

Responsabilidad luego de la ejecución de la hipoteca

Si su prestamista ejecuta la hipoteca sobre este inmueble y dicha ejecución no cubre el monto de saldo pendiente de este préstamo:

- la ley estatal puede protegerlo contra la responsabilidad de pagar el saldo pendiente. Si vuelve a financiar o adquiere otra deuda sobre este inmueble, puede perder esta protección y tendrá que pagar la deuda restante después de la ejecución de la hipoteca. Le recomendamos que consulte con un abogado para obtener más información.
- la ley estatal no lo protege contra la responsabilidad de pagar el saldo pendiente.

Valoración de la vivienda

Si la propiedad tuvo una valoración para su préstamo, su prestamista debe proporcionarle una copia sin costo adicional, al menos tres días antes del cierre. Si aún no la ha recibido, comuníquese con su prestamista utilizando la información que se le brinda en la página 6.



¿Tiene preguntas? Si tiene preguntas sobre los términos y costos del préstamo que se establecen en este formulario, utilice la información a continuación. Para obtener más información o para presentar un reclamo, comuníquese con la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor en www.consumerfinance.gov/mortgage-closing.

Información de contacto

	Prestamista	Corredor hipotecario	Corredor inmobiliario (Deudor)	Corredor inmobiliario (Vendedor)	Agente a cargo de la operación de cierre
Nombre	Ficus Bank		Omega Real Estate Broker Inc.	Alpha Real Estate Broker Co.	Epsilon Title Co.
Dirección	4321 Random Blvd. Somecity, ST 12340		789 Local Lane Sometown, ST 12345	987 Suburb Ct. Someplace, ST 12340	123 Commerce Pl. Somecity, ST 12344
N.º de NMLS					
N.º de licencia de ST			Z765416	Z61456	Z61616
Contacto	Joe Smith		Samuel Green	Joseph Cain	Sarah Arnold
ID. de contacto de NMLS	12345				
ID. de contacto de licencia de ST			P16415	P51461	PT1234
Correo electrónico	joesmith@ ficusbank.com		sam@omegare.biz	joe@alphare.biz	sarah@ epsilontitle.com
Teléfono	123-456-7890		123-555-1717	321-555-7171	987-555-4321

Confirmación de recepción

Al firmar, usted solo confirma que ha recibido este formulario. No es necesario que acepte este préstamo por el hecho de haber firmado o recibido este formulario.

Firma del solicitante

Fecha

Firma del cosolicitante

Fecha