

FEBRUARY 7, 2014

# TILA RESPA Integrated Disclosure

## H-28(H) Mortgage Loan Transaction Closing Disclosure – Spanish Language Refinance Sample

This is a sample of the Closing Disclosure illustrated by form H-25(E) 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** Zeta Title  
**N.º de Archivo** 12-3456  
**Inmueble** 123 Anywhere Street  
Anytown, ST 12345  
**Valoración de la vivienda** \$180,000

## Información sobre la transacción

**Deudor** Michael Jones and Mary Stone  
123 Anywhere Street  
Anytown, ST 12345  
**Prestamista** Ficus Bank

## Información sobre el préstamo

**Plazo del préstamo** 30 años  
**Finalidad** Refinanciamiento  
**Producto** Tasa fija  
**Tipo de préstamo**  Convencional  FHA  
 VA  \_\_\_\_\_  
**N.º del préstamo** 123456789  
**N.º de MIC** 009874513

## Términos del préstamo

### ¿Puede aumentar este monto después del cierre?

<b>Monto del préstamo</b>	\$150,000	<b>NO</b>
<b>Tasa de interés</b>	4.25%	<b>NO</b>
<b>Pago mensual de intereses y capital</b> <i>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total estimado de su pago mensual</i>	\$737.91	<b>NO</b>
		<b>¿Tiene el préstamo estas características?</b>
<b>Multa por pago anticipado</b>		<b>NO</b>
<b>Cuota extraordinaria</b>		<b>NO</b>

## Pagos proyectados

<b>Cálculo de los pagos</b>	<b>Años 1 a 4</b>	<b>Años 5 a 30</b>
Capital e intereses	\$737.91	\$737.91
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
<b>Pago total mensual estimado</b>	<b>\$1,026.39</b>	<b>\$944.04</b>
<b>Impuestos, seguro y evaluaciones estimados</b> <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo. Consulte los detalles en la página 4.</i>	\$356.13 por mes	<b>Esta estimación incluye</b> <input checked="" type="checkbox"/> Impuestos sobre la propiedad <input checked="" type="checkbox"/> Seguro de la vivienda <input checked="" type="checkbox"/> Otro: Obligaciones de la asociación de propietarios  <i>Consulte en la página 4 los detalles de la cuenta de depósito para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.</i>
		<b>¿En depósito?</b> <b>SÍ</b> <b>SÍ</b> <b>NO</b>

## Costos al momento del cierre

<b>Costos de cierre</b>	\$5,757.57	Incluye \$3,495.50 por costos del préstamo + \$2,762.07 por otros costos – \$500 por créditos del prestamista. <i>Consulte los detalles en la página 2.</i>
<b>Dinero en efectivo para el cierre</b>	\$29,677.43	Incluye costos de cierre. <i>Consulte los detalles en Cálculo del dinero en efectivo para el cierre en la página 3.</i> <input type="checkbox"/> Del Deudor <input checked="" type="checkbox"/> Para Deudor

## Detalles de los costos de cierre

Costos del préstamo	Pagados por el deudor		Pagados por otros
	Al cierre	Antes del cierre	
<b>A. Gastos por tramitación</b>	<b>\$1,950.00</b>		
01 .5 % del monto del préstamo (Puntos)	\$750.00		
02 Cargo por el estudio del crédito	\$500.00		
03 Cargo por tramitación	\$450.00		
04 Cargo por la solicitud del préstamo	\$250.00		
05			
06			
07			
08			
<b>B. Servicios que el deudor no contrato</b>	<b>\$610.00</b>		
01 Cargo por control de zonas de inundación para Info Co.	\$45.00		
02 Cargo por determinación de zonas de inundación para Info Co.	\$20.00		
03 Cargo por fiscalización tributaria para Info Co.	\$65.00		
04 Cargo por informe de crédito para Information Inc.		\$30.00	
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			
<b>C. Servicios que el deudor contrato</b>	<b>\$935.50</b>		
01 Cargo por inspección de plagas para Pests Co.	\$85.00		
02 Título - Estudio de títulos de propiedad para Epsilon Title Co.	\$200.00		
03 Título - Garantía provisional de seguro del título de propiedad para Epsilon Title Co.	\$50.00		
04 Título - Honorarios del agente a cargo de la operación del título de inmueble para Epsilon Title Co.	\$350.00		
05 Título - Póliza del prestamista para Epsilon Title Co.	\$250.50		
06			
<b>D. COSTOS TOTALES DEL PRÉSTAMO (pagados por el deudor)</b>	<b>\$3,495.50</b>		
Subtotales de los costos del préstamo (A + B + C)	\$3,060.50	\$435.00	
<b>Otros costos</b>			
<b>E. Impuestos y otros cargos gubernamentales</b>	<b>\$60.00</b>		
01 Costos de registro y otros impuestos por registro del título de Inmueble: Hipoteca: \$60.00	\$60.00		
02			
<b>F. Pagos anticipados</b>	<b>\$2,125.12</b>		
01 Impuestos sobre la propiedad (6 meses) para Any County USA	\$631.80		
02 Pago anticipado de intereses ( \$17.71 por día del 4/15/2013 al 5/1/2013 )	\$283.36		
03 Prima del seguro de hipoteca ( meses)			
04 Prima del seguro de la vivienda (12 meses) para Insurance Co.	\$1,209.96		
05			
<b>G. Pago inicial de la cuenta en depósito para impuestos y seguros de la vivienda</b>	<b>\$576.95</b>		
01 Impuestos sobre la propiedad de \$105.30 por mes, durante 2 meses	\$210.60		
02 Seguro de hipoteca de \$82.35 por mes, durante 2 meses	\$164.70		
03 Seguro de la vivienda de \$100.83 por mes, durante 2 meses	\$201.66		
04			
05			
06			
07 Ajuste acumulado	- 0.01		
<b>H. Otros</b>			
01			
02			
03			
04			
05			
06			
07			
08			
<b>I. TOTAL DE OTROS COSTOS (pagados por el deudor)</b>	<b>\$2,762.07</b>		
Subtotales de otros costos (E + F + G + H)	\$2,762.07		
<b>J. TOTAL DE COSTOS DE CIERRE (pagados por el deudor)</b>	<b>\$5,757.57</b>		
Subtotales de costos de cierre (D + I)	\$5,822.57	\$435.00	
Créditos del prestamista	- \$500.00		

**Liquidaciones y pagos**

Utilice esta tabla para ver un resumen de sus liquidaciones y de sus pagos realizados a otros utilizando el monto del préstamo.

PARA	MONTO
01 Liquidará el préstamo existente de Rho Servicing	\$115,000.00
02	
03	
04	
05	
06	
07	
08	
09	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
<b>K. TOTAL DE LIQUIDACIONES Y PAGOS</b>	\$115,000.00

**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?
Monto del préstamo	\$150,000.00	\$150,000.00	<b>NO</b>
Total de costos de cierre (J)	– \$5,099.00	– \$5,757.57	<b>SÍ</b> • Consulte <b>Costos totales del préstamo (D)</b> y <b>Total de otros costos (I)</b>
Costos de cierre pagados antes del cierre	\$0	\$435.00	<b>SÍ</b> • Pagó estos costos de cierre <b>antes del cierre</b>
Total de liquidaciones y pagos (K)	– \$120,000	– \$115,000	<b>SÍ</b> • Consulte <b>Liquidaciones y pagos (K)</b>
<b>Dinero en efectivo para el cierre</b>	\$24,901.00	\$29,677.43	Costos de cierre financiados (pagados del monto del préstamo) \$5,322.57
<input type="checkbox"/> Del Deudor	<input type="checkbox"/> Del Deudor		
<input checked="" type="checkbox"/> Para Deudor	<input checked="" type="checkbox"/> Para Deudor		

## 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	\$576.95	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 ser que 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,

- 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

<b>Pagos totales.</b> Total que habrá pagado después de haber hecho todos los pagos de capital, intereses, seguro hipotecario y costos del préstamo, según lo programado.	\$273,214.50
<b>Cargo financiero.</b> El monto en dólares que le costará el préstamo.	\$121,029.00
<b>Monto financiado.</b> El monto en dólares disponible después de que pague el cargo financiero inicial.	\$148,241.94
<b>Tasa porcentual anual (APR).</b> Sus costos durante el plazo del préstamo, expresados como una tasa. Esta no es su tasa de interés.	4.543%
<b>Total de intereses pagados (TIP).</b> El monto total de los intereses que pagará durante el plazo del préstamo, como porcentaje del monto total del préstamo.	77.29%

## 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 refinarciar 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](http://www.consumerfinance.gov/mortgage-closing).

**Información de contacto**

	<b>Prestamista</b>	<b>Corredor hipotecario</b>	<b>Agente a cargo de la operación de cierre</b>
<b>Nombre</b>	Ficus Bank		Zeta Title
<b>Dirección</b>	4321 Random Blvd. Somecity, ST 12340		321 Uptown Dr. Anytown, ST 12345
<b>N.º de NMLS</b>			
<b>N.º de licencia de ST</b>			P76821
<b>Contacto</b>	Joe Smith		Joan Taylor
<b>ID. de contacto de NMLS</b>	12345		
<b>ID. de contacto de licencia de ST</b>			PT1234
<b>Correo electrónico</b>	joesmith@ficusbank.com		joan@zt.biz
<b>Teléfono</b>	123-456-7890		555-321-9876

**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