

## Glosario de bienes raíces (inglés-español)

- A

- **Abstract of title (abstracto)**: Un resumen histórico basado en el registro público del título a una propiedad. Este historial de posesión es una parte requerida en la gestión de una hipoteca. El resumen normalmente es preparado por una compañía de seguro de títulos, y su costo es incluido en los gastos de cierre.

- **"Accelerate" (acelerar)**: Cancelar una deuda antes del plazo fijado por el prestamista. Algunas préstamos pueden penalizar la amortización acelerada. Esta penalidad se llama un "prepayment penalty".

- **Acceleration clause (cláusula de aceleración)**: Esta condición permite al prestamista a demandar que se le pague el saldo pendiente ("balance") de una hipoteca si el prestatario cae en mora o si vende la propiedad sin registrar públicamente el cambio de dueño.

- **Adjustable rate mortgage (préstamo de tasa ajustable)**: Un préstamo que permite que la tasa de interés, y generalmente el pago, se ajusten periódicamente durante el plazo del préstamo. La mayoría de los ARM comienzan a tasas más bajas que las del mercado general y se ajustan basado en el índice predominante más un margen.

- **Amortization (amortización) / proyección de amortización (amortization schedule)**: La reducción de la deuda por medio de pagos regulares, usualmente mensuales, del principal y el interés. Una proyección de amortización es un esquema que representa los pagos sobre una hipoteca y muestra cuánto de la cantidad de cada pago se aplica al interés y cuánto se aplica al capital. En los primeros años de una hipoteca, es muy poco la amortización, pero ésta aumenta inversamente con la edad de la hipoteca. En los años finales, los pagos cancelan el capital, porque el prestatario ya ha pagado la gran parte del interés.

- **Annual Percentage Rate, APR (tasa de porcentaje anual)**: El costo total anual de una hipoteca declarado como un porcentaje del total del préstamo; incluye la tasa de interés base ("interest rate"), y los gastos ("points") que cobra el prestamista por otorgar la hipoteca.

- **Appraisal (tasación)**: Un reporte hecho por una persona calificada que indica el valor de una propiedad en una fecha determinada, comparada con las ventas recientes en el mercado. Normalmente, este servicio es obligatorio y se cobra como parte de los gastos de la solicitud (application fee).

- **Appreciation (apreciación)**: El aumento en el valor de una propiedad debido a inflación u otros factores económicos.

- **Assumable mortgage (hipoteca asumible)**: Una hipoteca que se puede asumir por el comprador al negociarse la vivienda.

- **Assumption (asunción)**: La transferencia de la hipoteca existente del vendedor al comprador.

- B

- **Balloon mortgage (hipoteca "globo")**: Una forma de pagaré que permite un pago mínimo del capital principal, resultando en una suma única grande pagadera al final del plazo o fecha de vencimiento.

- **Basis points (puntos base)**: Un punto base es igual a 0.01 %; 100 puntos base son iguales a 1%. Por ejemplo, si tu tasa sube de 6.50% a 6.75%, tu tasa ha subido 25 puntos base.

- **Buydown / Discount (costo de rebajar la tasa)**: Un préstamo a cual se paga por rebajar la tasa de interés y/o los pagos. Un buy-down permanente reduce la tasa de interés y el pago por el plazo del préstamo. Un buy-down temporal reduce los pagos sobre el préstamo solamente en los primeros años.

- C

- **"Cash-out refinance"**: Dinero que se recibe cuando se refinancia, resultando en un nuevo préstamo mayor que el saldo pendiente de tu hipoteca ("mortgage balance"). Este tipo de refinanciamiento se hace cuando el propietario desea convertir parte de su plusvalía en efectivo, creando liquidez.

- **Certificate of title (certificado de título)**: Emitido por un abogado o compañía de títulos, un Certificado de Título es una opinión legal acerca del estado del título de una propiedad inmueble.

- **Closing costs (gastos de cierre)**: Costo que tanto el vendedor como el comprador incurre durante la negociación del cierre del contrato de compra-venta. También se puede referir costos asociados con el re-financiamiento de una hipoteca, éstos son asumidos por el deudor.

Al solicitar un préstamo se le dará información más específica acerca del detalle y la cantidad de los gastos de cierre relevantes a su transacción.

- **Closing / settlement (cierre):** El momento de finalizar la venta, cuando el comprador firma la hipoteca, y se pagan los costos del cerrado. También se llama "settlement."
- **"Cloud on title" ("nube" sobre el título):** Representa un problema con la adquisición limpia de una propiedad. Una "nube" suele ser un gravamen. Existen gravámenes por impuestos no pagados, gravamen por cargo judicial, y gravamen por incumplimiento de una deuda a un contratista. No obstante, pueden haber otros tipos de "nubes" sobre el título.
- **Co-borrower (co-prestatario):** Una persona que individual o conjuntamente está obligado a pagar un préstamo hipotecario y puede o no ser co-propietario de la propiedad con uno o más prestatarios.
- **Collateral (colateral):** Algo de valor que es presentado como garantía para un préstamo. En préstamos hipotecarios, la propiedad hipotecada sirve como colateral para el préstamo.
- **Compensating factor (factor compensador):** Un factor positivo que puede ayudar a influenciar la aprobación de un préstamo. Buen crédito, una gran cantidad de bienes, o ingresos crecientes son algunos ejemplos.
- **Conforming loan (préstamo conforme):** Un préstamo que se conforma a los reglamentos establecidos por Fannie Mae o Freddie Mac.
- **Construction loan (préstamo de construcción):** A short-term loan used to finance improvements to a property, such as the building of a new home. The lender advances funds to the borrower as needed while construction progresses. Upon completion of the construction, the borrower must obtain permanent financing or pay the construction loan in full.
- **Conventional loan (préstamo convencional):** Un préstamos hipotecario que no está asegurado, garantizado o consolidado por la Administración del Veterano (Veteran's Administration - VA), la Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration - FHA) o el Desarrollo Económico de Comunidades Rurales (Rural Economic Community Development - RECD).
- **Conversion clause (cláusula de conversión):** Una provisión adicional en algunas tasas de hipotecas de tasas ajustables, en la cual al obligado se le permite convertir la hipoteca ajustable a tasa fija. Un cargo nominal puede ser cobrado en el momento de la conversión.
- **Credit report (reporte de crédito / historial crediticio):** Un reporte el cual da en detalle la historia de crédito del prospectivo prestatario, el cual es usado para ayudar a determinar que tipo de préstamo y que tasa se le puede ofrecer. El reporte de crédito incluye el puntaje, o "credit score", una cifra muy importante usada por el calificador de riesgo ("underwriter").
- **Credit score (puntaje crediticio):** El valor asignado por uno de los tres registros de crédito (hay tres a nivel nacional - Experian, Equifax y TransUnion) al historial crediticio de un prestatario. El puntaje es un valor asignado a la calidad de tu historial; mientras más alto el número, mejor es tu crédito.
- **D**
- **Debt-to-income ratio (razón deuda-a-ingreso):** La razón del total de las obligaciones mensuales del solicitante, incluyendo los gastos asociados con el hogar, al ingreso mensual. Este cálculo se utiliza para determinar la capacidad para reembolsar al banco en plazos un préstamo hipotecario y las demás deudas.
- **Deed / warranty deed (escritura):** El documento legal que contiene las descripción de la propiedad raíz, el cual está firmado, testificado, y entregado al comprador por el vendedor en el momento del cierre.
- **Default (incumplimiento):** No cumplir con las condiciones de pago de la hipoteca. Un incumplimiento podría resultar en una ejecución hipotecaria o en una demanda del prestamista por el saldo pendiente (una aceleración de la hipoteca).
- **Discount (descuento):** La cantidad por la cual el precio de venta de una nota (u otro instrumento financiero) es menor o está por debajo de su valor estipulado. El propósito del descuento es ajustar el aumentar el rendimiento en lugar del interés o en adición al mismo. Los puntos de descuento resultan en un cargo que paga el deudor al prestamista para aumentar el rendimiento efectivo del prestamista. Un punto de descuento equivale 1% del préstamo.
- **Down payment (gasto de entrada o pago inicial):** La diferencia entre el precio de compra y la cantidad de la hipoteca. El pronto se convierte en liquidez de la propiedad. Normalmente, esta cantidad monetaria proviene de ahorros personales, pero pueden también

ser dinero obsequiado (regalía) el cual no se restituirá, o una cantidad obtenida por un préstamo con garantía de bienes.

- **Due on sale (pagadero a la venta):** Una cláusula en una hipoteca o escritura de fideicomiso que le permite al prestador el exigir pago inmediato del balance de un préstamo al venderse la propiedad.

- E

- **Easement (servidumbre):** El derecho de acceso a la propiedad de otro. Las compañías de servicios públicos (electricidad, televisión de cable, alcantarillado, etc.) en general tienen este derecho.

- **ECOA (Equal Credit Opportunity Act):** Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito Una ley federal que prohíbe a prestamistas, y otros otorgadores de crédito, discriminar por razón de raza, color de piel, sexo, religión, nación de origen, edad, estado matrimonial, por recibir asistencia pública, o porque el solicitante haya ejercido su derecho bajo la Acta de Protección de Crédito del Consumidor.

- **Equity (participación / plusvalía / equidad):** El valor de una propiedad descontando cualquier gravamen, como el saldo pendiente de una hipoteca. El valor de una propiedad es compartida entre el propietario y el banco, si éste mantiene un gravamen. La plusvalía se refiere a la porción del dueño.

- **Escrow account / impound account (cuenta de plica):** Plica es la retención de dinero o documentos por una tercera parte neutral antes del cerrar el trato. También puede tratarse de una cuenta en posesión del prestamista (o institución de servicio) a la que el propietario paga un monto por los impuestos a la propiedad y los seguros de la misma.

- **Escrow agent (agente de plica):** Una persona con responsabilidad fiduciaria hacia el comprador y el vendedor, o hacia el prestatario y el prestador, para asegurar que los términos y condiciones del acuerdo de compra/venta e instrucciones de los prestadores sean cumplidas.

- E

- **Fannie Mae:** Una empresa privada que invierte en la compra y venta de préstamos hipotecarios. Fannie, al igual que Freddie Mac, establece muchos de los criterios para la aprobación (y la compra por los inversores) de los préstamos hipotecarios convencionales. El propósito principal de esta empresa es dar liquidez al mercado hipotecario. (NYSE: FNM).

- **Federal Housing Administration, FHA (Administración Federal de Vivienda):** Una agencia dentro del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), que establece los criterios para casas aseguradoras y garantiza que préstamos hipotecarios para viviendas sean otorgados por bancos privados. Uno de los objetivos de FHA es garantizar hipotecas para las personas de bajo o moderado ingreso. Los préstamos FHA pueden ser de alta razón préstamo-a-valor ("LTV"), y no requieren puntaje crediticio (credit score).

- **Fee simple (dominio simple):** Completa posesión de una propiedad raíz. Un patrimonio absoluto limitado a una persona y a sus herederos y sucesores.

- **Fixed-rate mortgage (hipoteca de tasa fija):** Una hipoteca con una tasa de interés que no cambia ni se ajusta.

- **Flood insurance (seguro de inundación):** Este seguro contra inundaciones compensa por daños físicos a una propiedad debido a inundaciones, pero no viento. Si la propiedad se encuentra en una zona de inundación, el prestamista puede requerir este seguro.

- **Foreclosure (ejecución hipotecaria):** Acción legal de parte del prestamista en caso de incumplimiento por parte del prestatario en cual se vende la propiedad para pagar la hipoteca. Este proceso normalmente causa la venta forzada de la propiedad en cuestión en una subasta pública. Los fondos de la subasta se aplican luego a saldar la deuda de la hipoteca.

- **Freddie Mac:** Una corporación privada bajo el auspicio del gobierno federal que invierte en la compra y venta de hipotecas en el mercado secundario. Freddie Mac establece, junto con Fannie Mae, muchos de los parámetros para los préstamos hipotecarios convencionales. (NYSE: FRE).

- **Funds in escrow (fondos en plica):** Dinero guardado en custodia por el prestamista para el pago de impuestos y el seguro de su casa.

- G

- **Gift funds (regalía):** Dinero donado al solicitante de un préstamo hipotecario para asistirle en cubrir los gastos de cierre y/o el pronto. Fuentes de regalía elegibles incluyen: un pariente, la iglesia, un municipio o una organización sin fines de lucro.

- **Good Faith Estimate, GFE (estimado de buena fe):** Un estimado por escrito describiendo los gastos de cierre que el prestatario muy probablemente tendrá que pagar al

cerrar. RESPA, el acta de procedimientos de cierre de propiedades inmuebles, requiere que el prestador provea esta información al prestatario dentro de tres días después de recibir la solicitud del préstamo.

- **Grace period (periodo de gracia):** El momento en que un pago del préstamo puede ser hecho después de su fecha de vencimiento sin incurrir en una penalidad por retraso.

- **Graduated payment mortgage (hipoteca de pagos graduados):** Un préstamo que comienza con un pago más bajo y aumenta el pago anualmente hasta que llega a cierto nivel, a cual; permanece hasta que se pague el préstamo durante el período de amortización.

- **Grantee:** El comprador de la propiedad.

- **Grantor:** El vendedor de la propiedad.

- H

- **Hazard insurance (seguro de riesgo):** Seguro sobre la propiedad contra daño físico causado por eventos inesperados como incendios, huracanes, terremotos, etc. Los bancos hipotecarios normalmente requieren que la propiedad esté asegurada por el valor del préstamo durante el periodo del préstamo. El costo del seguro de riesgo se puede pagar por adelantado en los artículos prepagados a la hora de cierre por medio de la cuenta de fondos en plica o como parte de la mensualidad del préstamo.

- **Home equity line of credit, HELOC (línea de crédito sobre plusvalía):** Un préstamo que permite al deudor conseguir una cantidad de dinero prestada de acuerdo con la liquidez del solicitante asociada con la propiedad hipotecada.

- **Home equity loan (préstamo contra plusvalía):** Una hipoteca sobre la residencia primaria del solicitante, usualmente con el propósito de hacer mejoras o consolidar deudas. Este es un préstamo de plazo cerrado y pagable de acuerdo con un programa de pago fijo.

- **Homeowners / condo association (comunidad de propietarios):** Los miembros de la comunidad deben registrarse por las reglas establecidas por la comunidad y la junta directiva ("board"). Los miembros de la junta son elegidos por el colectivo de propietarios del condominio o urbanización. Los propietarios en dichas comunidades pagan un cargo, normalmente mensual, para el mantenimiento de las áreas en común ("common areas"), tales como jardines, piscinas, salas de recreación, etc.

- **HUD (Department of Housing and Urban Development):** La agencia gubernamental federal a cargo de FHA y otros programas de viviendas.

- I

- **Index (índice):** La que sirve como base para determinar los cambios en la tasa de interés de los préstamos con tasa variable. Se usan como índices las letras del tesoro de 1 año ("1 yr T-Bill"), la tasa LIBOR, la tasa preferencial (prime rate), la tasa de Costo de los Fondos del Distrito 11 (COFI), y el índice CD. Todas estas tasas son tasas publicadas en el diario financiero *Wall Street Journal*.

- **Installment debt (crédito a pagarse a plazos):** Dinero dado en crédito que es pagado en plazas sucesivas a intervalos regulares. El otro tipo de crédito común es el crédito renovable (revolving credit), como el de las tarjetas de crédito.

- **Interest rate (tasa de interés):** La tasa de interés sencilla, expresado como porcentaje, cobrada por el prestamista sobre el capital prestado, es decir, la cantidad de la hipoteca.

- **Interest rate cap (límite tasa de interés):** Un límite al aumento o disminución de la tasa de interés de la hipoteca.

- J

- **Joint tenancy (tenencia conjunta):** Una forma de poseer un inmueble en el cual cada dueño mantiene un interés idéntico a los otros. Permite a varias personas ser dueña de una vivienda. Una característica de la tenencia conjunta es que uno de los dueños puede obligar a los otros a vender incluso si los otros se oponen. Una ventaja de la tenencia conjunta es que al morir un dueño, su porción se transfiere automáticamente a los otros dueños. Ver también "tenants by the entirety" y "tenants in common".

- **Jumbo loan (préstamo jumbo):** Un préstamo para una cantidad monetaria mayor que los límites establecidos por Fannie Mae o Freddie Mac. Este cantidad se ajusta anualmente para reflejar los crecientes valores de los bienes raíces.

- L

- **Lien (gravamen):** Una demanda puesta sobre su propiedad para el pago de una deuda. Una hipoteca es un gravamen. Otros tipos de gravámenes una propiedad puede tener incluyen: gravamen por impuestos no pagados, gravamen por cargo judicial, y gravamen por incumplimiento de una deuda a un contratista.

- **Loan application fee (gasto por la solicitud del préstamo):** Dinero pagado a la institución que hace el préstamo para cubrir los gastos iniciales de procesar la solicitud del préstamo, lo cual puede incluir los gastos de tasación de la propiedad, historial de crédito, cargo por fijar la tasa de interés u otros cargos.
- **Loan-to-value ratio "LTV" (razón préstamo-a-valor):** La relación, expresada como porcentaje, entre la cantidad de un préstamo propuesto y el valor por tasación o precio de venta de la propiedad a ser comprada. Por ejemplo, un préstamo de \$75,000 para una propiedad con tasada en \$100,000 representa una razón de préstamo-a-valor de 75%.
- **Lock-in (fijar la tasa):** Al solicitar un "lock-in", uno puede "congelar" la tasa ofrecida por el prestamista por un espacio de tiempo, normalmente entre 15 y 60 días. Puede o no haber un costo por este servicio, dependiendo de las condiciones del mercado.
- **M**
- **Margin (margen):** El interés que se agrega al índice de un préstamo ajustable para determinar el cambio en la tasa de interés.
- **Mortgage (hipoteca):** Un instrumento legal en el cual un gravamen en una propiedad física es otorgado como garantía del pago de un préstamo.
- **Mortgage banker (banquero hipotecario):** Un prestamista de hipotecas quien utiliza fondos propios para prestar, a diferencia de un corredor de hipotecas (mortgage broker). Un banquero hipotecario también puede actuar como corredor.
- **Mortgage broker (corredor de hipotecas):** Un intermediario entre la persona solicitando un préstamo y el prestamista. La experiencia del corredor puede ayudar a los solicitantes a encontrar financiamiento que de otra manera a lo mejor no hubieran encontrado.
- **Mortgage insurance (seguro hipotecario):** Seguro que protege al prestamista por pérdidas en caso de que un deudor no cumpla con su obligación de reembolso por el préstamo. Este seguro permite a los bancos ofrecer préstamos con prontos bajos (donde la razón de préstamo-a-valor sobre el 80%). El costo del seguro de riesgo se puede pagar por adelantado en los artículos prepagados a la hora de cierre por medio de la cuenta de fondos en plica o como una mensualidad añadida a la mensualidad del préstamo.
- **Mortgage Insurance Premium, MIP (seguro hipotecario de FHA):** Seguro hipotecario para los préstamos de FHA, que son garantizados por el Gobierno Federal. El seguro de FHA requiere que se pague una cuota de hasta 3,8% del total del préstamo ya sea con los gastos de cierre o en los pagos mensuales, además requiere una cuota anual de ½ % del total del préstamo que es añadida a los pagos mensuales.
- **Mortgage life insurance (seguro de vida hipotecario):** Este tipo de seguro de vida, con valor decreciente, protege al consumidor al cancelar el saldo de hipoteca (completo o parcial, según la póliza) si muriera el prestatario, casi siempre el dueño de la vivienda. A diferencia del seguro de hipotecas privado ("private mortgage insurance") que protege al prestamista de incumplimientos de pago, este seguro protege al prestatario.
- **Mortgagee:** Se refiere al prestamista.
- **Mortgagor:** Se refiere al prestatario.
- **N**
- **Negative amortization (amortización negativa):** El saldo pendiente del préstamo aumenta con el paso del tiempo (frecuentemente debido a que los pagos mensuales son menores que el interés debido). En vez de crecer la plusvalía del dueño, ésta disminuye.
- **Non-assumption clause (cláusula de no asunción):** Declaración en un contrato en el cual expresamente se niega la asunción de los términos a ninguna persona que no sea el deudor hipotecario, especialmente si el título de la propiedad está siendo transferido.
- **Nonconforming loan (préstamo no-conforme):** Un préstamo que no conforma a los criterios de financiamiento establecidos por Fannie Mae o Freddie Mac. Un préstamo que cae fuera de tales criterios se califica como un préstamo "no-conforme".
- **Note (pagaré):** Instrumento legal que demuestra que el prestatario está obligado a pagar el préstamo. El documento de hipoteca (mortgage) junto con el pagaré dan validez a un préstamo hipotecario.
- **Notice of default (aviso de incumplimiento):** Aviso por escrito a un prestatario de que ha ocurrido un incumplimiento de pago. Si el prestatario no toma acción, podría haber repercusiones legales.
- **O**

- **Origination fee (cargo de originación):** La cantidad que cobra un prestamista por hacer un préstamo hipotecario. Los gastos de originación casi siempre se expresan en "puntos". Un punto equivale al 1% de la cantidad prestada.
- P
- **Payment cap (pago máximo):** Un límite a la cantidad que puede aumentar o disminuir el pago mensual de una hipoteca. Estos límites suelen aplicar en las hipotecas de pagos graduados (GPM).
- **PITI (Principal, Interest, Taxes, Insurance):** Principal, Interés, Impuestos y Seguro, los cuales son los componentes del pago mensual de la hipoteca. El seguro de la hipoteca está también incluido en esta cifra. Vea "PMI".
- **Planned unit development, PUD (urbanización planeada):** Una urbanización desarrollada dentro de un plan comprensivo. Puede consistir de casas unifamiliares, chalets adosados o un edificio de condominium.
- **Points (puntos):** Cargos relacionados con la cantidad del préstamo que son presentados por el prestamista. Cada punto constituye 1% del total del préstamo, por ejemplo, dos puntos de una hipoteca de \$100,000 son \$2,000. Los puntos de descuentos son utilizados para reducir la tasa de interés. Los puntos pueden incluir el cargo de originación del préstamo, el cual usualmente es un punto.
- **Pre-approval (preaprobación de solicitud):** Antes de la solicitud del préstamo, la preaprobación determina la cantidad máxima del préstamo y el precio de venta al que un prospectivo comprador de casa es elegible para pedir prestado, basado en las declaraciones de ingresos y revisión del informe de crédito.
- **Prepaid items (artículos prepagados):** Se refiere a artículos que normalmente son pagados a la hora de cierre. Los mismos suelen ser cargos recurrentes. Ejemplos de artículos prepagados son: Seguro de riesgo, seguro de inundación, interés prepagado, y reservas de plica.
- **Prepayment penalty (penalidad por cancelación adelantada):** Pago que se devenga al amortizar anticipadamente una deuda. En general, las primeras hipotecas no tienen este cargo, pero una línea de crédito o segunda hipoteca puede tenerla.
- **Prepayment (prepagado):** Pago parcial o total por adelantado del principal antes de la fecha contratada de vencimiento.
- **Pre-qualification (precalificación):** Antes de la solicitud del préstamo, la precalificación determina el tipo de préstamo y la cantidad a la que un prospectivo comprador de casa es elegible para pedir prestado, basado en las declaraciones de ingresos y revisión del informe de crédito.
- **Principal (capital):** La cantidad del préstamo, también conocido como "loan amount".
- **Private Mortgage Insurance, PMI (seguro de hipoteca para préstamos convencionales):** Seguro de una corporación privada que limita la responsabilidad del Prestador en caso de incumplimiento y juicio hipotecario. Este seguro es (típicamente) requerido en préstamos más grandes del 80% del valor del sujeto.
- **Purchase contract (contrato de compra):** Un acuerdo por escrito entre el comprador y vendedor que especifica los términos y condiciones bajo los cuales una propiedad sería vendida. El contrato de compra suele considerarse como "oferta de compra" y se hace nulo cuando una de las partes hace una "contraoferta".
- **Purchase deposit / earnest money deposit (arras):** Cantidad de dinero que el comprador da al vendedor como garantía de su intención de llevar a cabo la compra. Las obligaciones asociadas con las arras, u opción, generalmente son expresadas en un breve contrato entre el comprador y el vendedor. Si la operación llega a buen término, las arras son consideradas como pago la cuenta. Las arras pueden representar cualquier porción del precio de venta, pero suelen ser de un 5% a un 10%.
- R
- **Recording fee (cargo sobre el registro de la propiedad):** El cargo que se cobra por inscribir la hipoteca en los archivos de la corte o municipio en donde se encuentra la propiedad.
- **Refinancing (refinanciamiento):** El proceso de pagar un préstamo con el capital de un préstamo nuevo respaldado por la misma propiedad.
- **RESPA, Real Estate Settlement Procedures Act (Acta de procedimientos de cierre de propiedades inmuebles):** Ley federal que requiere a los prestamistas de hipotecas proveerle a los prestatarios con información sobre los gastos de cierre conocidos o estimados (good-faith estimate).

- **Retail market (mercado primario / mercado minorista):** El conjunto de prestamistas hipotecarios que hacen préstamos al consumidor. En algunos casos los venden al mercado secundario; en otros casos, mantienen los préstamos en su cartera de inversión. A éstos prestamistas se les llama "portfolio lenders".
- **Reverse mortgage (hipoteca inversa):** Una hipoteca en la que el prestamista paga al prestatario una suma de dinero cada mes, opuesto a una suma global (pagar suma total) después de la cual el título de la propiedad es traspasado al acreedor hipotecario. Este tipo de hipoteca está diseñada para las personas jubiladas.
- **Right of rescission (derecho de rescisión):** Bajo las provisiones de la ley de Veracidad en Préstamos (Truth-in-Lending, TIL), si el préstamo es un refinanciamiento, el prestatario tiene el derecho de cancelar el préstamo (rescindir la transacción) dentro de los tres días siguientes de firmar los documentos del cierre (préstamo). El derecho solo aplica si el nuevo préstamo es una refinanciación de un préstamo existente, y la propiedad es el domicilio principal del prestatario (no aplica a propiedades de inversión).
- S
- **Second mortgage (segunda hipoteca):** Financiamiento secundario registrado después de la hipoteca primaria. Normalmente, la segunda hipoteca tiene una tasa de interés mayor y es de un plazo menor. Si una casa tiene una hipoteca, un préstamo contra la plusvalía (home equity loan) es una segunda hipoteca porque viene después de la hipoteca original. Excepción: Si un propietario no tiene hipoteca y luego saca un préstamo contra su plusvalía en ella, esta hipoteca se convierte en una primera hipoteca, al no haber otra sobre la propiedad.
- **Secondary market (mercado secundario):** El conjunto de inversionistas que compran y venden grandes cantidades de préstamos de prestamistas primarios. Las empresas Fannie Mae y Freddie Mac son dos de los más grandes.
- **Servicing (servicio):** El trabajo de cobrar los pagos mensuales del préstamo y asegurar que se acreditan correctamente.
- **Settlement statement (declaración del cierre):** Este es el formulario que se presentan al comprador de una vivienda a la hora de cerrar el trato. El formulario se llama en la industria "HUD-1", denominado así por la agencia de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, Housing and Urban Development). Este formulario identifica todos los gastos involucrados en la venta de una propiedad y quién es responsable por pagarlo.
- **Sole ownership (propiedad exclusiva):** La forma en que una persona soltera toma posesión de una vivienda. También puede aplicar a una persona casada que no desea tener al esposo/a en el título de la propiedad.
- **Start rate (tasa inicial):** La tasa de interés vigente durante el período inicial de una hipoteca de tasa ajustable.
- **Survey (agrimensura):** Una medida de tierra la cual muestra los límites de una propiedad, elevaciones, mejoras, y las relaciones con los terrenos/propiedades adyacentes. Realizar una agrimensura es parte habitual del proceso de compra.
- T
- **Tenants by the entirety (tenencia conjunta entre cónyuges):** Esta forma de tenencia es similar a la tenencia conjunta, pero se limita a los matrimonios. A diferencia de la tenencia conjunta, la tenencia entre cónyuges los protege de cualquier acción de los acreedores, quienes no pueden tomar posesión de la vivienda para la satisfacción de una deuda. (Ver "joint tenancy")
- **Tenants in common (tenencia en común):** Esta forma de tenencia permite a dos o más personas dividir la posesión de una propiedad como deseen, por ejemplo, 50-50 o 70-30. Cada parte mantiene su propio interés y puede vender su parte sin permiso de los otros propietarios. También se puede transferir su tenencia a un heredero. Este tipo de tenencia no necesariamente transfiere el interés de la persona en la propiedad a los otros dueños. (Ver "joint tenancy")
- **Title insurance (seguro de título):** Una póliza de seguro que protege al comprador contra posibles defectos en la cadena título. Primordialmente protege contra títulos fraudulentos o errores de registro.
- **Trust deed (escritura de fideicomiso):** Un documento legal que traspasa el título de la propiedad raíz a una tercera parte, la cual es tenedora del título hasta que el dueño haya pagado la cantidad completa de la deuda. Esta práctica solo sigue en 14 estados: Alaska, Arizona, California, Colorado, Georgia, Idaho, Illinois, Mississippi, Missouri, Montana, North Carolina, Texas, Virginia y West Virginia.

- **Truth-in-Lending, TIL (veracidad en préstamos):** Una ley federal que requiere que los prestamistas completamente divulguen por escrito las condiciones de la hipoteca, incluyendo la tasa APR.
- U
- **Underwriter (calificador de riesgo):** La persona quien toma la decisión de aprobar o no un préstamo, aunque hoy en día este proceso se viene automatizando gracias a la tecnología y los puntajes de crédito. El calificador no tiene contacto con el cliente que pide el crédito. Calificación de riesgo: "underwriting".
- W
- **Waiver (renuncia):** Un individuo voluntariamente rinde o abandona algún derecho o privilegio.
- **Warranty deed (escritura):** El documento legal que contiene las descripción de la propiedad raíz, el cual está firmado, testificado, y entregado al comprador por el vendedor en el momento del cierre.