

DIVULGACIÓN DE DATOS ESPECÍFICOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO - ESTIMACIÓN DE BUENA FE
PRODUCTO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO NO TRADICIONAL (PROPIEDAD DE UNA A CUATRO UNIDADES (RE885) HOJA DE INFORMACIÓN

CUÁNDO UTILIZAR ESTE FORMULARIO

PRODUCTOS DE PRÉSTAMOS NO TRADICIONALES – ESTE FORMULARIO SE DEBE UTILIZAR CUANDO EL PRODUCTO DE PRÉSTAMO QUE SE ESTÁ OFRECIENDO AL CONSUMIDOR PERMITE AL PRESTATARIO DIFERIR EL REEMBOLSO DEL CAPITAL O INTERESES, Y ESTÁ GARANTIZADO MEDIANTE UNA PROPIEDAD RESIDENCIAL DE 1 A 4 UNIDADES, SEA QUE ESTÉ OCUPADA POR EL PROPIETARIO O NO.

La Regulación 2842 del Régimen Tributario define un producto de préstamo no tradicional como “*un préstamo que permite a los prestatarios diferir el reembolso del capital o los intereses*”. Esos productos incluyen, entre otros, préstamos con amortización al vencimiento en los que el prestatario no paga el capital durante un período o préstamos con opción de pago en los que una o más de las opciones de pago puede dar como resultado amortizaciones negativas. Un “producto de préstamo no tradicional” no incluye hipotecas inversas o líneas de créditos sobre el valor líquido de la propiedad (que no sean los préstamos de gravamen simultáneo secundario)”.

Si el producto de préstamo **NO** es uno no tradicional, se pueden utilizar los formularios RE882 ó RE883.

PROPIEDAD QUE GARANTIZA EL PRÉSTAMO – Este formulario se utiliza únicamente cuando la propiedad que garantiza el préstamo no tradicional es una propiedad residencial de 1 a 4 unidades, sea que esté ocupada por su propietario o no. Cuando la propiedad que garantiza el préstamo **NO** es una propiedad residencial de 1 a 4 unidades, se pueden utilizar los formularios RE882 ó RE883.

SUGERENCIAS PARA COMPLETAR ESTE FORMULARIO

Página 1 - Compensación para el corredor (No pagado del importe del préstamo) – Esta sección se completa para indicar cualquier compensación recibida por el corredor de parte del prestador, en forma de prima de margen o rendimiento, prima de liberación de servicio o cualquier otra bonificación.

Página 2 - Sección III – Si está marcada la casilla “Tasa ajustable inicial”, complete las secciones IV a XI. Si está marcada la casilla “Tasa fija” y el préstamo es de pago de solo intereses o de amortización negativa, omita las secciones IV a IX y complete las secciones X y XI, según corresponda.

Página 3 – Certificación – Si alguna o todas las columnas de la página 4, Sección XIX, salvo la última denominada “Préstamo propuesto”, que está incluida en la parte de Transacciones hipotecarias típicas del formulario; no se completan, el corredor **DEBE** leer y completar la Certificación de la página 3.

Página 4 - Sección XIX – Comparación de ejemplos de características de hipotecas (Propiedad de una a cuatro unidades) – Utilice la “Guía instructiva de divulgación de datos específicos de préstamo no tradicional (Página 4)” que se encuentra en el sitio Web del Departamento de Bienes Raíces en www/dre.ca.gov/frm_forms.html y vaya a Corredores de préstamos hipotecarios. Si el corredor no ofrece uno o más productos de préstamos para comparación, la casilla “no se ofrece” debe estar marcada para ese producto de préstamo específico. No obstante, el corredor debe suministrar la información requerida en todas las columnas, salvo aquellas para las que haya realizado la CERTIFICACIÓN de la página 3 del formulario RE885.

NO DEJE RENGLONES NI ESPACIOS EN BLANCO.

Una vez completado, el formulario debe ser firmado por el corredor o el representante del corredor y se debe entregar al prestatario dentro de los TRES (3) DÍAS DE RECIBIDA LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO COMPLETADA POR ESCRITO DEL PRESTATARIO.

EL CORREDOR DEBE RETENER, DURANTE UN PERÍODO DE TRES (3) AÑOS, UNA COPIA DEL FORMULARIO FIRMADO POR EL PRESTATARIO.

DIVULGACIÓN DE DATOS ESPECÍFICOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO/ESTIMACIÓN DE BUENA FE PRODUCTO HIPOTECARIO NO TRADICIONAL (PROPIEDAD DE UNA A CUATRO UNIDADES).

RE 885 (Rev. 8/08)

Nombre(s) del prestatario: _____

Garantía real: La garantía prevista para este préstamo propuesto será una escritura en fideicomiso sobre (dirección o descripción legal) _____

Esta Divulgación conjunta de datos específicos de préstamo hipotecario/Estimación de buena fe es suministrada por _____, corredor de bienes raíces en calidad de corredor hipotecario, conforme a la Ley Federal de Procedimientos de Cierre de Transacciones de Bienes Raíces (RESPA, en inglés), si corresponde y a otras leyes similares del estado de California. En una transacción sujeta a RESPA, el prestador le proporcionará una Estimación de buena fe dentro de los tres días hábiles subsiguientes a la recepción de su solicitud de préstamo. Además, se le informará sobre cambios sustanciales antes de la liquidación/cierre de la plica. El nombre del prestador previsto a quien se le entregará su solicitud de préstamo es:

Desconocido _____ (Nombre del prestador, si se conoce)

ESTIMACION DE BUENA FE DE LOS COSTOS DE CIERRE

La información que se proporciona abajo refleja la estimación de los cargos que probablemente usted deba pagar al cierre del préstamo. Los aranceles, comisiones, costos y gastos enumerados son estimaciones, los cargos reales pueden ser mayores o menores. Puede ocurrir que su transacción en particular no tenga un cargo para todos los ítems enumerados y que tenga otros adicionales. Los números listados al lado de la estimación generalmente corresponden a la numeración de renglones de la Liquidación de Cierre HUD-1, que usted recibirá al cierre si esta transacción está sujeta a la Ley RESPA. La Liquidación de cierre HUD-1 contiene los costos reales de los ítems pagado al cierre de la transacción. Cuando la transacción esta sujeta a la Ley RESPA, al firmar la página cuatro de este formulario, usted también admite que ha recibido la Guía HUD de costos de liquidación.

HUD-1	Item	Pagado o otros	Pagado al corredor
800	Artículos a pagar en relación con el préstamo		
801	Arancel de originación del préstamo del prestador	\$ _____	\$ _____
802	Arancel de descuento del préstamo del prestador	\$ _____	\$ _____
803	Arancel de tasación	\$ _____	\$ _____
804	Informe de crédito	\$ _____	\$ _____
805	Arancel de inspección del prestador	\$ _____	\$ _____
808	Arancel/comisión del corredor hipotecario	\$ _____	\$ _____
809	Arancel por servicios impositivos	\$ _____	\$ _____
810	Arancel de procesamiento	\$ _____	\$ _____
811	Arancel de aseguramiento de emisión	\$ _____	\$ _____
812	Arancel por transferencia telegráfica	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
900	Ítems exigidos por el prestador que se deben pagar por adelantado		
901	Interés por ____ días a \$ _____ por día	\$ _____	\$ _____
902	Primas del seguro hipotecario	\$ _____	\$ _____
903	Primas de seguro contra todo riesgo	\$ _____	\$ _____
904	Impuestos del condado a la propiedad	\$ _____	\$ _____
905	Arancel para fondos de VA	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
1000	Reservas depositadas al prestador		
1001	Seguro contra todo riesgo ____ meses a \$ _____ /mes.	\$ _____	\$ _____
1002	Seguro hipotecario: ____ meses a \$ _____ /mes.	\$ _____	\$ _____
1004	Impuestos del condado a la propiedad: ____ meses a \$ _____ /mes.	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
1100	Cargos por título		
1101	Arancel de liquidación o cierre de plica	\$ _____	\$ _____
1105	Arancel de preparación de documentos	\$ _____	\$ _____
1106	Aranceles notariales	\$ _____	\$ _____
1108	Seguro de título	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
1200	Cargos por transferencia e inscripción oficial		
1201	Aranceles de inscripción	\$ _____	\$ _____
1202	Impuestos/sellos ciudad/condado	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
1300	Cargos adicionales de liquidación		
1302	Inspección para control de plagas	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
Subtotales de aranceles, comisiones, costos y gastos iniciales		\$ _____	\$ _____
Total de aranceles, comisiones, costos y gastos iniciales		\$ _____	
Compensación para el corredor (No pagado del importe del préstamo):			
Arancel/comisión del corredor hipotecario		\$ _____	\$ _____

Cualquier otra compensación adicional del prestador No Sí _____ \$
(Approximate Yield Spread Premium or Other Rebate)

DIVULGACIONES ADICIONALES REQUERIDAS POR CALIFORNIA

- I. Monto de préstamo propuesto: _____ \$
Comisiones, aranceles, cargos y gastos iniciales resumidos en la página 1: \$ _____
Pago de otras obligaciones (Lista):
Seguro de vida o discapacidad (consulte XIV, más abajo) \$ _____
_____ \$ _____
_____ \$ _____
Subtotal de todas las deducciones: \$ _____
Monto en dinero efectivo estimado al cierre Para usted Que usted debe pagar \$ _____
- II. Plazo del préstamo propuesto: _____ Años Meses
- III. Tasa de interés propuesta: _____% Tasa fija Tasa ajustable inicial
Si la casilla Tasa fija está seleccionada en la Sección III de arriba, continúe con la Sección X. No complete las secciones IV a IX.
- IV. Tasa ajustable inicial vigente para _____ meses
- V. Tasa de interés totalmente indexada _____%
- VI. Tasa de interés máxima _____%
- VII. Pago inicial (mínimo) del préstamo propuesto \$ _____ mensualmente
- VIII. La tasa de interés puede aumentar _____% cada _____ meses
- IX. Las opciones de pago caducan al cabo de _____ meses ó una vez amortizado un _____% del saldo original, cualquier era sea que ocurra primero
- X. Al cabo de _____ meses, usted no tendrá la opción de realizar sólo pagos mínimos o de intereses y amortizaciones negativas (aumentos en el saldo del capital de su préstamo), si estos hubieran sido posible, ya no lo serán. Suponiendo que usted haya realizado pagos mínimos, entonces es probable que usted tenga que realizar pagos de capital e intereses por un monto de \$ _____ a la tasa de interés máxima vigente para los _____ meses restantes del préstamo. ***Estos pagos serán significativamente más altos que los pagos mínimos o de solo intereses.***
- XI. Si su préstamos contiene amortizaciones negativas, en el momento en que no se devenguen más amortizaciones negativas adicionales, el saldo de su préstamo será de \$ _____ suponiendo que se han realizado pagos mínimos.
- XII. El préstamos está sujeto a un pago global: No Sí. Si la respuesta es Sí, se aplica el párrafo a continuación y corresponderá efectuar un pago final global de \$ _____ con fecha de vencimiento al ___/___/___ [fecha estimada (mes/día/año)].
AVISO AL PRESTATARIO: SI USTED NO TIENE LOS FONDOS PARA PAGAR EL PAGO GLOBAL CUANDO LLEGA SU FECHA DE VENCIMIENTO, TAL VEZ DEBA OBTENER UN NUEVO PRÉSTAMO CONTRA SU PROPIEDAD A FIN DE PODER REALIZAR DICHO PAGO. EN ESE CASO, ES PROBABLE QUE DEBA PAGAR NUEVAMENTE COMISIONES, ARANCELES Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LA EMISIÓN DEL NUEVO PRÉSTAMO. ADEMÁS, SI LUEGO NO PUEDE AFRONTAR LOS PAGOS MENSUALES DEL PAGO GLOBAL, ES POSIBLE QUE PIERDA LA PROPIEDAD Y TODO SU CAPITAL EN EL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO. RECUERDE ESTO CUANDO TOME SU DECISIÓN RESPECTO DEL MONTO Y PLAZO DEL PRÉSTAMO.
- XIII. Pagos anticipados: El préstamo propuesto tiene las siguientes disposiciones sobre pagos anticipados.
 No hay penalizaciones por realizar pagos anticipados (no se le cargará una penalización por saldar o refinanciar el préstamo antes de su fecha de vencimiento)
 Usted deberá pagar una penalización por realizar pagos anticipados si salda el préstamo o lo refinancia durante los primeros _____ años. La penalización por pago anticipado puede llegar a un monto de \$ _____. Todo pago anticipado del capital que supere el 20% del
 saldo del préstamo original
 saldo impago
que se realice durante los primeros _____ años incluirá una penalización que no puede exceder el interés correspondiente a _____ meses a la tasa de interés del pagaré, pero tampoco puede ser mayor que el interés que se le hubiera cargado si el préstamo se hubiera pagado a su vencimiento.
 Otro – usted deberá pagar una penalización por realizar pagos anticipados si salda el préstamo o lo refinancia durante los primeros _____ años de la siguiente manera:

- XIV. Impuestos y seguros:
 Habrá una cuenta de retención (o de plica) en la que se reunirá aproximadamente un monto de \$ _____ al mes, además

de los pagos de capital e intereses, que se utilizará para el pago de impuestos del condado a la propiedad* seguro contra todo riesgo seguro hipotecario seguro contra riesgo de inundación otro.

Si no se dispone de una cuenta de retención (o de plica), usted deberá prever el pago de • impuestos del condado a la propiedad* seguro contra todo riesgo seguro hipotecario seguro contra riesgo de inundación otro _____ de aproximadamente \$ _____ por año.

*** En una transacción de compra, los impuestos del condado a la propiedad se calculan en base al precio de venta de la propiedad. Puede ocurrir que se requiera el pago de una cuota tributaria final adicional (suplementaria) impuesta por la autoridad fiscal del condado que deberá pagar el prestador, si hubiere plica, o usted mismo, de no ser así.**

XV. Seguro de vida o discapacidad: La compra de un seguro de vida o discapacidad NO se requiere al prestatario como condición para emitir este préstamo propuesto.

XVI. Otros gravámenes: ¿Hay gravámenes actualmente sobre la propiedad por los cuales el prestatario está obligado? No Sí Si la respuesta es Sí, complete abajo

<i>Nombre del tenedor del gravamen</i>	<i>Monto que se adeuda</i>	<i>Prioridad</i>
--	----------------------------	------------------

Liens that will remain or are anticipated on this property after the proposed loan for which you are applying is made or arranged (including the proposed loan for which you are applying):

<i>Nombre del tenedor del gravamen</i>	<i>Monto que se adeuda</i>	<i>Prioridad</i>
--	----------------------------	------------------

AVISO AL PRESTATARIO: Asegúrese de declarar el monto de todos los gravámenes de la manera más precisa posible. Si usted contrata a un corredor para que tramite este préstamo, pero este no se puede concertar porque usted no declaró esos gravámenes correctamente; será responsable de pagar comisiones, costos, aranceles y gastos aún cuando no obtenga el préstamo en cuestión.

XVII. Artículo 7. Cumplimiento: Si este préstamo propuesto está garantizado mediante una primera escritura en fideicomiso por un monto de capital de menos de \$30.000 o mediante un gravamen inferior por un monto de capital de menos de \$20.000, el corredor abajo firmante certifica que el préstamo se realizará en cumplimiento del Artículo 7, Capítulo 3, Ley de Bienes Raíces.

- A. Este préstamo puede ser será no será realizado, por completo o en parte, mediante fondos controlados por corredor, según definición en la Sección 10241(j), Código Negocios y Profesiones.
- B. Si, en el enunciado anterior, el corredor marca la opción de que el préstamo “puede ser” realizado mediante fondos controlados por corredor; el corredor, antes de cerrar la operación de plica, debe informar al prestatario si los fondos que va a recibir, en realidad, provienen de fondos controlados por corredor.

XVIII. Este préstamo se apoya en documentación limitada, o no tiene ninguna, respecto a ingresos o activos y puede tener una tasa de interés más alta, más puntos o aranceles, que otros productos que requieren tal documentación: No Sí

AVISO PARA EL CORREDOR

Si alguna columna de la Sección XIX, Comparación de ejemplos de características de hipotecas, de la página 4 de este Formulario RE 885, no está completa, usted debe certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN

Por la presente, yo, _____, certifico (o declaro) que el motivo de no haber completado la información en alguna o todas las columnas (salvo la última denominada “Préstamo propuesto”, que está incluida en la parte de Transacciones hipotecarias típicas de este Formulario RE 885) es el siguiente: (1) después de haber realizado una investigación diligente, concluí que el producto especificado en dicha columna no ha sido puesto a disposición de los consumidores por parte de los prestadores de hipotecas, ó (2) el prestatario, a quien corresponde este formulario, no califica para ese producto en particular.

Certifico (o declaro), so pena de condena por falso testimonio, según las leyes del Estado de California que la información precedente es fiel y correcta.

Firma del corredor

Fecha

Espacio dejado en blanco intencionalmente

TRANSACCIONES HIPOTECARIAS TÍPICAS

MONTO DEL PRÉSTAMO PROPUESTO \$ _____ PLAZO DE AÑOS _____	<u>Capital e intereses</u> Amortización plena <input type="checkbox"/> No se ofrece*	<u>Sólo intereses</u> Amortización plena <input type="checkbox"/> No se ofrece*	<u>ARM 5/1</u> Amortización plena <input type="checkbox"/> No se ofrece*	<u>Sólo intereses</u> Amortización plena <input type="checkbox"/> No se ofrece*	<u>Opción de pago</u> Amortización plena <input type="checkbox"/> No se ofrece*	Tipo de préstamo propuesto para el préstamo: Tipo de amortización:
	Tasa fija (____%) Sólo intereses por primeros 5 años	Tasa fija por primeros 5 años; tasa ajustable c/año después de los primeros 5 años (La tasa inicial de 1 a 5 años es ____%; la tasa máxima es ____%)	Sólo intereses y tasa fija por primeros 5 años; tasa ajustable c/año después de los primeros 5 años (La tasa inicial de 1 a 5 años es ____%; la tasa máxima es ____%)	Tasa ajustable para todo el plazo de la hipoteca (La tasa para el mes 1 es ____%; la tasa para el mes 2 por el año 5 es ____%; la tasa máxima es ____%)	Explicación del tipo de producto de préstamo propuesto:	

Marcos hipotéticos de pago

Pago mensual mínimo, Años 1 a 5, salvo indicación expresa	\$ _____**	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____**** (1.º año solamente)	\$ _____
Pago mensual en Año 6, sin cambios en las tasas	\$ _____	\$ _____***	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Pago mensual en Año 6, con un 2% de incremento en las tasas	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Pago mensual mínimo	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Sus ingresos brutos	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Diferencia	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Pago mensual máximo en Año 6, con un 5% de incremento en las tasas	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Sus ingresos brutos	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Diferencia	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____

Marcos hipotéticos de saldo del préstamo

¿Cuánto se adeudará al cabo de 5 años?	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
¿Se ha reducido el saldo del préstamo al cabo de 5 años de efectuar pagos?	Sí El saldo del préstamo se redujo en \$ _____	No El saldo del préstamo no se redujo	Sí El saldo del préstamo se redujo en \$ _____	No El saldo del préstamo no se redujo	No El saldo del préstamo se incrementó en \$ _____	No/Sí El saldo del préstamo: no se modificó/incrementó/disminuyó en \$ _____

* “No se ofrece” significa que el corredor no ofrece la comparación para el producto de préstamo.

La información proporcionada para productos que no se ofrecen fue obtenida de fuentes consideradas confiables. Sí No

** Ilustra un ejemplo de tasa de interés y pagos que son fijos durante el plazo del préstamo.

*** Ilustra un ejemplo de pagos fijos, después de los primeros cinco años del préstamo, a un monto más alto porque estos incluyen capital e intereses..

**** Ilustra un ejemplo de pagos mensuales mínimos basados en una tasa de interés que está vigente durante el primer mes solamente. Los pagos requeridos durante el primer año no serán suficientes para cubrir todos los intereses que se adeuden cuando la tasa se incremente en el segundo mes del préstamo. Cualquier monto impago de intereses se agregará al saldo del préstamo. Los pagos mínimos para los Años 2 a 5 están basados en la tasa de interés más alta vigente al momento, y están sujetos a los límites por contrato respecto de incrementos en los pagos. Los pagos mínimos serán reestructurados (recalculados) al cabo de 5 años, o cuando el saldo del préstamo alcance un determinado límite, para cubrir capital e intereses a la tasa aplicable.

NOTA IMPORTANTE: Utilice este cuadro para analizar los posibles préstamos con su corredor o prestador

Si un corredor de préstamo hipotecario registrado en el Departamento de Bienes Raíces de California actúa como agente para su préstamo/hipoteca de vivienda, dicho agente tiene para con usted determinados deberes fiduciarios y la ley estatutaria de California le impone otras obligaciones.

XX. **AVISO AL PRESTATARIO: ESTE NO ES UN COMPROMISO DE PRÉSTAMO.** No firme esta declaración hasta no haber leído y comprendido toda la información incluida en ella. Todas las partes de este formulario deben estar completas antes de que usted lo firme. El prestatario por el presente admite que se le ha entregado una copia de esta declaración.

_____ Nombre del corredor	_____ Licencia #	_____ Representante del corredor	_____ Licencia #
_____ Dirección del corredor			
_____ Firma del corredor	_____ Fecha	O	_____ Firma del representante
_____ Prestatario	_____ Fecha	_____ Prestatario	_____ Fecha

**Departamento de Bienes Raíces, Información de licencias,
 número de teléfono: (877) 373-4542, o verifique el estado de la licencia en www.dre.ca.gov**