

# 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** 12/03/2012  
**Fecha de cierre** 12/06/2012  
**Fecha de desembolso** 12/06/2012  
**Agente a cargo de la operación de cierre** Epsilon Title Co.  
**Archivo N.º** 12-3456  
**Inmueble** 456 Somewhere Ave  
 Anytown, FL 12345  
**Precio de venta** \$240,000

## Información sobre la transacción

**Prestatario** John A. and Mary B.  
 123 Anywhere Street  
 Anytown, FL 12345  
**Vendedor** Steve C. and Amy D.  
 321 Somewhere Drive  
 Anytown, FL 12345  
**Prestamista** Ficus Bank

## Información sobre el préstamo

**Plazo del préstamo** 30 años  
**Finalidad** Adquisición por compra  
**Producto** Por 5 años pago de intereses solamente, tasa ajustable 5/3  
**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?

<b>Monto del préstamo</b>	\$216,500	<b>NO</b>
<b>Tasa de interés</b>	4.375%	<b>SÍ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se ajusta <b>cada tres años</b> a partir del sexto año</li> <li>Puede subir <b>hasta el 8 %</b> en el noveno año</li> <li>Para obtener más información, consulte <b>la tabla de tasas de interés ajustable en la página 4</b></li> </ul>
<b>Pago mensual de intereses y capital</b> <i>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total de su pago mensual</i>	\$789.32	<b>SÍ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se ajusta <b>cada tres años</b> a partir del sexto año</li> <li>Puede subir <b>hasta \$1,664</b> en el noveno año</li> <li>Incluye <b>solo el interés y no el capital</b> hasta el sexto año</li> <li>Para obtener más información, consulte <b>la tabla de pagos ajustables en la página 4</b></li> </ul>
<b>Multa por pago anticipado</b>		<b>¿Tiene el préstamo estas características?</b> <b>SÍ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Puede subir hasta <b>\$4,330</b> si usted liquida la deuda en sus primeros dos años</li> </ul>
<b>Cuota extraordinaria</b>		<b>NO</b>

## Pagos proyectados

Cálculo de los pagos	Años 1 a 5	Años 6 a 8	Años 9 a 11	Años 12 a 30
Capital e intereses	\$789.32 <i>interest only</i>	\$1,266 min \$1,582 max	\$1,266 min \$1,664 max	\$1,266 min \$1,664 max
Seguro hipotecario	+ 164.18	+ 164.18	+ 164.18	+ —
Reserva estimada para impuestos y seguros de la vivienda <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</i>	+ 699.50	+ 699.50	+ 699.50	+ 699.50
<b>Pago total mensual estimado</b>	<b>\$1,653.00</b>	<b>\$2,130 – \$2,446</b>	<b>\$2,130 – \$2,528</b>	<b>\$1,966 – \$2,364</b>

## Impuestos, seguro y evaluaciones estimados

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

\$842.09  
por mes

### Esta estimación incluye

- Impuestos sobre la propiedad
- Seguro de la vivienda
- Otro: Seguro de ventarrón, Asociación de propietarios

*Consulte la página 4 para informarse sobre el dinero depositado en una cuenta de reserva para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.*

### ¿En reserva?

**SÍ**  
**SÍ**  
**UNA PARTE**

## Dinero en efectivo para el cierre

### Dinero en efectivo para el cierre

\$29,826.23

Incluye **\$13,533.29** por costos de cierre (\$4,818.00 por costos del préstamos + \$8,715.29 por otros costos – \$0 por créditos del prestamista). Consulte los detalles en la página 2.

## 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	
<b>A. Gastos por tramitación</b>	<b>\$2,850.00</b>				
01 % del monto del préstamo (Puntos)					
02 Cargo por bloqueo de tasa		\$525.00			
03 Cargo por corredor hipotecario para Friendly Mortgage Broker, Inc. por el prestamista					\$4,330.00
04 Cargo por el estudio del crédito	\$800.00				
05 Cargo por procesar	\$300.00				
06 Cargo por revisión alterna	\$150.00				
07 Cargo por Tramitación	\$1,000.00				
08 Cargo por verificación	\$75.00				
<b>B. Servicios que el prestatario no puede contratar</b>	<b>\$900.00</b>				
01 Abogado del prestamista para The Firm LLP	\$425.00				
02 Cargo por control de zonas de inundación para Monitoring Services Inc.	\$10.00				
03 Cargo por determinación de zonas de inundación para Collateral Research Inc.	\$35.00				
04 Cargo por fiscalización tributaria para Servicios de monitoreo Inc.	\$15.00				
05 Cargo por informe de crédito para Credit Co.	\$30.00				
06 Cargo por investigación sobre situación tributaria para Monitoring Services Inc.	\$25.00				
07 Cargo por preparación de documentos para Collateral Research Inc.	\$55.00				
08 Cargo por avalúo de la vivienda para Local Appraisal Co.		\$305.00			
09					
<b>C. Servicios que el prestatario puede contratar</b>	<b>\$1,068.00</b>				
01 Cargo por Garantía del Título para Title Ins. Guar. Assn. por el prestamista	\$1.00				\$1.00
02 Cargo por inspección de plagas para Home Pest Co.	\$125.00				
03 Cargo por mensajería del título para Quick Delivery Co	\$32.00				
04 Cargo por peritaje (suelos) para ABC Survey, Co.	\$160.00				
05 Título – Estudio de títulos de propiedad para Regional Title Co	\$225.00				
06 Título – Honorarios del agente a cargo de la operación del título de Inmueble para ABC Settlement Co.	\$425.00				
07 Título – Póliza del prestamista para Regional Title Co.	\$100.00				
<b>D. COSTOS TOTALES DEL PRÉSTAMO (Pagados por el deudor)</b>	<b>\$4,818.00</b>				
Subtotales de los costos del préstamo (A + B + C)	\$3,988.00	\$830.00			

### Otros costos

<b>E. Impuestos y otros cargos gubernamentales</b>	<b>\$152.00</b>				
01 Costos de registro y otros impuestos por registro del título de Inmueble: \$120.00 Hipoteca: \$32.00	\$152.00				
02					
<b>F. Pagos anticipados</b>	<b>\$2,543.48</b>				
01 Impuestos sobre la propiedad (12 meses) para Any County USA	\$1,460.00				
02 Pago anticipado de intereses \$26.31 por día del 12/06/2012 al 01/01/2013	\$210.48				
03 Prima del seguro de hipoteca ( 0 meses)					
04 Prima del seguro de la vivienda (12 meses) para Insurance Co.					
05 Prima del seguro por ventarrón ( 12 meses) para XYZ Ins. Co.	\$873.00				
<b>G. Pago inicial de la cuenta en reserva al cierre</b>	<b>\$2,793.50</b>				
01 Ajuste de la reserva para impuestos	\$695.00				
02 Asociación de propietarios/Condominio/Cooperativa mensual por mes					
03 Impuestos sobre la propiedad de \$505.80 por mes, durante 3 meses	\$1,515.24				
04 Seguro de hipoteca por mes, durante					
05 Seguro de la vivienda de \$121.67 por mes, durante 3 meses	\$365.01				
06 Seguro por ventarrón de \$72.75 por mes, durante 3 meses	\$218.25				
07 Ajuste acumulado					
<b>H. Otros costos</b>	<b>\$3,226.31</b>				
01 \$6,000.00 para Reliable Realty Co. / \$6,000.00 para Realty Pros LLC			\$12,000.00		
02 Agente a cargo de la operación a domicilio para Quick Signing Co.	\$150.00				
03 Cargo por garantía de la propiedad para XYZ Warranty Inc.	\$260.31				
04 Cargos por inspección estructural para Home Engineering Corp.	\$325.00				
05 Cargo por inspección para Inspector Home, Inc.				\$300.00	
06 Cargo por procesar Asociación de propietarios para HOA Corp.	\$700.00				
07 Comisión administrativa por transacción inmobiliaria para Reliable Realty Co.	\$200.00				
08 Póliza del título de propiedad del propietario (opcional) para Regional Title Co.	\$1,591.00				
<b>I. TOTAL DE OTROS COSTOS (pagados por el deudor)</b>	<b>\$8,715.29</b>				
Subtotal de otros costos (E + F + G + H)	\$8,715.29	\$0			

<b>J. TOTAL DE COSTOS DE CIERRE (pagados por el deudor)</b>	<b>\$13,533.29</b>				
Subtotales de costos de cierre (D + I)	\$12,703.29	\$830.00	\$12,000.00	\$300.00	\$4,331.00
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	Final	¿Esto cambió?
Total de costos de cierre (J)	\$9,120	\$13,533.29	<b>SÍ</b> • Consulte los <b>costos totales del préstamo (D)</b> y el <b>total de otros costos (I)</b>
Costos de cierre pagados antes del cierre	\$0	– \$830.00	<b>SÍ</b> • Pagó estos costos de cierre <b>antes del cierre</b>
Costos de cierre financiados (incluidos en el monto del préstamo)	\$0	– \$5,500.00	<b>SÍ</b> • Incluyó los costos de cierre financiados (incluidos en el monto del préstamo) que a su vez aumentaron el monto del préstamo
Pago inicial/Fondos del deudor	\$29,000	\$29,000.00	<b>NO</b>
Depósito	– \$5,000	– \$5,000.00	<b>NO</b>
Fondos para el deudor			<b>NO</b>
Créditos del vendedor	– \$1,000	– \$1,000.00	<b>NO</b>
Ajustes y otros créditos	\$0	– \$377.06	<b>SÍ</b> • Consulte los detalles en las <b>secciones K y L</b>
<b>Dinero en efectivo para el cierre</b>	<b>\$32,120</b>	<b>\$29,826.23</b>	

**Resúmenes de transacciones**

Utilice esta tabla para ver el resumen de su transacción.

**TRANSACCIONES DEL DEUDOR**
**K. Pagaderos por el deudor al cierre \$253,170.79**

01 Precio de venta de la propiedad \$240,000.00

02 Precio de venta de cualquier propiedad personal incluida en la venta

03 Costos de cierre pagados al cierre (J) \$12,703.29

04

**Ajustes**

05

06

07

**Ajustes para los artículos pagados por el vendedor por anticipado**

08 Impuestos municipales para

09 Impuestos del condado para

10 Evaluaciones estimadas para

11 Obligaciones con respecto a la Asociación de propietarios

12/06/2012 al 12/31/2012 \$467.50

12

13

14

15

**L. Pagado por el deudor, o en su nombre, al cierre \$223,344.56**

01 Depósito \$5,000.00

02 Monto del préstamo del deudor \$216,500.00

03 Préstamos existentes atribuidos o adquiridos sujetos a

04

05 Crédito del vendedor \$1,000.00

**Otros créditos**

06

07

**Ajustes**

08

09

10

11

**Ajustes para los artículos no pagados por el vendedor**

12 Impuestos municipales del 10/01/2012 al 12/06/2012 \$844.56

13 Impuestos del condado al

14 Evaluaciones estimadas al

15

16

17

**CÁLCULO**

Total pagadero por el deudor al cierre (K) \$253,170.79

Total pagado por el deudor, o en su nombre, al cierre (L) – \$223,344.56

**Dinero en efectivo para el cierre**
 de  para el deudor **\$29,826.23**
**TRANSACCIONES DEL VENDEDOR**
**M. Pagaderos al vendedor al cierre \$240,467.50**

01 Precio de venta de la propiedad \$240,000.00

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 para

10 Impuestos del condado para

11 Evaluaciones estimadas para

12 Obligaciones con respecto a la Asociación de propietarios

12/06/2012 al 12/31/2012 \$467.50

13

14

15

16

**N. Pagaderos por el vendedor al cierre \$93,007.43**

01 Depósito excedente

02 Costos de cierre pagados al cierre (J) \$12,000.00

03 Préstamos existentes atribuidos o adquiridos sujetos a

04 Pago del primero préstamo hipotecario \$79,162.87

05 Pago del segundo préstamo hipotecario

06

07

08 Crédito del vendedor \$1,000.00

09

10

11

12

13

**Ajustes para los artículos no pagados por el vendedor**

14 Impuestos municipales del 10/01/2012 al 12/06/2012 \$844.56

15 Impuestos del condado al

16 Evaluaciones estimadas al

17

18

19

**CÁLCULO**

Total pagadero al vendedor al cierre (M) \$240,467.50

Total pagadero por el vendedor al cierre (N) – \$93,007.43

**Dinero en efectivo**
 de  para el vendedor **\$147,460.07**

## 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 esta 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 de esta 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 reserva para impuestos y seguros de la vivienda

**Por ahora, su préstamo**

- tendrá una cuenta en reserva (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 reserva, usted pagaría estos costos directamente, tal vez en un pago grande o en dos pagos al año. Es posible que su prestamista sea responsable de las sanciones y los intereses que resulten de la falta de pago.

Con cuenta en reserva para impuestos y seguros de la vivienda		
Costos de la propiedad con una cuenta en reserva durante el primer año	\$8,394.00	Monto total estimado durante el primer año para sus costos de la propiedad con reserva: <i>Seguro de la vivienda</i> <i>Impuestos sobre la propiedad</i> <i>Seguro por ventarrón</i>
Costos de la propiedad sin reserva durante el primer año	\$1,711.08	Monto total estimado durante el primer año para sus costos de la propiedad sin reserva: <i>Obligaciones de la Asociación de Propietarios</i> Es posible que tenga que pagar otros costos de la propiedad.
Pago inicial	\$2,793.50	Respaldo para la cuenta en reserva que usted paga al cierre. Consulte la Sección G en la página 2.
Pago mensual	\$699.50	El monto incluido en su pago mensual total

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

Sin cuenta en reserva		
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 reserva		

#### En el futuro,

Es posible que los costos de la propiedad cambien y, como consecuencia, su pago a la cuenta en reserva podrá variar. Puede cancelar su cuenta en reserva, 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 reserva 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.

### Tabla de pagos ajustables (PA)

¿Pago de interés solamente?	Sí para los primeros 60 pagos
¿Pagos opcionales?	NO
¿Pagos escalonados?	NO
¿Pagos estacionales?	NO

#### Pagos mensuales de capital e intereses

Primer cambio/Monto	\$1,266 – \$1,582 en el pago 61
Cambios subsiguientes	Cada tres años
Pago máximo	\$1,664 a partir del pago 108

### Tabla de tasa de interés ajustable (TIA)

Índice + Margen	LIBOR + 4%
Tasa de interés inicial	4.375%
Tasa de interés mínima/máxima	5%/8%

#### Frecuencia de los cambios

Primer cambio	A partir del mes 61
Cambios subsiguientes	Cada 36 meses después del primer cambio

#### Límites de cambios en la tasa de interés

Primer cambio	3%
Cambios subsiguientes	3%

## Declaraciones del préstamo

### Intereses de garantía

Se le otorga un interés de garantía en \_\_\_\_\_  
456 Somewhere Ave., Anytown, FL 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 del 5 % sobre el monto total de los intereses y el capital que paga mensualmente.

### Pago parcial

Su prestamista

aceptará pagos menores al monto total adeudado (pagos parciales). Se aplicarán pagos parciales:

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 la transferencia de este préstamo.

## 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.	\$704,172.58
<b>Cargo financiero.</b> El monto en dólares que le costará el préstamo.	\$239,364.26
<b>Monto financiado.</b> El monto en dólares disponible después de que pague el cargo financiero inicial.	\$212,989.52
<b>Tasa porcentual anual (APR).</b> Sus costos durante el plazo del préstamo, expresados como una tasa. Esta no es su tasa de interés.	5.61%
<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.	99.109%
<b>Costo aproximado de los fondos (CAF).</b> El costo aproximado de los fondos utilizados para este préstamo. Este no es un costo directo para usted.	1.22%

## 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 impositivo 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 de puede protegerlo contra la responsabilidad de pagar el saldo pendiente. Si vuelve a financiar o adquiere otra deuda sobre esta 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.

### Avalúo de la vivienda

Si la propiedad tuvo un avalúo 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, comuníquese con su prestamista. Para obtener más información o para presentar un reclamo, comuníquese con la Oficina de Protección Financiera del Consumidor en [www.consumerfinance.gov/learnmore](http://www.consumerfinance.gov/learnmore).

**Información de contacto**

	<b>Prestamista</b>	<b>Corredor hipotecario</b>	<b>Corredor inmobiliario (Deudor)</b>	<b>Corredor inmobiliario (Vendedor)</b>	<b>Agente a cargo de la operación</b>
<b>Nombre</b>	Ficus Bank		Omega Real Estate Broker Inc.	Alpha Real Estate Broker Co.	Epsilon Title Co.
<b>Dirección</b>	4321 Random Blvd. Somecity, FL 12340		789 Local Lane Sometown, FL 12345	987 Suburb Ct. Someplace, FL 12340	123 Commerce Pl. Somecity, FL 12344
<b>N.º de NMLS/licencia</b>	111111		Z765416	Z61456	Z61616
<b>Contacto</b>	Joe S.		Samuel G.	Joseph C.	Sarah A.
<b>ID. de contacto de NMLS/licencia</b>	12345		P16415	P51461	PT1234
<b>Correo electrónico</b>	joe@ficusbank.com		sam@omegare.biz	joe@alphare.biz	sarah@epsilontitle.com
<b>Teléfono</b>	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