examundo

Examen de práctica NMLS en español

70 preguntas con respuestas. Las guías y las traducciones las hizo y las revisó un software. Ninguna persona las ha revisado todavía.

Actualizado el 25 de noviembre de 2026 · examundo.tech/es/nmls/

Actividades de originación

1. Un loan officer origina una Qualified Mortgage de $200,000. Según el tope de puntos y cargos (points and fees) de la regla ATR/QM, ¿cuál de los siguientes cargos se debe INCLUIR al calcular el total de puntos y cargos?

A loan officer is originating a $200,000 Qualified Mortgage. Under the ATR/QM rule's points-and-fees cap, which of the following charges must be INCLUDED when calculating total points and fees?

A. Cargos de terceros de buena fe que el acreedor no retiene, como los cargos de registro

B. Cargos de originación pagados al acreedor, incluida la compensación pagada a un corredor hipotecario

C. Primas iniciales de seguro hipotecario exigidas por una agencia del gobierno, hasta el monto que cobrarían Fannie Mae o Freddie Mac

D. Comisiones de agentes inmobiliarios pagadas por el vendedor

2. Un MLO origina un refinanciamiento irregular de tasa ajustable garantizado por la vivienda principal del consumidor. Según la Regulation Z, ¿cuál es la tolerancia máxima del APR permitida en esta transacción antes de que el APR divulgado se considere inexacto?

An MLO is originating an adjustable-rate, irregular refinance transaction secured by the consumer's principal dwelling. Under Regulation Z, what is the maximum APR tolerance permitted for this transaction before the disclosed APR is considered inaccurate?

A. 1/8 de punto porcentual

B. 1/4 de punto porcentual

C. 1/2 punto porcentual

D. No se permite ninguna tolerancia en las transacciones irregulares

3. El DTI total (back-end DTI) de una solicitante es 48% y supera la guía estándar del prestamista de 45%. ¿Cuál de los siguientes aceptaría con MÁS probabilidad el suscriptor (underwriter) como factor compensatorio para aprobar el préstamo?

A loan applicant's back-end DTI is 48%, exceeding the lender's standard 45% guideline. Which of the following would the underwriter MOST likely accept as a compensating factor to approve the loan?

A. La prestataria recibe un regalo de $5,000 de un familiar para los costos de cierre

B. El puntaje de crédito de la prestataria es 640, el mínimo que exige el programa del préstamo

C. La prestataria cambió de empleador hace poco, dentro del mismo tipo de trabajo

D. La prestataria tiene seis meses de PITI en reservas líquidas verificadas después del cierre

4. Un expediente de préstamo recibe una recomendación Approve/Eligible de Desktop Underwriter. ¿Qué afirmación describe MEJOR la responsabilidad que le queda al suscriptor?

A loan file receives an Approve/Eligible recommendation from Desktop Underwriter. Which statement BEST describes the underwriter's remaining responsibility?

A. El suscriptor puede eximir automáticamente del requisito de avalúo

B. No hace falta más revisión, porque la aprobación de DU es final y vinculante

C. El suscriptor debe volver a enviar el préstamo por Loan Prospector para una segunda opinión

D. El suscriptor debe verificar por su cuenta que los datos enviados coinciden con los documentos de respaldo

---

5. El Loan Estimate de un prestatario muestra un cargo de avalúo de $500. Después de hacer el avalúo, el tasador cobra $650 por problemas imprevistos de acceso a una propiedad rural. ¿Cuál de las siguientes acciones es apropiada?

A borrower's Loan Estimate reflects an appraisal fee of $500. After the appraisal is completed, the appraiser bills $650 due to unforeseen rural property access issues. Which of the following actions is appropriate?

A. El acreedor debe absorber la diferencia de $150 sin dar aviso

B. El acreedor debe cobrar al prestatario todo el aumento en el Closing Disclosure sin aviso previo

C. El acreedor puede emitir un Loan Estimate revisado que refleje un cambio de circunstancia válido

D. El préstamo debe negarse y presentarse de nuevo como una solicitud nueva

---

6. Un loan originator recibe una solicitud de préstamo completa de un prestatario el lunes 2 de junio. Según la regla TILA-RESPA Integrated Disclosure (TRID), ¿en qué fecha, a más tardar, debe entregarse o enviarse por correo el Loan Estimate al prestatario?

A loan originator receives a fully completed loan application from a borrower on Monday, June 2. Under the TILA-RESPA Integrated Disclosure (TRID) rule, by what date must the Loan Estimate be delivered or placed in the mail to the borrower?

A. 6 de junio

B. 5 de junio

C. 4 de junio

D. 9 de junio

---

7. La relación deuda-ingreso (DTI) de un prestatario supera la guía estándar del prestamista, pero el suscriptor aprueba el préstamo tras considerar 24 meses de reservas de efectivo documentadas y un largo historial de empleo estable. Estas fortalezas se describen mejor como:

A borrower's debt-to-income ratio exceeds the lender's standard guideline, but the underwriter approves the loan after considering the borrower's 24 months of documented cash reserves and long-term stable employment history. These strengths are best described as which of the following?

A. Anulaciones del sistema de suscripción automatizada (AUS overrides)

B. Financiamiento secundario (secondary financing)

C. Factores compensatorios (compensating factors)

D. Guías de ingreso residual (residual income guidelines)

---

8. El departamento de control de calidad posterior al cierre de un prestamista elige al azar una muestra de expedientes cerrados para volver a verificar ingresos, empleo y crédito. ¿Cuál es el propósito PRINCIPAL de esta revisión?

A lender's post-closing quality control department randomly selects a sample of closed loan files for re-verification of income, employment, and credit. What is the PRIMARY purpose of this review?

A. Detectar y prevenir fraude o errores antes de vender el préstamo en el mercado secundario

B. Determinar si el prestatario es elegible para una modificación del préstamo

C. Renegociar la tasa de interés del prestatario después del cierre

D. Recalcular la cuenta de escrow del prestatario para el año siguiente

---

9. A un prestatario se le exige demostrar activos líquidos que le queden después del cierre equivalentes a dos meses del pago hipotecario propuesto, además de los fondos para el pago inicial y los costos de cierre. Este requisito de suscripción se conoce como:

A borrower is required to demonstrate liquid assets remaining after closing equal to two months of the proposed mortgage payment, in addition to funds needed for the down payment and closing costs. This underwriting requirement is known as which of the following?

A. Fondos de regalo (gift funds)

B. Reservas de efectivo (cash reserves)

C. Fondos de escrow prepagados

D. Depósito de buena fe (earnest money deposit)

---

10. Un prestamista exige un puntaje de crédito mínimo de 680 para préstamos FHA, aunque el mínimo publicado por FHA es 580 para el financiamiento máximo. Este requisito adicional del prestamista se describe mejor como:

A lender requires a minimum 680 credit score for FHA loans, even though FHA's published minimum is 580 for maximum financing. This additional lender requirement is best described as:

A. Un overlay del prestamista (lender overlay)

B. Una anulación del sistema de suscripción automatizada (AUS override)

C. Un factor compensatorio (compensating factor)

D. Un ajuste de precio basado en el riesgo (risk-based pricing)

---

11. Un loan originator recibe por teléfono el nombre, ingreso, número de Seguro Social, dirección de la propiedad, valor estimado de la propiedad y monto de préstamo deseado de un prestatario. Según la Regulation Z, este contacto es una solicitud (application), y el Loan Estimate debe entregarse o enviarse por correo a más tardar:

A loan originator receives a borrower's name, income, Social Security number, property address, estimated property value, and desired loan amount over the phone. Under Regulation Z, this contact constitutes an application, and the Loan Estimate must be delivered or placed in the mail no later than:

A. 10 días hábiles después de recibirla

B. 1 día hábil después de recibirla

C. 7 días hábiles después de recibirla

D. 3 días hábiles después de recibirla

---

12. ¿Cuál es el propósito PRINCIPAL del proceso de suscripción (underwriting) de una hipoteca?

What is the PRIMARY purpose of the mortgage underwriting process?

A. Calcular el colchón de la cuenta de escrow para impuestos y seguro

B. Entregar los fondos del préstamo al vendedor en el cierre

C. Evaluar la solvencia del prestatario y el riesgo general del préstamo

D. Obtener la firma del prestatario en el pagaré (promissory note)

---

13. Durante el procesamiento del préstamo, un procesador envía una solicitud por escrito directamente al empleador del prestatario para confirmar las fechas de empleo, el puesto y el ingreso. Este documento estándar de procesamiento se conoce como:

During loan processing, a processor sends a written request directly to the borrower's employer to confirm dates of employment, job title, and income. This standard processing document is known as which of the following?

A. Verificación verbal de empleo (VVOE)
B. Verificación de empleo (VOE)
C. Verificación de depósito (VOD)
D. Verificación de renta (VOR)

14. Un prestatario da a un MLO solo información financiera verbal y sin verificar, y el MLO le da un estimado aproximado de cuánto podría calificar para pedir prestado. Esto se describe MEJOR como:

A borrower provides only verbal, unverified financial information to an MLO, who then gives a rough estimate of how much the borrower might qualify to borrow. This is BEST described as a:

A. Precalificación (pre-qualification)
B. Preaprobación (pre-approval)
C. Determinación de listo para cerrar (clear-to-close)
D. Compromiso condicional de préstamo (conditional loan commitment)

Contenido estatal uniforme

15. Una compañía hipotecaria impugna la forma en que una agencia estatal manejó sus datos del Mortgage Call Report dentro del sistema NMLS y quiere plantear una inquietud general sobre las políticas y los procedimientos de NMLS. ¿Qué función de NMLS está diseñada específicamente para atender este tipo de inquietud?

A mortgage company disputes how a state agency handled its Mortgage Call Report data within the NMLS system and wants to raise a general concern about NMLS policies and procedures. Which NMLS function is specifically designed to address this type of concern?

A. La junta de administradores del State Regulatory Registry
B. El portal público Consumer Access
C. El Multi-State Mortgage Committee
D. El Ombudsman de NMLS

16. ¿Qué entidad tiene la responsabilidad regulatoria de presentar por NMLS el Mortgage Call Report (MCR) trimestral de un estado?

Which entity bears the regulatory responsibility for submitting a state's quarterly Mortgage Call Report (MCR) through NMLS?

A. La compañía hipotecaria con licencia, no los MLO individuales
B. Solo los gerentes de sucursal de oficinas con cinco o más MLO patrocinados
C. Cada MLO con licencia, por los préstamos que originó personalmente
D. La persona calificada (qualifying individual) nombrada en el MU1 de la compañía, y solo reporta su propia producción

17. ¿Qué requisito de la SAFE Act busca demostrar que un solicitante de licencia de MLO tiene un historial de responsabilidad financiera?

Which SAFE Act requirement is intended to demonstrate that a mortgage loan originator applicant has a history of financial responsibility?

A. Revisión del informe de crédito del solicitante

B. Presentación de dos años de declaraciones federales de impuestos

C. Verificación de que el solicitante es dueño de vivienda

D. Comprobante de un saldo mínimo en la cuenta de cheques

---

18. La mayoría de las leyes estatales de licencias hipotecarias exigen una fianza (surety bond) como condición para obtener la licencia. ¿Qué factor determina principalmente el monto de esta fianza (penal sum)?

Most state mortgage licensing laws require a surety bond as a condition of licensure. The penal sum of this bond is determined primarily by which factor?

A. El puntaje de crédito personal del MLO

B. Los años que la compañía ha tenido una licencia activa

C. El volumen total anual de originación de préstamos hipotecarios residenciales del licenciatario

D. La cantidad de sucursales que el licenciatario tiene en el estado

---

19. Un loan originator mantiene un sitio web personal que anuncia productos de préstamo a los consumidores. Según las reglas de divulgación de la SAFE Act, ¿qué debe aparecer en este sitio?

A mortgage loan originator maintains a personal website advertising loan products to consumers. According to SAFE Act disclosure rules, what must appear on this website?

A. El número federal de identificación fiscal de la compañía

B. El identificador único de NMLS del originador

C. Una lista de todos los estados donde la compañía tiene licencia

D. El domicilio del originador

---

20. Un MLO que busca licencia en varios estados por NMLS presenta un solo formulario de solicitud individual que se comparte en todas las solicitudes de licencia estatales. ¿Cómo se llama este formulario estandarizado de NMLS?

An MLO seeking licensure in multiple states through NMLS submits a single individual application form that is shared across all requested state license filings. What is this standardized NMLS form called?

A. Formulario MU1

B. Formulario MU4

C. Formulario MU3

D. Formulario MU2

---

21. ¿En qué fecha empieza normalmente el periodo anual de renovación de las licencias estatales de MLO por NMLS?

The annual renewal period for state mortgage loan originator licenses through the NMLS typically begins on which date?

A. 1 de noviembre

B. 1 de julio

C. 1 de enero

D. 15 de octubre

---

22. Un regulador hipotecario estatal recibe pruebas creíbles de que una compañía con licencia está cometiendo fraude de originación que pone en riesgo inmediato a los consumidores. ¿Qué autoridad tiene normalmente el regulador ANTES de una audiencia administrativa completa?

A state mortgage regulator receives credible evidence that a licensed company is actively engaging in loan origination fraud that poses immediate risk to consumers. What authority does the regulator typically have BEFORE a full administrative hearing is held?

A. El regulador solo puede remitir el asunto al Ombudsman de NMLS, que tiene la autoridad exclusiva para suspender licencias

B. El regulador debe obtener primero una orden judicial (injunction), porque los reguladores estatales no tienen autoridad propia para detener a un licenciatario

C. Emitir una orden sumaria de cese y desistimiento (cease-and-desist) para detener la actividad de inmediato, y la compañía tiene derecho a una audiencia después para impugnarla

D. No se puede tomar ninguna medida hasta completar una audiencia con pruebas y emitir una orden final

---

23. Un examinador de licencias revisa el informe de crédito de un solicitante de licencia de MLO durante la revisión de responsabilidad financiera. ¿Qué hallazgo crearía con MÁS probabilidad una presunción refutable (rebuttable presumption) de que el solicitante NO cumple con el estándar de responsabilidad financiera?

A licensing examiner is reviewing an MLO applicant's credit report during the financial responsibility review. Which finding would MOST likely create a rebuttable presumption that the applicant does NOT meet the financial responsibility standard?

A. Un solo pago atrasado de un préstamo de auto reportado hace ocho meses y que ya se puso al corriente

B. Una cuenta de crédito cerrada con saldo cero que el solicitante cerró por voluntad propia

C. Una sentencia pendiente relacionada con fraude, mala conducta en servicios financieros o abuso de confianza

D. Una alta utilización del crédito en cuentas revolventes sin atrasos reportados

---

24. ¿Qué entidad tiene la autoridad PRINCIPAL para investigar quejas de consumidores e imponer medidas disciplinarias a un corredor hipotecario no depositario que opera con una licencia estatal de MLO?

Which entity has PRIMARY authority to investigate consumer complaints and take disciplinary action against a non-depository mortgage broker operating under a state MLO license?

A. La Consumer Financial Protection Bureau, de forma exclusiva

B. La Conference of State Bank Supervisors como administradora del sistema NMLS

C. La agencia estatal reguladora de hipotecas que emitió la licencia

D. La Junta de la Reserva Federal

---

25. En el Formulario MU1, una compañía hipotecaria debe identificar a cada persona considerada "propietario directo o funcionario ejecutivo" (direct owner or executive officer), sujeta a los requisitos de divulgación y de verificación de antecedentes. ¿Qué persona cumple esta definición?

On Form MU1, a mortgage company must identify each individual considered a 'direct owner or executive officer' subject to disclosure and background check requirements. Which individual meets this definition?

A. Un gerente de sucursal que supervisa una sola oficina de venta al público y no tiene función en las políticas de toda la compañía

B. Un procesador de préstamos con firma autorizada limitada a la cuenta fiduciaria de escrow de la compañía

C. Un accionista minoritario con el 5% de las acciones de la compañía y sin función operativa

D. Una persona que posee el 10% o más de las acciones con voto de la compañía

---

26. ¿Qué persona está por lo general exenta de la licencia estatal de MLO y cumple la SAFE Act registrándose en NMLS como registrante federal (federal registrant)?

Which individual is generally exempt from state-level MLO licensing and instead satisfies the SAFE Act by registering with NMLS as a federal registrant?

A. Un corredor hipotecario independiente que trabaja por cuenta propia

B. Un MLO empleado por un administrador de préstamos hipotecarios no bancario con licencia estatal

C. Un MLO de un prestamista no depositario que origina menos de cinco préstamos al año

D. Un MLO empleado por una institución depositaria asegurada o por su subsidiaria regulada

---

27. Un MLO que ya tiene licencia en el Estado A, con una verificación de antecedentes penales del FBI completada y registrada en NMLS, solicita una licencia adicional en el Estado B. Con el sistema centralizado de verificación de antecedentes de NMLS, ¿qué debe hacer el regulador del Estado B respecto a la verificación de antecedentes penales?

An MLO already licensed in State A, with a completed FBI criminal background check on file with NMLS, applies for an additional license in State B. Under NMLS's centralized background check system, what is State B's regulator required to do regarding the criminal background check?

A. El MLO debe hacer una nueva verificación solo si pasaron más de 90 días desde la verificación del Estado A

B. El Estado B puede acceder a la verificación de antecedentes ya procesada por NMLS y basarse en ella, sin exigir nuevas huellas digitales

C. El Estado B puede basarse en la verificación existente solo si hay un acuerdo formal de reciprocidad entre los dos estados

D. El Estado B debe exigir nuevas huellas digitales, porque las verificaciones de antecedentes penales son específicas de cada estado y no se comparten por NMLS

---

28. Durante la revisión de antecedentes de NMLS de un solicitante de licencia de MLO, ¿qué antecedente penal causa la descalificación según la SAFE Act SIN límite de tiempo, a diferencia del periodo estándar de 7 años que se aplica a otros delitos graves (felonies)?

During NMLS background review of an MLO applicant, which criminal history finding results in disqualification under the SAFE Act with NO time limitation, unlike the standard 7-year lookback applied to other felonies?

A. Una condena por delito grave (felony) que involucra fraude, deshonestidad, abuso de confianza o lavado de dinero

B. Una sola condena por un delito menor (misdemeanor) de tránsito de hace tres años

C. Una condena por delito grave que luego fue borrada (expunged) según la ley estatal

D. Una condena por un delito grave no relacionado cometido nueve años antes de la solicitud

---

Leyes federales hipotecarias

29. En una solicitud de crédito garantizado con bienes raíces, a una solicitante casada se le pide indicar su estado civil. Según ECOA y la Regulation B, ¿es permitida esta pregunta?

On a loan application for credit secured by real property, a married applicant is asked to indicate her marital status. Under ECOA and Regulation B, is this inquiry permissible?

A. Sí, pero solo con las tres categorías: casada, no casada o separada

B. Sí, el estado civil solo se puede pedir si la solicitud es de una cuenta conjunta

C. No, a menos que al final se le niegue el crédito

D. No, las preguntas sobre el estado civil siempre están prohibidas por ECOA

---

30. Una institución depositaria origina un préstamo garantizado por una vivienda en construcción, estructurado como financiamiento puente (bridge financing) que será reemplazado por financiamiento permanente de la misma institución dentro de 12 meses. ¿Cómo debe tratarse esta transacción según la Regulation C para el reporte de HMDA/LAR?

A depository institution originates a loan secured by a dwelling under construction, structured as bridge financing that will be replaced by permanent financing from the same institution within 12 months. How must this transaction be treated under Regulation C for HMDA/LAR reporting?

A. Reportarse como préstamo de compra de vivienda

B. Reportarse como refinanciamiento

C. Reportarse como línea de crédito abierta sobre el valor de la vivienda (home equity)

D. Excluirse del reporte por ser financiamiento temporal

---

31. Una consumidora presenta una solicitud completa de préstamo hipotecario el lunes 2 de junio para comprar su residencia principal. Según TRID, ¿en qué fecha, a más tardar, debe entregar el prestamista el Loan Estimate?

A consumer submits a complete mortgage loan application on Monday, June 2, for the purchase of her primary residence. Under TRID, by what date must the lender deliver the Loan Estimate?

A. Viernes 6 de junio

B. Jueves 5 de junio

C. Lunes 9 de junio

D. Miércoles 4 de junio

---

32. El propósito principal de la Home Mortgage Disclosure Act (HMDA) es ayudar a determinar si las instituciones financieras:

The primary purpose of the Home Mortgage Disclosure Act (HMDA) is to help determine whether financial institutions are doing which of the following?

A. Reportan a FinCEN transacciones sospechosas en efectivo de más de $10,000

B. Atienden las necesidades de vivienda de sus comunidades e identifican posibles patrones de préstamos discriminatorios

C. Cumplen los requisitos mínimos de reservas de capital fijados por su regulador principal

D. Revelan los costos de cierre a más tardar tres días hábiles antes del cierre

---

33. Una consumidora refinancia su hipoteca de compra actual sobre su residencia principal con un acreedor nuevo no afiliado y recibe $15,000 en efectivo además del saldo del préstamo anterior. ¿Califica la transacción para el derecho de rescisión según la Regulation Z?

A consumer refinances her existing purchase-money mortgage on her primary residence with a new, unaffiliated creditor and receives $15,000 in cash beyond the payoff of the prior loan. Does the transaction qualify for the right of rescission under Regulation Z?

A. Sí, la consumidora puede rescindir todo el monto del préstamo nuevo porque participa un acreedor distinto

B. No, porque refinanciar una hipoteca de compra siempre está exento de rescisión

C. Sí, pero la rescisión aplica solo a los $15,000 de fondos nuevos adelantados, no a todo el préstamo

D. No, la rescisión aplica solo a las líneas de crédito abiertas sobre el valor de la vivienda (home equity), nunca a los refinanciamientos de crédito cerrado

---

34. ¿Qué regulación implementa HMDA y exige que las instituciones depositarias y no depositarias cubiertas recopilen y reporten datos sobre solicitudes hipotecarias?

Which regulation implements HMDA and requires covered depository and non-depository institutions to collect and report data on mortgage applications?

A. Regulation Z
B. Regulation B
C. Regulation C
D. Regulation X

---

35. ¿Qué ley federal regula la exactitud, la imparcialidad y la privacidad de la información del consumidor que contienen los archivos de las agencias de crédito?

Which federal law governs the accuracy, fairness, and privacy of consumer information contained in credit bureau files?

A. GLBA
B. TILA
C. FCRA
D. RESPA

---

36. Según la Regulation Z, ¿qué seis datos debe haber recibido del consumidor el acreedor para que su petición se considere una solicitud (application)?

Under Regulation Z, a request is treated as an application once a creditor has received which six pieces of information from the consumer?

A. Nombre, ingreso, número de Seguro Social, dirección de la propiedad, tasa de interés deseada y gasto mensual de vivienda
B. Nombre, número de Seguro Social, dirección de la propiedad, estimado del valor de la propiedad, propósito del préstamo y programa de préstamo preferido
C. Nombre, ingreso, nombre y dirección del empleador, dirección de la propiedad, fecha estimada de cierre y monto del préstamo solicitado
D. Nombre, ingreso, número de Seguro Social para obtener un informe de crédito, dirección de la propiedad, estimado del valor de la propiedad y monto del préstamo solicitado

---

37. Un prestamista hipotecario obtiene el informe de crédito de un solicitante y, en parte por el puntaje resultante, fija una tasa de interés bastante más alta que la que ofrece a una proporción importante de sus otros consumidores. ¿Qué debe entregar el prestamista al solicitante según FCRA?

A mortgage lender pulls an applicant's credit report and, based partly on the resulting credit score, sets an interest rate materially higher than the rate offered to a substantial proportion of the lender's other consumers. What must the lender provide to the applicant under FCRA?

A. Una divulgación HMDA/LAR
B. Un Good Faith Estimate
C. Un aviso anual de privacidad de GLBA
D. Un aviso de precio basado en el riesgo

---

38. Tres días antes de un cierre programado, un prestamista descubre que el APR del Closing Disclosure subió 0.20% por un cambio en el bloqueo de tasa (rate lock), y excede la tolerancia de exactitud que aplica la Regulation Z. ¿Qué debe hacer el prestamista?

Three days before a scheduled closing, a lender discovers the APR on the Closing Disclosure has increased by 0.20% due to a rate lock change, exceeding the applicable accuracy tolerance under Regulation Z. What is the lender's required course of action?

A. Dar un Closing Disclosure corregido en la mesa de cierre, porque el cambio es menor y no exige un nuevo periodo de espera

B. Cerrar como estaba programado y corregir el APR en un plazo de 60 días después del cierre como ajuste posterior

C. Dar un Closing Disclosure corregido y reiniciar el periodo obligatorio de espera de 3 días hábiles antes del cierre

D. Cancelar toda la transacción, porque cualquier violación de la tolerancia del APR anula automáticamente el préstamo

---

39. Un prestatario elige una compañía de inspección de plagas de una lista escrita de proveedores que le dio el acreedor, pero no compara por su cuenta el servicio. Según la regla TILA-RESPA Integrated Disclosure, ¿qué categoría de tolerancia aplica a la tarifa real de inspección de plagas cobrada en el cierre?

A borrower selects a pest inspection company from a written list of providers given by the creditor but does not independently shop for the service. Under the TILA-RESPA Integrated Disclosure rule, which tolerance category applies to the actual pest inspection fee charged at closing?

A. Categoría de tolerancia acumulada del 10%

B. La categoría de tolerancia depende de la relación deuda-ingreso del prestatario

C. Categoría de tolerancia cero

D. Categoría sin límite de tolerancia

---

40. Una compañía hipotecaria no depositaria planea compartir información personal no pública de un cliente con una empresa de mercadeo no afiliada, con fines que no tienen que ver con procesar el préstamo. Según la Gramm-Leach-Bliley Act, ¿qué debe ocurrir antes de compartirla?

A non-depository mortgage company plans to share a customer's nonpublic personal information with an unaffiliated marketing firm for purposes unrelated to processing the loan. Under the Gramm-Leach-Bliley Act, what must occur before the sharing takes place?

A. Un solo aviso anual de privacidad combinado cumple el requisito, sin importar cuándo se da respecto de la divulgación

B. No se requiere ningún aviso, porque GLBA solo restringe las divulgaciones entre compañías afiliadas

C. El cliente debe recibir un aviso claro y visible de exclusión voluntaria (opt-out) con una oportunidad razonable de negarse antes de que se divulgue la información

D. El cliente debe aceptar de forma afirmativa (opt in) antes de que se comparta cualquier información con un tercero

---

41. Un administrador de préstamos hipotecarios (servicer) vende los derechos de administración del préstamo de un prestatario a un nuevo administrador. Según RESPA y la Regulation X, ¿cuántos días antes de la fecha efectiva de la transferencia debe dar por lo general el administrador que transfiere el aviso de transferencia al prestatario?

A mortgage servicer sells its servicing rights on a borrower's loan to a new servicer. Under RESPA and Regulation X, how many days before the effective transfer date must the transferring servicer generally provide the borrower a notice of servicing transfer?

A. 30 días

B. 15 días

C. 10 días

D. 5 días

---

42. Una prestataria refinancia la hipoteca de su residencia principal con un prestamista nuevo, y el cierre (consummation) ocurre un martes. Según la Regulation Z, ¿cuándo vence su derecho de rescisión?

A borrower refinances the mortgage on her primary residence with a new lender, and consummation occurs on a Tuesday. Under Regulation Z, when does her right of rescission expire?

A. No hay derecho de rescisión porque es un refinanciamiento

B. Inmediatamente en la mesa de cierre

C. A la medianoche del tercer día hábil después del cierre

D. Siete días hábiles después de recibir el Loan Estimate

Conocimientos hipotecarios generales

43. Un veterano con una calificación de discapacidad de VA del 10% solicita un préstamo de compra garantizado por VA y usa su derecho (entitlement) por primera vez. ¿Qué afirmación sobre la cuota de financiamiento de VA (VA funding fee) es CORRECTA?

A veteran with a 10% VA disability rating is applying for a VA-guaranteed purchase loan using his entitlement for the first time. Which statement about the VA funding fee is CORRECT?

A. Debe pagar la cuota completa de primer uso porque su calificación de discapacidad es menor al 30%

B. Está exento por completo de la cuota de financiamiento porque recibe compensación por discapacidad de VA

C. Debe pagar la cuota de uso subsecuente, no la de primer uso

D. Paga una cuota reducida, porque las calificaciones de discapacidad militar anteriores siempre reducen la cuota a la mitad

---

44. En una hipoteca de tasa ajustable (ARM) con un periodo inicial fijo de tres años, ¿con qué tasa exige la regla general de Capacidad de Pago (Ability-to-Repay) de la Regulation Z que el acreedor califique al prestatario?

For an adjustable-rate mortgage with an initial fixed period of three years, the general Ability-to-Repay rule under Regulation Z requires the creditor to qualify the borrower using which rate?

A. La tasa más baja que permite el tope de por vida de la ARM.

B. El promedio de la tasa introductoria y la tasa totalmente indexada.

C. La mayor entre la tasa totalmente indexada y la tasa introductoria.

D. La tasa inicial del pagaré, porque es fija por contrato durante los primeros tres años.

---

45. Un prestatario compra una casa con una reducción temporal de tasa 2-1 (temporary buydown) financiada por el vendedor en un préstamo convencional de tasa fija. Según las guías estándar de las agencias, ¿con qué tasa debe calificar el prestamista al prestatario?

A borrower is purchasing a home with a seller-funded 2-1 temporary interest rate buydown on a fixed-rate conventional loan. Under standard agency guidelines, at which rate must the lender qualify the borrower?

A. La tasa reducida del año 2, porque refleja la obligación de pago a mitad del plazo.

B. La tasa reducida del año 1, porque refleja la obligación de pago inicial del prestatario.

C. El promedio de las tasas del año 1, el año 2 y la tasa permanente del pagaré.

D. La tasa permanente del pagaré que aplica cuando termina el periodo de reducción.

---

46. Una hipoteca balloon (balloon mortgage) se estructura de modo que:

A balloon mortgage is structured so that:

A. La tasa de interés es fija el primer año y luego se ajusta

B. La tasa de interés sube cada año hasta que el préstamo vence

C. Los pagos suben poco a poco durante la vida del préstamo hasta amortizarlo por completo

D. Al final de un plazo más corto vence un pago único y grande por el saldo restante del préstamo

---

47. Un prestatario cierra un préstamo asegurado por FHA con una relación préstamo-valor (LTV) de 96.5% al originarlo. ¿Durante cuánto tiempo debe pagar las primas anuales del seguro hipotecario (MIP)?

A borrower closes on an FHA-insured loan with a loan-to-value ratio of 96.5% at origination. How long must the borrower pay annual mortgage insurance premiums (MIP)?

A. La MIP deja de exigirse cuando el prestatario hace 12 pagos puntuales

B. Durante toda la vida del préstamo, porque el LTV original supera el 90%

C. Hasta que el saldo del préstamo llegue al 80% del valor original

D. Durante 11 años, sin importar el LTV original

---

48. Un loan originator conversa con un posible prestatario sobre la elegibilidad para el programa de préstamos garantizados de USDA Rural Development. ¿Qué factor determina si el ingreso del prestatario está dentro de los límites de elegibilidad del programa?

A loan originator is discussing eligibility for the USDA Rural Development Guaranteed Loan Program with a prospective borrower. Which factor determines whether the borrower's income falls within the program's eligibility limits?

A. El ingreso del hogar comparado con el 115% del ingreso mediano del área

B. El puntaje de crédito del prestatario comparado con un mínimo de 640

C. El ingreso individual del prestatario comparado con el 100% del ingreso mediano del área

D. El ingreso del hogar comparado con el 80% del ingreso mediano del área

---

49. ¿Cuál de los siguientes describe MEJOR un préstamo hipotecario convencional (conventional)?

Which of the following BEST describes a conventional mortgage loan?

A. Un préstamo garantizado por el Departamento de Asuntos de Veteranos

B. Un préstamo garantizado por el programa USDA Rural Development

C. Un préstamo asegurado por la Administración Federal de Vivienda

D. Un préstamo que no está asegurado ni garantizado por una agencia del gobierno

---

50. ¿Qué afirmación describe correctamente una característica del programa de préstamos garantizados de vivienda unifamiliar de USDA (USDA Single Family Housing Guaranteed Loan Program) que lo distingue de un préstamo FHA?

Which statement correctly describes a feature of the USDA Single Family Housing Guaranteed Loan Program that distinguishes it from an FHA loan?

A. Se exige un pago inicial mínimo de 3.5% sin importar el puntaje de crédito

B. No se exige pago inicial y el ingreso del hogar tiene un tope del 115% del ingreso mediano del área

C. El préstamo lo asegura por completo un asegurador hipotecario privado y no una garantía federal

D. La cuota inicial de garantía debe pagarla por completo el prestamista y no puede financiarse dentro del préstamo

---

51. Un prestatario obtuvo un préstamo convencional con seguro hipotecario privado (PMI) porque el LTV original superaba el 80%. Según la Homeowners Protection Act, ¿con qué LTV debe el administrador (servicer) cancelar el PMI de manera automática, si el prestatario está al corriente en sus pagos?

A borrower obtained a conventional loan with private mortgage insurance because the original LTV exceeded 80%. Under the Homeowners Protection Act, at what LTV must the servicer automatically terminate the PMI, assuming the borrower is current on payments?

A. 80% del valor original
B. 78% del valor original
C. 75% del valor de tasación actual
D. 80% del valor de tasación actual

---

52. Un prestamista suscribe una ARM convencional 3/1 con una tasa del pagaré de 5.50% y una tasa totalmente indexada de 6.25%. ¿Qué tasa debe usar el suscriptor para calificar al prestatario, según las guías estándar de las agencias para ARM con periodo fijo inicial menor de cinco años?

A lender is underwriting a 3/1 conventional ARM with a note rate of 5.50% and a fully indexed rate of 6.25%. Which rate must the underwriter use to qualify the borrower, given standard agency guidelines for ARMs with an initial fixed period of less than five years?

A. 8.25%, la tasa totalmente indexada más 2%
B. 6.25%, la tasa totalmente indexada
C. 5.50%, la tasa del pagaré
D. 7.50%, la tasa del pagaré más 2%

---

53. Según las guías estándar de las agencias para 2024, ¿en qué caso un préstamo de $850,000 para una casa unifamiliar se consideraría conforme (no jumbo)?

A loan amount of $850,000 for a single-family home would be considered a conforming loan (not jumbo) in which scenario for 2024, under standard agency guidelines?

A. Solo si el préstamo está asegurado también por FHA, sin importar la ubicación.
B. En cualquier área del país, porque $850,000 está por debajo del límite base nacional de préstamos conformes.
C. Solo si la propiedad está en un área rural designada por USDA.
D. Solo en un área de alto costo donde el límite local se haya elevado por encima del límite base nacional.

---

54. Se anuncia una ARM con estructura 5/1 y una estructura de topes de tasa 2/2/5. ¿Qué representa el "5" final en la estructura de topes?

An ARM is advertised with a 5/1 structure and a 2/2/5 interest rate cap structure. What does the final '5' in the cap structure represent?

A. El tope periódico que se aplica a cada ajuste posterior al primero
B. El tope de por vida, expresado como el aumento máximo sobre la tasa inicial del pagaré
C. El número máximo de periodos de ajuste de tasa durante la vida del préstamo
D. El tope del ajuste inicial que se aplica en el primer cambio de tasa

---

55. ¿Qué agencia federal es responsable de establecer cada año los límites de préstamos conformes (conforming loan limits) que usan Fannie Mae y Freddie Mac?

Which federal agency is responsible for annually establishing the conforming loan limits used by Fannie Mae and Freddie Mac?

A. Junta de la Reserva Federal
B. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)
C. Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda (FHFA)
D. Consumer Financial Protection Bureau (CFPB)

---

56. Un préstamo hipotecario jumbo se define mejor como un préstamo que:

A jumbo mortgage loan is best defined as a loan that:

A. Excede el límite de préstamo conforme fijado por la FHFA

B. Está garantizado por el Departamento de Asuntos de Veteranos

C. Tiene una tasa de interés que se ajusta cada año

D. Está asegurado por la Administración Federal de Vivienda

Ética

57. Un préstamo se cierra a nombre de un corredor hipotecario con fondos adelantados por un prestamista mayorista (wholesale lender), y el préstamo se cede a ese prestamista mayorista de inmediato, en el cierre o poco después, sin que el corredor use fondos propios. Esta estructura de financiamiento se llama con MÁS exactitud:

A loan closes in the name of a mortgage broker using funds advanced by a wholesale lender, and the loan is assigned to that wholesale lender immediately at or shortly after closing without the broker ever using its own funds. This funding structure is MOST accurately called:

A. Préstamo de almacenamiento (warehouse lending)

B. Financiamiento en mesa (table funding)

C. Sucursal neta (net branching)

D. Préstamo corresponsal (correspondent lending)

---

58. Una compradora de su primera vivienda infla sus ingresos declarados en una solicitud de préstamo solo para calificar para una casa que piensa ocupar y pagar, sin intención de lucrar con la mentira. ¿Qué tipo de fraude hipotecario describe MEJOR esta conducta?

A first-time homebuyer inflates her stated income on a loan application solely to qualify for a home she intends to occupy and repay, with no intent to profit from the misrepresentation itself. This is BEST classified as which type of mortgage fraud?

A. Fraude para vivienda (fraud for housing)

B. Fraude para lucro (fraud for profit)

C. Préstamo abusivo (predatory lending)

D. Redlining inverso (reverse redlining)

---

59. Un loan originator recibe un pago mensual en efectivo de una compañía de seguros de título a cambio de dirigirle negocios de cierre, pero no presta ningún servicio de cierre a cambio. ¿Qué es lo MÁS probable que viole este arreglo?

A loan originator receives a monthly cash payment from a title insurance company in exchange for directing closing business to that company, but performs no actual settlement services in return. This arrangement MOST likely violates which of the following?

A. Las disposiciones contra kickbacks de la Sección 8 de RESPA

B. La regla de compensación del originador de la Regulation Z de TILA

C. El requisito de reporte de HMDA

D. El requisito de aviso de acción adversa de ECOA

---

60. ¿Cuál de los siguientes NO es una clase protegida reconocida por la Fair Housing Act federal?

Which of the following is NOT a protected class recognized under the federal Fair Housing Act?

A. Origen nacional

B. Estado familiar

C. Fuente de ingresos

D. Religión

---

61. Un inversionista hace que un amigo con buen crédito e ingresos estables solicite y cierre un préstamo hipotecario, mientras el inversionista aporta en secreto el pago inicial, hará los pagos y ocupará la propiedad, información que se oculta al prestamista. Este esquema se clasifica MEJOR como:

An investor arranges for a friend with strong credit and steady income to apply for and close on a mortgage loan, while the investor secretly supplies the down payment, will make the payments, and will occupy the property — information withheld from the lender. This scheme is BEST classified as...

A. Refinanciamiento repetido (loan flipping)
B. Redlining inverso (reverse redlining)
C. Fraude con prestanombres (straw buyer fraud)
D. Fraude para vivienda (fraud for housing)

---

62. Una financiera promueve de forma deliberada hipotecas subprime de altas tarifas solo en un sector censal con mayoría de minorías, incluso a residentes que calificarían para financiamiento convencional más barato disponible en otras partes del mercado. Esta práctica se conoce como:

A finance company deliberately markets high-fee subprime mortgages exclusively within a predominantly minority census tract, even to residents who would qualify for lower-cost conventional financing available elsewhere in the market. This practice is known as...

A. Fraude para vivienda (fraud for housing)
B. Redlining
C. Direccionamiento (steering)
D. Redlining inverso (reverse redlining)

---

63. La política de suscripción de un banco niega de forma automática las solicitudes hipotecarias de propiedades en códigos postales con mayoría de población de minorías, sin importar la solvencia de cada solicitante. Esta práctica es un ejemplo de:

A bank's underwriting policy automatically denies mortgage applications for properties located in zip codes with a majority-minority population, regardless of the individual applicant's creditworthiness. This practice is an example of...

A. Fraude para lucro (fraud for profit)
B. Refinanciamiento repetido (loan flipping)
C. Direccionamiento (steering)
D. Redlining

---

64. Un loan originator acepta una comisión de referido no divulgada de una compañía de seguros de título a cambio de dirigir a los prestatarios a usar los servicios de cierre de esa compañía. Este arreglo viola de forma más directa:

A mortgage loan originator accepts an undisclosed referral fee from a title insurance company in exchange for directing borrowers to use that company's settlement services. This arrangement most directly violates:

A. La prohibición de kickbacks y cargos no ganados de la Sección 8 de RESPA
B. Los requisitos de divulgación de TILA sobre el cargo financiero
C. Los requisitos de aviso de acción adversa de FCRA
D. Los requisitos de reporte de datos de préstamos de HMDA

---

65. Un loan originator dirige siempre a los solicitantes que piden un intérprete o mencionan que necesitan documentos traducidos hacia un solo prestamista conocido por sus tasas por encima del mercado, mientras que a otros solicitantes les muestra varias opciones de prestamistas competitivos. Lo más probable es que esta práctica constituya:

A loan originator consistently directs applicants who request an interpreter or mention needing translated documents to a single lender known for above-market rates, while showing multiple competitive lender options to other applicants. This practice most likely constitutes

A. Una violación de la regla de términos desencadenantes (trigger terms) de publicidad de la Truth in Lending Act

B. Una violación del requisito de divulgación de negocios afiliados de RESPA

C. Una práctica permitida y justificada por eficiencia operativa

D. Direccionamiento por origen nacional, en violación de la Fair Housing Act

---

66. Un loan originator anuncia préstamos "sin costos de cierre" sin revelar que los costos se recuperan con una tasa de interés mucho más alta durante la vida del préstamo, y deja a los prestatarios con una impresión inexacta del costo real. Lo más probable es que esta práctica se cite como:

A loan originator advertises 'no closing cost' loans without disclosing that the costs are recovered through a materially higher interest rate over the life of the loan, leaving borrowers with an inaccurate impression of the loan's true cost. This practice is most likely to be cited as

A. Un acto o práctica engañosa según UDAAP

B. Una violación de la regla de publicidad de la Fair Housing Act

C. Una violación de la prohibición de comisiones por referidos de la Sección 8 de RESPA

D. Una violación de los requisitos de registros de la Bank Secrecy Act

---

67. Un prestamista se niega a originar préstamos hipotecarios en un vecindario determinado por la composición racial o étnica de sus residentes, sin importar la solvencia de cada solicitante. Esta práctica se conoce como:

A lender refuses to originate mortgage loans in a specific neighborhood based on the racial or ethnic composition of its residents, regardless of individual applicants' creditworthiness. This practice is known as:

A. Direccionamiento (steering)

B. Refinanciamiento repetido (loan flipping)

C. Préstamo abusivo (predatory lending)

D. Redlining

---

68. Dos solicitantes presentan puntajes de crédito, ingresos y relaciones deuda-ingreso idénticos, pero un loan originator cotiza una tasa de interés más alta a uno de ellos solo por su origen nacional. Este es un ejemplo de:

Two applicants present identical credit scores, income, and debt-to-income ratios, but a loan originator quotes a higher interest rate to the applicant based solely on the applicant's national origin. This is an example of...

A. Impacto dispar (disparate impact)

B. Trato dispar (disparate treatment)

C. Redlining

D. Redlining inverso (reverse redlining)

---

69. Un loan originator refiere todos sus cierres a una agencia de seguros de título específica a cambio de un pago mensual en efectivo que no tiene relación con ningún servicio que el originador preste. ¿Qué disposición viola este arreglo?

A mortgage loan originator refers every closing to a specific title insurance agency in exchange for a monthly cash payment that is unrelated to any services actually performed by the originator. This arrangement violates which provision?

A. Las disposiciones contra el flipping de la Sección 129 de TILA

B. La prohibición de kickbacks de la Sección 8 de RESPA

C. Los requisitos de acción adversa de la Sección 701 de ECOA

D. Los requisitos de reporte de datos de la Sección 304 de HMDA

---

70. Un loan officer dirige de forma intencional a un prestatario calificado hacia un producto de préstamo más caro que el que le corresponde, para aumentar su propia compensación. Esta práctica se describe mejor como:

A loan officer intentionally directs a qualified borrower toward a higher-cost loan product than the borrower qualifies for, in order to increase the officer's own compensation. This practice is best described as:

A. Impacto dispar (disparate impact)

B. Direccionamiento (steering)

C. Redlining inverso (reverse redlining)

D. Redlining

Respuesta correcta

1. B Los cargos de originación pagados al acreedor, incluida la compensación a un corredor hipotecario, cuentan en los puntos y cargos de una QM, con reglas para no contar dos veces la compensación. Los cargos de terceros de buena fe que el acreedor no retiene suelen excluirse. Las comisiones inmobiliarias se excluyen por completo porque no son parte del crédito. El seguro inicial del gobierno, como el UFMIP de FHA, también se excluye, sin límite de monto.

2. B La Regulation Z permite una tolerancia del APR de 1/4 de punto porcentual en transacciones irregulares, es decir, con pagos, montos o desembolsos irregulares, como ciertos ARM. Las transacciones regulares tienen una tolerancia más estricta de 1/8, y confundirlas es la trampa clásica. No existe una tolerancia de 1/2 punto, y las irregulares no están exentas de la prueba de tolerancia.

3. D Reservas líquidas verificadas de seis meses de PITI después del cierre son un factor compensatorio reconocido que equilibra un DTI alto, porque muestran que la prestataria puede absorber un aumento de pago o una pérdida de ingreso. Un cambio de empleo en el mismo campo es aceptable, pero no compensa el DTI. Un regalo para el cierre cubre los fondos de cierre, no la capacidad de pago. El puntaje mínimo es un requisito base, no una fortaleza adicional.

4. D Una recomendación Approve/Eligible de un sistema automatizado como Desktop Underwriter es condicional, no final. El suscriptor debe verificar por su cuenta que los datos enviados coinciden con los documentos (ingresos, activos, deudas, crédito) y resolver cualquier diferencia antes del cierre. El AUS no elimina el juicio del suscriptor ni exime del avalúo sin un código específico, y reenviarlo a otro AUS no es un paso estándar.

5. C Un aumento imprevisto en el cargo de un tercero, como el avalúo, por circunstancias fuera del control del acreedor, como el difícil acceso a la propiedad, es un cambio de circunstancia (changed circumstance) válido según 12 CFR 1026.19(e)(3)(iv). Permite emitir un Loan Estimate revisado y reiniciar la base de tolerancia de ese cargo. Absorberlo sin avisar, sorprender al prestatario en el cierre o negar el préstamo no son respuestas necesarias.

6. B La Reg Z §1026.19(e)(1)(iii) exige entregar o enviar por correo el Loan Estimate a más tardar al tercer día hábil después de que el acreedor recibe la solicitud. Contando martes (día 1), miércoles (día 2) y jueves (día 3), el plazo es el 5 de junio. El 4 de junio da solo dos días hábiles. El 6 de junio da cuatro. El 9 de junio confunde este plazo con uno de una semana después.

7. C Los factores compensatorios son fortalezas documentadas, como grandes reservas, un LTV bajo o antigüedad en el empleo, que el suscriptor pesa para aprobar un préstamo aunque una razón supere la guía estándar. El ingreso residual es una medida específica de VA, no un término general. Una anulación del AUS es una decisión manual contraria a la recomendación automática. El financiamiento secundario es un segundo gravamen.

8. A Las revisiones de control de calidad posteriores al cierre vuelven a verificar ingresos, empleo, crédito y otros documentos para detectar fraude, errores o violaciones de las guías después del desembolso. Así se protege la venta de los préstamos en el mercado secundario a inversionistas como Fannie Mae y Freddie Mac, que exigen recompra de préstamos defectuosos. El control de calidad no renegocia tasas ni recalcula el escrow ni evalúa modificaciones.

9. B Las reservas de efectivo son activos líquidos que el prestatario debe conservar después de pagar todos los fondos del cierre, expresados en meses del pago total de vivienda, y sirven de colchón ante problemas económicos. El depósito de buena fe se entrega al firmar el contrato y se aplica a la compra. Los fondos de escrow prepagados se cobran en el cierre para impuestos y seguro. Los fondos de regalo son una fuente permitida del pago inicial.

10. A Un lender overlay es un requisito de suscripción adicional que el prestamista pone y que es más estricto que el mínimo del inversionista o de la agencia gubernamental, como pedir 680 cuando FHA pide 580. Refleja el apetito de riesgo del prestamista y es común en puntaje, DTI y reservas. Es distinto de una anulación del AUS (una excepción del sistema), un factor compensatorio (una fortaleza) o el precio por riesgo (un ajuste de costo).

11. D Según 12 CFR 1026.19(e)(1)(iii), cuando el acreedor recibe el nombre, ingreso, número de Seguro Social, dirección, valor estimado y monto solicitado, ese contacto se considera una solicitud, y debe entregar o enviar por correo el Loan Estimate a más tardar 3 días hábiles después de recibirla. Entregarlo en 1 día hábil se permite, pero no es el plazo. 7 y 10 días hábiles superan el máximo y serían una violación de plazos de TRID.

12. C La suscripción evalúa las tres C clásicas, crédito, capacidad y colateral (credit, capacity, collateral), para decidir si el préstamo cumple los estándares de riesgo del inversionista y de las agencias. La firma del pagaré ocurre en el cierre. Entregar fondos al vendedor es una función de financiamiento y cierre que sigue a la aprobación. El colchón del escrow es un cálculo de cierre o de servicio, no de riesgo.

13. B El VOE por escrito es el documento estándar que se envía al empleador para confirmar fechas de empleo, puesto e ingreso al documentar el expediente al inicio. El VOD confirma saldos e historial de cuentas bancarias con la institución, y el VOR confirma el historial de pago de renta con el arrendador. El VVOE es una reverificación breve, por teléfono o medio electrónico, poco antes del cierre para confirmar que sigue empleado.

14. A La precalificación es un estimado informal basado solo en información sin verificar que da el propio prestatario, sin revisar el crédito ni documentos, y no es un compromiso de préstamo. La preaprobación exige que el suscriptor revise crédito, ingresos y activos verificados, y es más confiable. El compromiso condicional se emite cuando el suscriptor aprueba el expediente con condiciones pendientes. El clear-to-close confirma que se cumplieron todas las condiciones.

15. D El NMLS Ombudsman es el enlace designado entre los participantes de la industria y NMLS/State Regulatory Registry. Da un canal formal para plantear inquietudes sobre el funcionamiento del sistema, el manejo de datos y las políticas, y para sugerir mejoras en la reunión anual del Ombudsman. Consumer Access sirve para verificar licencias, no para quejas. La junta gobierna el SRR, y el Multi-State Mortgage Committee coordina exámenes.

16. A El Mortgage Call Report es un informe a nivel de la compañía que reúne el volumen de préstamos, la condición financiera y la producción de toda la entidad con licencia. Los MLO individuales no presentan MCR por su propia originación. Esto lo distingue de los trámites individuales de licencia con el MU4, y es una confusión común entre las obligaciones de la compañía y las de la persona en NMLS.

17. A La SAFE Act exige revisar el informe de crédito para evaluar la responsabilidad financiera del solicitante, buscando señales como sentencias pendientes, gravámenes fiscales o un historial de bancarrota o ejecución hipotecaria que afecten su idoneidad para originar préstamos. Ser dueño de vivienda no es un factor de licencia, las declaraciones de impuestos no son un requisito estándar y no existe un saldo bancario mínimo federal.

18. C Las leyes estatales de fianzas suelen escalar el monto requerido según el volumen en dólares de préstamos hipotecarios que el licenciatario originó en ese estado el año anterior, en una escala con mínimo y máximo. Un mayor volumen implica más daño posible al consumidor si se violan las leyes, y por eso una fianza mayor para pagar reclamos. Las sucursales, el crédito personal y la antigüedad no son la base legal del monto.

19. B Las reglas de divulgación de la SAFE Act extienden el requisito del identificador único (Unique Identifier) a los medios de publicidad y solicitud, incluidos los sitios web, para que los consumidores verifiquen la licencia por su cuenta en NMLS Consumer Access. El domicilio es un riesgo de privacidad y no es obligatorio, el número fiscal federal no es una divulgación de licencia para el consumidor, y la lista de todos los estados no es lo que exige la ley federal.

20. B El Formulario MU4 es la solicitud individual del MLO que se usa en todos los estados participantes de NMLS: el solicitante presenta una sola vez sus datos biográficos, de empleo y de divulgación y pide licencias en varias jurisdicciones. El MU1 es la solicitud de licencia de la compañía, el MU2 da datos de personas como las de control (control persons), y el MU3 es la solicitud de sucursal. Confundirlos es una trampa común.

21. A La ventana estándar de renovación de NMLS va del 1 de noviembre al 31 de diciembre de cada año, para completar la educación continua y presentar la renovación antes de que las licencias venzan el 31 de diciembre. El 1 de enero es después del vencimiento, no antes. El 1 de julio y el 15 de octubre no coinciden con el calendario uniforme de NMLS. Perder la ventana suele dejar la licencia vencida y exige un trámite de reinstalación.

22. C Las leyes estatales modelo de la SAFE Act suelen dar al regulador la autoridad de emitir una orden sumaria de cese y desistimiento cuando hay pruebas creíbles de daño continuo al consumidor. El debido proceso se cumple con el derecho del licenciatario a una audiencia después de la orden. Exigir antes una audiencia completa permitiría que siga el daño. El Ombudsman no suspende licencias. No se necesita orden judicial.

23. C Los estándares de responsabilidad financiera se fijan en patrones que sugieren riesgo de daño al consumidor, como sentencias pendientes por fraude, abuso de deber fiduciario o mala conducta financiera. Estas crean una presunción refutable de no idoneidad que el solicitante debe superar con pruebas. Un atraso aislado ya resuelto, una alta utilización sin atrasos o una cuenta cerrada con saldo cero son variaciones normales del crédito.

24. C Las agencias estatales de licencias conservan la autoridad principal de aplicación sobre los originadores y corredores no depositarios con licencia estatal, incluida la recepción de quejas, los exámenes y los procesos disciplinarios, como suspender o revocar la licencia. La CFPB tiene autoridad concurrente en ciertas leyes federales, pero no desplaza a los estados. La Reserva Federal supervisa a los bancos, y CSBS administra la plataforma NMLS sin sancionar.

25. D El Formulario MU1 define al propietario directo como la persona o entidad que tiene el 10% o más del interés con voto o de capital de la compañía, y define aparte a los funcionarios ejecutivos como quienes fijan las políticas, como un presidente, CEO o CFO, sin importar su participación. Un accionista con 5% queda bajo el umbral. Un procesador o gerente de una sola sucursal sin autoridad sobre toda la compañía no cumple la definición.

26. D En la estructura de doble vía de la SAFE Act, los MLO empleados por instituciones depositarias aseguradas (bancos, asociaciones de ahorro, cooperativas de crédito) o por sus subsidiarias reguladas son registrantes federales en el registro federal de NMLS, supervisados por el regulador federal que corresponda, y no tienen licencia estatal. Los corredores independientes y los MLO de prestamistas no depositarios necesitan licencia estatal sin importar su volumen.

27. B NMLS conserva un solo registro centralizado de la verificación de antecedentes penales del FBI de cada persona, al que pueden acceder todos los reguladores estatales participantes. Un estado nuevo no necesita que el solicitante vuelva a dar sus huellas si ya tiene una verificación vigente. No hay un plazo de 90 días para repetirla, y no se necesita un acuerdo bilateral de reciprocidad, porque se comparte en todo el sistema NMLS.

28. A La SAFE Act impone una inhabilitación permanente por una condena por delito grave que involucre fraude, deshonestidad, abuso de confianza o lavado de dinero. Otros delitos graves descalifican solo dentro de 7 años, así que uno no relacionado de hace nueve queda fuera. Un delito menor de tránsito no descalifica. Las condenas borradas o perdonadas no cuentan en esta regla federal, aunque los estados pueden exigir más.

29. A La Regulation B por lo general prohíbe preguntar el estado civil, pero una excepción permite a los acreedores preguntarlo, solo con las tres categorías (casado, no casado y separado), cuando el crédito se garantiza con bienes raíces, porque esa información afecta el perfeccionamiento del gravamen y los derechos según la ley estatal de propiedad. Las otras opciones exageran la prohibición o describen mal la excepción, que no se limita a cuentas conjuntas ni a solicitudes negadas.

30. D La Regulation C excluye de forma expresa del reporte HMDA/LAR los préstamos de construcción o puente diseñados para ser reemplazados por financiamiento permanente, porque son financiamiento temporal y no un préstamo cubierto garantizado por la vivienda para el uso continuo del solicitante. Reportarlo como compra o refinanciamiento clasificaría mal algo que la regla excluye. No está estructurado como línea de crédito abierta, así que esa categoría no aplica.

31. B La Regulation Z §1026.19(e)(1)(iii) exige entregar o enviar por correo el Loan Estimate a más tardar el tercer día hábil después de recibir la solicitud completa. Si el lunes es el día cero, el martes es el día uno, el miércoles el día dos y el jueves el día tres, así que el plazo es el 5 de junio. El 4 de junio son solo dos días hábiles, el 6 llega un día tarde, y el 9 supone un ciclo semanal. La solicitud depende de los seis datos de RESPA, no de envíos parciales.

32. B HMDA exige que las instituciones cubiertas recopilen, reporten y den a conocer datos de solicitudes y originación hipotecaria por zona, raza, origen étnico, sexo e ingreso, para que los reguladores y el público evalúen si los prestamistas atienden a sus comunidades y detecten posible redlining o trato desigual. Las reservas de capital son de regulación bancaria, el reporte de efectivo es de BSA/AML, y la regla de tres días es el Closing Disclosure de TRID.

33. A La exención para transacciones hipotecarias residenciales aplica solo a préstamos de compra verdaderos, no a refinanciamientos posteriores. Cuando lo hace un acreedor NUEVO y distinto, toda la transacción es una nueva extensión de crédito, y el derecho de rescisión aplica a todo el monto del préstamo, no solo al efectivo recibido. La regla de rescisión parcial, limitada a los fondos nuevos, aplica solo cuando el MISMO acreedor original refinancia su propio préstamo.

34. C La Regulation C implementa HMDA y fija qué instituciones están cubiertas, qué datos de cada préstamo deben recopilarse (como tipo de préstamo, propósito, acción tomada y datos demográficos del solicitante) y cómo se reportan y se divulgan al público. La Regulation B implementa las reglas de ECOA sobre préstamos justos y acciones adversas, la Regulation X implementa las reglas de RESPA sobre costos de cierre y servicio, y la Regulation Z implementa las divulgaciones de costo del crédito de TILA.

35. C La Fair Credit Reporting Act (FCRA) regula cómo las agencias de informes del consumidor reúnen, mantienen y comparten la información de crédito, y da al consumidor derecho a disputar errores y a recibir un aviso cuando se usa un informe en su contra. RESPA regula los costos y referidos de servicios de cierre, TILA regula la divulgación de términos y costos del crédito como el APR, y GLBA regula la privacidad de las instituciones financieras en general, no el contenido de los archivos de crédito.

36. D La Regulation Z define la solicitud como la entrega de seis datos concretos: el nombre del consumidor, el ingreso, el número de Seguro Social para obtener un informe de crédito, la dirección de la propiedad, un estimado del valor de la propiedad y el monto del préstamo solicitado. Con los seis, el acreedor debe dar un Loan Estimate en tres días hábiles. El empleador, la tasa deseada, el propósito del préstamo y el programa preferido no son de los seis datos.

37. D La Sección 615(h) de FCRA exige que los acreedores den al consumidor un aviso de precio basado en el riesgo (risk-based pricing notice) cuando la información del informe de crédito lleva a términos bastante menos favorables que los de otros consumidores, para que pueda obtener y revisar el informe. Los registros HMDA/LAR son reportes de datos, no avisos al consumidor. El GFE fue reemplazado por el Loan Estimate de TRID. El aviso de GLBA trata del intercambio de información, no de precios.

38. C Según 12 CFR 1026.19(f)(2)(ii), un APR que deja de ser exacto más allá de la tolerancia de 1/8 de punto porcentual en transacciones regulares (1/4 en irregulares) exige un Closing Disclosure corregido y un nuevo periodo de espera de 3 días hábiles antes del cierre, igual que un cambio de producto o agregar una multa por prepago. Tratarlo como menor aplica mal las correcciones simples que no reinician el plazo. La violación no anula el préstamo.

39. A Cuando el prestatario elige a un proveedor no afiliado de la lista escrita del acreedor para un servicio requerido que puede comparar, la tarifa entra en la categoría de tolerancia acumulada del 10%: la suma de los cargos de esa categoría por lo general no puede subir más del 10%. La tolerancia cero aplica a cargos del acreedor, impuestos de transferencia y servicios que el prestatario no puede comparar. Sin límite aplica a proveedores fuera de la lista. El DTI no influye.

40. C La Privacy Rule de GLBA (Regulation P, 12 CFR 1016) exige un aviso inicial y, para compartir con terceros no afiliados con fines de mercadeo, un aviso claro de opt-out con una oportunidad razonable de rechazar antes de la divulgación. Es un estándar de opt-out, no de opt-in. Decir que GLBA solo restringe a los afiliados es lo contrario. Un aviso anual dado después de empezar a compartir no cumple, porque el opt-out debe ir antes.

41. B La Regulation X exige que el administrador que transfiere (transferor) dé el aviso a más tardar 15 días antes de la fecha efectiva, y que el nuevo administrador dé el suyo a más tardar 15 días después, salvo que se envíe un aviso combinado al menos 15 días antes. "15 días" es el plazo de aviso previo que se exige. 5 y 10 días no cumplen la regla general, y 30 días es más temprano de lo que se exige.

42. C La Regulation Z §1026.23 da 3 días hábiles para rescindir un refinanciamiento sobre la vivienda principal cuando el acreedor es distinto del anterior. Vence a la medianoche del tercer día hábil después del cierre, la entrega de las divulgaciones y el aviso del derecho a cancelar, lo que ocurra al final. Aquí cuentan todos los días menos domingos y feriados federales. Los préstamos de compra no tienen este derecho.

43. B Los veteranos que reciben (o tienen derecho a recibir) compensación por discapacidad de VA están exentos de la cuota de financiamiento, sin importar el porcentaje de discapacidad ni si es el primer uso o uno posterior. La idea de un mínimo del 30% impone un umbral que no existe. Reducir la cuota a la mitad no es la regla de exención. La tarifa de uso subsecuente no anula la exención. El originador verifica la exención en el Certificate of Eligibility (COE).

44. C El estándar de Capacidad de Pago de la Regulation Z para las ARM exige suscribir con la mayor entre la tasa totalmente indexada (fully indexed rate) y la tasa introductoria, calculada con un calendario de pagos totalmente amortizable, para protegerse del salto de pago cuando termina el periodo fijo. Calificar solo con la tasa inicial del pagaré incumple si la tasa totalmente indexada es más alta. La tasa más baja del tope y el promedio no tienen base en esta regla.

45. D Las guías de las agencias (Fannie Mae y Freddie Mac) exigen calificar al prestatario con una reducción temporal con la tasa permanente del pagaré, no con el pago reducido de los primeros años, porque los fondos de la reducción son un subsidio temporal y el prestatario queda obligado por contrato a la tasa completa al terminar. Las tasas reducidas del año 1 y del año 2 subestiman la obligación. El promedio no se usa en suscripción de agencias.

46. D Una hipoteca balloon fija los pagos como si se amortizara en un plazo largo, como 30 años, pero el préstamo vence mucho antes y exige un pago final grande del saldo restante. Se diferencia de una ARM, que ajusta la tasa cada cierto tiempo y no exige un pago único grande (las dos primeras opciones describen ajustes de tasa). La opción de pagos que suben poco a poco describe una hipoteca de pago graduado, otro producto que sí se amortiza por completo.

47. B Según las reglas actuales de FHA, los préstamos con un LTV original superior al 90% exigen MIP anual durante todo el plazo del préstamo. Solo en los originados con LTV de 90% o menos la MIP termina a los 11 años. El 80% del valor original se parece al umbral de cancelación a petición del prestatario del PMI convencional bajo la Homeowners Protection Act, no de la MIP de FHA. 12 pagos puntuales no quitan la MIP en ninguna política de FHA.

48. A Los préstamos garantizados de vivienda rural de USDA usan el ingreso total del hogar, incluido el de todos los adultos que viven en él, comparado con el 115% del ingreso mediano del área (AMI), ajustado por el tamaño del hogar. El 80% del AMI es de la categoría de bajos ingresos del programa directo de USDA, no del garantizado, una confusión común. Usar solo el ingreso del prestatario subestima la prueba del hogar. El puntaje de crédito es otro factor de suscripción.

49. D Un préstamo convencional no está asegurado ni garantizado por una agencia del gobierno, como FHA, VA o USDA. Aun así, puede venderse a Fannie Mae o Freddie Mac (conforme, conforming) o mantenerse fuera de esas guías (no conforme). Un préstamo asegurado por FHA o garantizado por VA o USDA es un producto respaldado por el gobierno, lo contrario del financiamiento convencional. Esta distinción es básica para comparar productos en el examen.

50. B Los préstamos garantizados de USDA no piden pago inicial, pero limitan la elegibilidad a propiedades en áreas rurales designadas y a hogares con ingreso igual o menor al 115% del ingreso mediano del área; FHA no tiene tope de ingreso. El 3.5% de pago inicial mínimo lo pide FHA, no USDA. Los préstamos USDA tienen garantía del gobierno (no seguro hipotecario privado), y la cuota inicial de garantía del 1% suele financiarse dentro del préstamo.

51. B La Homeowners Protection Act exige que el administrador cancele el PMI de manera automática cuando el préstamo se amortiza hasta el 78% del valor original de la propiedad, según el calendario de amortización inicial de los préstamos de tasa fija, siempre que el prestatario esté al corriente. La cancelación a petición del prestatario puede hacerse antes, al 80% del valor original, pero no es la cancelación automática. Las opciones con el valor de tasación actual describen otra vía más limitada.

52. D En las ARM con periodo fijo inicial menor de cinco años, las guías de las agencias exigen calificar con la mayor entre la tasa totalmente indexada y la tasa del pagaré más 2 puntos porcentuales, porque un ajuste temprano podría llegar antes de cinco años. Aquí la tasa del pagaré más 2% (7.50%) supera la tasa totalmente indexada (6.25%), así que se usa 7.50%. La tasa del pagaré sola ignora el riesgo de ajuste temprano, y sumar el 2% a la tasa indexada es un error.

53. D El límite base nacional de préstamos conformes de 2024 para una unidad es de $766,550, muy por debajo de $850,000, así que este monto sería jumbo casi en todas partes. Pero la FHFA designa áreas de alto costo con límites de hasta un tope legal cercano a $1,149,825, donde un préstamo de $850,000 sigue siendo conforme. La designación rural de USDA y el seguro FHA son programas aparte y no definen si es conforme.

54. B En una estructura de topes 2/2/5, el primer número es el tope del ajuste inicial (el cambio máximo en el primer ajuste), el segundo es el tope periódico (el cambio máximo en cada ajuste siguiente) y el tercero es el tope de por vida (lifetime cap), es decir, la tasa nunca puede superar la tasa inicial del pagaré más 5 puntos porcentuales. No son un número de ajustes, sino topes en puntos porcentuales. Los otros dos describen los dos primeros números.

55. C La FHFA, como reguladora y custodia legal (conservator) de Fannie Mae y Freddie Mac, fija cada año los límites base y los de áreas de alto costo con una fórmula de la Housing and Economic Recovery Act ligada a los cambios en el precio promedio nacional de las casas. HUD fija los límites de los préstamos FHA, que se calculan distinto. La CFPB vigila la protección del consumidor y la Reserva Federal maneja la política monetaria.

56. A Un préstamo jumbo excede el límite de préstamo conforme que fija cada año la Federal Housing Finance Agency. Por eso Fannie Mae y Freddie Mac no pueden comprarlo, y suele tener suscripción más estricta y tasas más altas. Un préstamo garantizado por VA o asegurado por FHA es un producto del gobierno, no una clasificación por tamaño. La tasa que se ajusta cada año describe una ARM, no un jumbo: un jumbo puede ser fijo o ajustable.

57. B El table funding ocurre cuando un préstamo se cierra a nombre de un corredor o corresponsal con fondos adelantados por un prestamista mayorista, y el préstamo se cede de inmediato al prestamista que lo financió; el corredor nunca usa fondos propios. El net branching es una sucursal operada por alguien sin licencia bajo la autoridad de una compañía con licencia. El warehouse lending es una línea de crédito a corto plazo. El corresponsal financia y cierra a su nombre antes de vender.

58. A El fraude para vivienda (fraud for housing o fraud for property) ocurre cuando un prestatario da información falsa, como un ingreso inflado, para obtener y ocupar la propiedad y pagar la deuda, no para lucrar con la mentira. El fraude para lucro lo hacen personas del sector o inversionistas que buscan ganancia con esquemas como flipping o prestanombres. El préstamo abusivo es conducta del prestamista. El redlining inverso es dirigir términos desfavorables a barrios de minorías.

59. A La Sección 8 de RESPA prohíbe dar o aceptar algo de valor a cambio de referir negocios de cierre. Se permite pagar bienes o servicios realmente prestados, pero eso no legaliza un pago aparte por referidos. Pagar solo por referidos es un kickback (pago ilegal por referido) clásico. La regla de compensación de la Reg Z trata del pago al originador según los términos del préstamo, ECOA de negaciones de crédito y HMDA de reportes de datos.

60. C La Fair Housing Act federal protege contra la discriminación por raza, color, religión, sexo, origen nacional, estado familiar y discapacidad. La fuente de ingresos no es una clase protegida federal bajo la FHA, aunque cada vez más estados y localidades la han agregado por ley. El estado familiar, el origen nacional y la religión son clases que la ley nombra de forma expresa, por eso son opciones incorrectas en esta pregunta sobre lo que queda excluido.

61. C En el fraude con prestanombres (straw buyer), una persona calificada solicita y cierra el préstamo por el verdadero prestatario y oculta al prestamista quién participa y quién ocupará la casa. El fraude para vivienda es mentir para obtener vivienda; este esquema puede servir a ese fin o al lucro, pero el solicitante sustituto hace más específica esta respuesta. El redlining inverso trata de precios discriminatorios y el flipping, de refinanciar sin necesidad.

62. D El redlining inverso dirige a residentes de un barrio de minorías productos más caros o abusivos, aunque calificarían para precios normales, y viola ECOA y la Fair Housing Act. El redlining es lo opuesto: negarse a prestar en esas zonas. El steering dirige a solicitantes hacia ciertos productos o barrios; la promoción dirigida a un barrio es redlining inverso. El fraude para vivienda es una mentira del prestatario.

63. D El redlining es negar o limitar el crédito según la composición racial o étnica de una zona geográfica y no la solvencia individual del solicitante, y viola la Fair Housing Act y ECOA. El steering en préstamos hipotecarios dirige a los solicitantes hacia ciertos productos o prestamistas, no es una negación general por código postal. El fraude para lucro busca ganancia con falsedades. El loan flipping son refinanciamientos repetidos sin necesidad.

64. A La Sección 8 de RESPA prohíbe dar o recibir cualquier cargo, kickback (pago ilegal por referido) o cosa de valor por referir negocios de cierre, incluido el seguro de título. Una comisión de referido no divulgada es una violación típica y un conflicto de interés. TILA regula la divulgación de costos del crédito, HMDA los reportes de datos, y FCRA los informes de crédito y avisos de acción adversa.

65. D La Fair Housing Act prohíbe el steering: dirigir a los solicitantes hacia o lejos de ciertos prestamistas o productos por una característica protegida. Pedir un intérprete suele estar ligado al origen nacional, y limitar las opciones de estos solicitantes es discriminatorio. La eficiencia operativa no es defensa. La regla de afiliados de RESPA trata de relaciones de propiedad no divulgadas, y los trigger terms de TILA, de términos anunciados.

66. A Una declaración, omisión o práctica es engañosa según UDAAP cuando puede confundir a un consumidor razonable y es importante para su decisión. Aquí, omitir el costo real del intercambio engaña a los prestatarios sobre la economía del préstamo. La regla de publicidad de la Fair Housing Act trata del contenido discriminatorio por clase protegida, no de errores sobre costos. La Sección 8 de RESPA trata de kickbacks por referidos, y la BSA, de registros de efectivo y de actividades sospechosas.

67. D El redlining es la práctica discriminatoria de negar o limitar servicios financieros, incluido el crédito hipotecario, a los residentes de ciertas zonas por la composición racial o étnica de esa zona y no por la solvencia individual de los solicitantes. El steering dirige a un prestatario individual a un producto menos favorable. El loan flipping es refinanciar una y otra vez para generar cargos sin beneficio real. El préstamo abusivo es un término más amplio, no una exclusión geográfica.

68. B El trato dispar es discriminación intencional: el acreedor trata distinto a un solicitante por una base prohibida, como el origen nacional, aunque todo lo demás sea idéntico. Viola ECOA y la Fair Housing Act. El impacto dispar es una política neutral que perjudica de forma desproporcionada a una clase protegida sin intención. El redlining niega crédito por zona, y el inverso fija precios abusivos en un área de minorías.

69. B La Sección 8 de RESPA (12 U.S.C. § 2607) prohíbe dar o aceptar un cargo, kickback o cosa de valor por referir negocios de servicios de cierre, incluidos los referidos de seguro de título. Como los pagos se ligan a referidos y no a servicios prestados, son un kickback ilegal. La Sección 129 de TILA trata de reglas contra el flipping en préstamos de alto costo. La Sección 701 de ECOA trata de la discriminación en el crédito, y la 304 de HMDA, del reporte de datos.

70. B El steering ocurre cuando un originador dirige a un consumidor calificado hacia un producto de préstamo más caro o menos favorable que el que le corresponde, a menudo para aumentar la compensación del originador. El redlining es negarse a prestar en ciertas zonas por su composición racial o étnica. El redlining inverso es dirigir a propósito productos abusivos o caros a una clase protegida. El impacto dispar es una política neutral con efecto discriminatorio, no una decisión individual.

Palabras clave en inglés

mortgage loan originator (MLO)	originador de préstamos hipotecarios	Persona que toma solicitudes y ofrece o negocia hipotecas a cambio de pago.
borrower	prestatario	Persona que recibe el préstamo y debe pagarlo.
lender	prestamista	Persona o empresa que presta el dinero.
loan application	solicitud de préstamo	Datos que el prestatario entrega para pedir una hipoteca.
underwriting	evaluación de riesgo, suscripción	Revisión que decide si el préstamo cumple los requisitos para aprobarse.
closing	cierre	Etapa en que se firman los documentos finales del préstamo.
appraisal	tasación, avalúo	Opinión profesional sobre el valor de una propiedad.

loan-to-value ratio (LTV)	relación préstamo-valor	Monto del préstamo dividido entre el valor de la propiedad.
debt-to-income ratio (DTI)	relación deuda-ingreso	Deudas mensuales divididas entre el ingreso bruto mensual.
annual percentage rate (APR)	tasa de porcentaje anual	Costo anual del crédito, con intereses y ciertos cargos, en porcentaje.
finance charge	cargo por financiamiento	Costo del crédito expresado en dólares.
adjustable-rate mortgage (ARM)	hipoteca de tasa ajustable	Hipoteca cuya tasa de interés puede cambiar durante el plazo.
index	índice	Tasa de referencia del mercado que sube o baja en una ARM.
margin	margen	Puntos porcentuales fijos que se suman al índice en una ARM.
rate cap	tope de la tasa de interés	Límite al cambio de la tasa de interés en una ARM.
discount points	puntos de descuento	Cargo que pagas por adelantado para obtener una tasa de interés más baja.
buydown	reducción de la tasa por pago adelantado	Acuerdo que baja la tasa, por un tiempo o siempre, con dinero adelantado.
per-diem interest	interés diario	Interés que se acumula por cada día del préstamo.
amortization	amortización	Pago gradual del préstamo con cuotas de capital e intereses.
escrow account	cuenta de depósito en garantía, cuenta de reserva	Cuenta que guarda dinero para pagar impuestos y seguro de la propiedad.
private mortgage insurance (PMI)	seguro hipotecario privado	Seguro que protege al prestamista si el prestatario no paga.
nontraditional mortgage	hipoteca no tradicional	Hipoteca distinta del producto de tasa fija que la SAFE Act toma como referencia.
SAFE Act	Ley SAFE	Ley federal que fija normas mínimas de licencia y registro para los MLO.
RESPA (Real Estate Settlement Procedures Act)	Ley de Procedimientos de Cierre de Bienes Raíces	Ley sobre servicios de cierre; su Sección 8 prohíbe pagos por referidos.
TILA (Truth in Lending Act)	Ley de Veracidad en los Préstamos	Ley que exige informar con claridad el costo y los términos del crédito.
TRID (TILA-RESPA Integrated Disclosure)	divulgaciones integradas de TILA y RESPA	Regla que une los avisos de TILA y RESPA sobre el préstamo.
Loan Estimate	Estimación de préstamo	Formulario con términos y costos estimados del préstamo solicitado.

Closing Disclosure	Declaración de cierre	Formulario con los términos y costos finales del préstamo.
ECOA (Equal Credit Opportunity Act)	Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito	Ley que prohíbe discriminar a quien solicita crédito.
HMDA (Home Mortgage Disclosure Act)	Ley de Divulgación de Hipotecas para Vivienda	Ley que exige a ciertos prestamistas reportar datos de sus hipotecas.
FCRA (Fair Credit Reporting Act)	Ley de Informe Justo de Crédito	Ley que protege la exactitud y privacidad de los informes de crédito.
GLBA (Gramm-Leach-Bliley Act)	Ley Gramm-Leach-Bliley	Ley que exige proteger la información financiera privada de los consumidores.
BSA/AML (Bank Secrecy Act / anti-money laundering)	Ley de Secreto Bancario y normas contra el lavado de dinero	Reglas para detectar y reportar posible lavado de dinero.
adverse action notice	aviso de acción adversa	Aviso al solicitante cuando, por ejemplo, se le niega el crédito.
kickback	pago ilegal por referidos	Dinero u otro beneficio indebido a cambio de enviar clientes.
steering	direccionamiento indebido del cliente	Empujar al cliente hacia un préstamo por interés propio o por discriminación.
redlining	discriminación crediticia por zona	Negar o limitar crédito en una zona por quienes viven allí.
fraud for profit	fraude con fines de lucro	Engaño para ganar dinero con la transacción, a menudo con varios participantes.
fraud for housing	fraude para obtener vivienda	Engaño de un prestatario para comprar o conservar su vivienda.
conflict of interest	conflicto de interés	Situación en que tu propio beneficio puede afectar tu deber con el cliente.
compensating factor	factor compensatorio	Fortaleza que justifica aprobar un préstamo aunque un ratio exceda la guía.
lender overlay	overlay: requisito adicional del prestamista	Regla del prestamista más estricta que el mínimo del inversionista.
table funding	financiamiento en mesa	Préstamo cerrado a nombre del corredor con fondos del mayorista, cedido de inmediato.
straw buyer	prestanombres	Persona que firma el préstamo por otra y oculta al verdadero prestatario.
reverse redlining	redlining inverso	Dirigir productos caros o abusivos a barrios de minorías.
conforming loan	préstamo conforme	Préstamo dentro del límite que fija la FHFA y que agencias pueden comprar.

jumbo loan	préstamo jumbo	Préstamo que excede el límite de préstamo conforme.
rescission	rescisión	Derecho de cancelar ciertos préstamos sobre la vivienda principal en 3 días hábiles.
disparate treatment	trato dispar	Trato distinto e intencional por una base prohibida.
surety bond	fianza	Garantía que exige el estado para pagar reclamos contra el licenciatario.

Examundo es independiente. No está afiliado con los organismos que hacen estos exámenes ni tiene su aprobación. Las preguntas son originales, no son del examen real. examundo.tech/es/nmls/