

Board of Governors of the Federal Reserve System
Federal Deposit Insurance Corporation
National Credit Union Administration
Office of the Comptroller of the Currency
Office of Thrift Supervision

Hipotecas con pagos de interés sólo y préstamos ARM con opción de pago— ¿Le convienen a usted?





La vivienda propia forma parte del sueño norteamericano.

Pero, los altos precios de la propiedad lo hacen parecer un sueño inalcanzable. Muchos prestamistas, para que el pago mensual de la hipoteca sea

más accesible, ofrecen hipotecas que le permiten (1) pagar durante los primeros años sólo el interés del préstamo o (2) pagar un pago mínima específica que podría ser menor al interés mensual del préstamo.

Si compra una casa o refinancia su hipoteca, esta información le resultará útil para decidir si le conviene un pago mensual de interés sólo, o un préstamo a tasa ajustable (ARM, siglas en inglés) con la opción de efectuar el pago mínimo (préstamo ARM con opción de pago). Los nombres de estos préstamos varían según el prestamista, pero tenga presente que con ambos tipos de hipotecas usted podría enfrentarse a

- *“shock” de pago.* Los pagos pueden subir mucho, hasta el doble o el triple, después del período de interés sólo o cuando se ajustan los pagos.

Además, con un préstamo ARM con opción de pago puede encontrarse ante la

- *amortización negativa.* Es posible que sus pagos no cubran todo el interés adeudado. El interés que no

pague se suma al saldo de la hipoteca y usted debe más del monto original del préstamo.

Cerciórese de comprender los términos del préstamo y los riesgos que puede correr. Y sea realista sobre si podrá manejar los aumentos futuros en los pagos. Si no se siente cómodo con los riesgos, pregunte sobre otro tipo de préstamo.

¿Qué es un pago de hipoteca de interés sólo?

Las hipotecas tradicionales requieren que todos los meses se pague parte del dinero que pidió prestado (capital) más los intereses sobre ese dinero. Durante la vida útil del préstamo, ese monto disminuye. En contraste, un plan de pago hipotecaria de interés sólo le permite pagar únicamente el interés durante una cantidad específica de años; después de eso, debe pagar el capital y el interés.

La mayoría de las hipotecas que ofrecen este tipo de plan son a tasa de interés ajustable, lo que significa que la tasa de interés y el pago mensual cambiarán durante el plazo del préstamo. Los cambios pueden ser tan frecuentes como una vez por mes o tan infrecuentes como cada 3 o 5 años, dependiendo de las condiciones del préstamo. Por ejemplo, un préstamo ARM 5/1 tiene una tasa de interés fija durante los primeros 5 años; después de eso, la tasa puede cambiar una vez por año (el "1" en 5/1) durante el plazo restante del préstamo. Para encontrar más información sobre préstamos ARM, consulte *Guía para el consumidor sobre hipotecas a tasa ajustable (ARM)* de Federal Reserve Board.

El período de pago de interés sólo es por lo general entre 3 a 10 años. Después de eso, el pago mensual aumenta, aún si las

tasas de interés se mantienen al mismo nivel, porque usted debe pagar el capital junto con el interés. Por ejemplo, si usted saca un préstamo hipotecario a 30 años con un plazo de pago de interés sólo de 5 años, usted puede pagar únicamente los intereses durante 5 años pero luego debe pagar tanto el capital como el interés durante los siguientes 25 años. Como comienza a pagar el capital, los pagos aumentan después del quinto año.

¿Qué es un préstamo ARM con opción de pago?

Un préstamo ARM con opción de pago es una hipoteca a tasa ajustable que le permite a usted elegir entre varias opciones de pago todos los meses. En general algunas de las opciones son:

- *Un pago tradicional por el capital del préstamo más intereses (que reduce la cantidad adeudada en la hipoteca).* Estos pagos están basadas en un plazo fijo de préstamo; por ejemplo, un plan a 15, 30, o 40 años.
- *Un pago de interés sólo (que no cambia el monto deudor de la hipoteca).*
- *Un pago mínima, o limitada (que podría ser menor al monto de interés pagadero todos los meses y no reducir la cantidad adeudada).* Si usted elige esta opción, los intereses que no pague se sumarán al capital del préstamo, aumentando así la cantidad de la deuda y los intereses que tendrá que pagar.

Tasas de interés. Por lo general la tasa de interés en un préstamo ARM con opción de pago es muy baja durante los primeros 3 meses (por ejemplo, 2%). Después, la tasa de interés por lo general aumenta hasta aproximarse a la de otros préstamos. Sus pagos durante el primer año se basan en la tasa inicial baja, o sea que si usted efectúa únicamente el pago mínima todos los meses, es posible que no cubra los intereses adeudados, aumentando el

saldo deudor. A esto se le llama *amortización negativa*. Asimismo, a medida que suben las tasas de interés, es posible que aumente el monto de los pagos que debe pagar.

Cambios en los pagos. Muchos préstamos ARM con opción de pago limitan (ponen un tope) la cantidad que puede aumentar el pago mensual de un año al otro. Por ejemplo, si su préstamo tiene un límite de pago del 7.5%, el pago mensual no aumentará más del 7.5 % de un año al otro, aún si las tasas de interés suben más de 7.5%. (Por ejemplo, de \$1.000 a \$1.075). El interés que no paga debido al límite sobre el pago se sumará al saldo del préstamo.

Los préstamos ARM con opción de pago tienen un período incorporado en el que se debe recalcular la deuda, por lo general cada 5 años. En ese momento, se vuelve a calcular el pago en base al plazo restante del préstamo. Si usted tiene un préstamo a 30 años y está al final del quinto año, el pago mensual deberá ser calculada para los 25 años restantes. **El límite sobre el pago no aplica en este ajuste.** Si el saldo de su préstamo aumentó, o si las tasas de interés subieron con más rapidez que sus pagos, podrían aumentar mucho.

Cancelación de la opción de pago. La compañía de préstamo cancela la opción de pago si el monto deudor hubiera crecido más allá del límite fijado, por ejemplo, 110% o 125% del monto original del préstamo hipotecario. Por ejemplo, supongamos que usted efectúa únicamente los pagos mínimos por un préstamo hipotecario de \$180.000 y tiene amortización negativa. Si el saldo alcanzó \$225.000 (125% de \$180.000), se le cancelaría la opción de pago. El préstamo se vuelve a calcular y en base al plazo restante del préstamo, y tendrá que pagar el capital y el interés. Es muy posible que los pagos aumenten bastante.

¿Qué debe preguntar cuando compara pagos de hipoteca de interés sólo o préstamos ARM con opción de pago?

Utilice la hoja de trabajo para comparar distintos préstamos. Consulte con los corredores o prestamistas sobre los detalles y las diferentes opciones de préstamos que ofrecen. No tenga miedo de hacer que las compañías de préstamos y los corredores compitan entre sí por su préstamo informándoles que está comparando precios para elegir el mejor. Busque una hipoteca que le permita comprar la casa y continuar efectuando los pagos, aunque suban con el transcurrir del tiempo.

Hoja de trabajo para comparar préstamos

(Vea *Guía para el consumidor sobre hipotecas a tasa ajustable* para ayudarlo a comparar otras características de los préstamos ARM y *Buscando la hipoteca más favorable* para ayudarlo a comparar características de otros préstamos hipotecarios.)

Ejemplo

Nombre del prestamista o corredor e información de contacto	ABC Mortgage Co. 800-123-4567
Monto de la hipoteca	\$180.000
Descripción del préstamo	ARM con opción de pago; tasa introductoria de 1 mes; plazo de 30 años
¿Se trata de un ARM de pago de interés solo o con opción de pago?	Préstamo ARM con opción de pago
Si tiene diferentes opciones de pago, ¿cuáles son?	<ol style="list-style-type: none"> 1. ago mínima del primer año basada en la tasa de interés inicial. 2. pago de interés sólo basada en la tasa posterior al ajuste. 3. pago de amortización completa en base a un plazo de 30 años.
¿Cuál es el plazo total de la hipoteca?	30 años

Hoja de trabajo para comparar préstamos— continuado

Ejemplo

¿Cuánto dura el período de opción?	<i>El préstamo se vuelve a calcular cada 5 años. Las opciones de pago están disponibles todos los meses excepto (1) cuando el préstamo se vuelve a calcular cada 5 años, (2) cuando el saldo es 125% del préstamo original, o (3) si se atrasa más de 60 días en los pagos.</i>
¿Cuál es la tasa de interés inicial?	<i>1.6%</i>
¿Cuánto dura la tasa de interés inicial en un préstamo ARM de opción de pago?	<i>1 mes</i>
¿Cuál será la tasa de interés después la tasa de interés inicial?	<i>6.4%</i>
¿Con qué frecuencia puede ajustarse la tasa de interés?	<i>Mensualmente</i>
¿Cuál es el tope de tasa de interés periódica?	<i>2% por año</i>
¿Cuál es el tope global sobre la tasa de interés?	<i>6% durante la vida útil del préstamo (la tasa de interés máxima es 12.4%)</i>
¿Con qué frecuencia se ajustarán los pagos mensuales?	<i>Anualmente</i>
¿Cuál es el límite de el pago?	<i>7.5% por año; no aplica al recálculo cada 5 años</i>
¿Este préstamo puede resultar en amortización negativa?	<i>Sí</i>
¿Tiene límite el monto al que el préstamo puede aumentar antes de que sea recalculado?	<i>Hasta 125% del monto original del préstamo (el préstamo será recalculado si el saldo alcanza \$225.000)</i>
Si cierro el préstamo antes de su vencimiento, por refinanciamiento o venta de la casa, ¿habrá recargo por pago anticipado?	<i>Sí</i>

Ejemplo

¿Cuánto es el recargo?	3% del monto del préstamo en el 1er. año (\$5.400), se reduce al 1% del monto del préstamo en el 3er. año (\$1.800); no hay recargo por pago anticipado después del tercer año.
¿Cuánto serán los pagos mensuales durante el primer año del préstamo?	\$630
¿Están incluidos los impuestos y el seguro? ¿Cargos de asociación de propietarios?	No
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 12 meses?	\$677 (En base a un límite de 7.5%)
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 24 meses?	\$728 (En base a un límite de 7.5%)
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 36 meses?	\$783 (En base a un límite de 7.5%)
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 48 meses?	\$2.419 (En base al recálculo del préstamo cuando el saldo es \$225.000)
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 60 meses (5 años)?	\$2.419 (En base al recálculo del préstamo después de 4 años)
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 60 meses (5 años) si las tasas de interés permanecen igual?	\$1.308 (En base al recálculo del préstamo después de cinco años)
¿Qué cargos y recargos se deben pagar al cierre de este préstamo?	Consulte el presupuesto de buena fe

Hoja de trabajo para comparar préstamos

Utilice esta hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios

	Hipoteca 1	Hipoteca 2
Nombre del prestamista o corredor e información de contacto		
Monto de la hipoteca		
Descripción del préstamo		
¿Se trata de un ARM de pago de interés solo o con opción de pago?		
Si tiene diferentes opciones de pago, ¿cuáles son?		
¿Cuál es el plazo total de la hipoteca?		
¿Cuánto dura el período de opción?		
¿Cuál es la tasa de interés inicial?		
¿Cuánto dura la tasa de interés inicial en un préstamo ARM de opción de pago?		
¿Cuál será la tasa de interés después la tasa de interés inicial?		
¿Con qué frecuencia puede ajustarse la tasa de interés?		
¿Cuál es el tope de tasa de interés periódica?		
¿Cuál es el tope global sobre la tasa de interés?		
¿Con qué frecuencia se ajustarán los pagos mensuales?		
¿Cuál es el límite de el pago?		
¿Este préstamo puede resultar en amortización negativa?		
¿Tiene límite el monto al que el préstamo puede aumentar antes de que sea recalculado?		
Si cierro el préstamo antes de su vencimiento, por refinanciamiento o venta de la casa, ¿habrá recargo por pago anticipado?		
¿Cuánto es el recargo?		
¿Cuánto serán los pagos mensuales durante el primer año del préstamo?		
¿Están incluidos los impuestos y el seguro? ¿Cargos de asociación de propietarios?		
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 12 meses?		
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 24 meses?		
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 36 meses?		
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 48 meses?		
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 60 meses (5 años)?		
¿A qué cantidad máxima puede llegar el pago mensual mínima después de 60 meses (5 años) si las tasas de interés permanecen igual?		
¿Qué cargos y recargos se deben pagar al cierre de este préstamo?		

¿En qué circunstancias le puede convenir un pago de hipoteca de interés sólo o un préstamo ARM con opción de pago?

A pesar de sus riesgos, un préstamo con pago de interés sólo o con opción de pago podría ser acertado para usted en los siguientes casos:

- Sus ingresos actuales son bajos pero siente una seguridad razonable de que subirán en el futuro (por ejemplo, si está por recibir su diploma o por terminar un programa de capacitación),
- Si el valor neto de su casa es considerable y usted va a utilizar el dinero que utilizaría para pagar los pagos del capital del préstamo en otras inversiones, o
- Sus ingresos no son constantes (por ejemplo recibe comisiones o fluctúan según la temporada) y desea la flexibilidad de pagar un pago de interés sólo o de elegir una opción de pago durante los períodos de ingresos bajos y efectuar pagos más altos durante los períodos de ingresos altos.

¿En qué circunstancias puede ser que no le convenga un pago de hipoteca de interés sólo o un préstamo ARM con opción de pago?

Los pagos de interés sólo o de opción de pago podrían ser peligrosos si usted no podrá pagar más en el futuro. Por ejemplo, supongamos que usted desea comprar una casa y puede pagar aproximadamente \$1.100 por mes. Dependiendo de la tasa de interés, con una hipoteca tradicional de tasa fija a 30 años, podría esperar obtener una hipo-

teca de \$180.000. Un prestamista o corredor podría ofrecerle un pago de interés sólo por \$1.100 por mes que le califica para una hipoteca de \$215.000 y, por lo tanto, una casa más cara. Pero tenga presente que los pagos pueden subir si la tasa de interés aumenta al terminar el período de interés sólo, o cuando se vuelva a calcular el préstamo. Su pago mensual de \$1.100 puede subir hasta \$1.340 o más. Si usted piensa que cuando llegue el momento no podrá pagar más, debe considerar otro tipo de préstamo.

¿Cuáles son las alternativas a un pago de hipoteca de interés sólo y a un préstamo ARM con opción de pago?

Si no está seguro de que un pago de interés sólo o de opción de pago sea la adecuada para usted, puede considerar varias alternativas distintas.

- Averigüe si califica para un programa comunitario de vivienda que ofrece tasas de interés más bajas o cargos reducidos para personas que compran una vivienda por primera vez y que facilitan la compra.
- Considere una hipoteca de tasa fija o un préstamo ARM que amortice la deuda totalmente. Compare las condiciones y características que coincidan con sus necesidades y presupuesto.
- Ahorre durante más tiempo para tener un adelanto más alto; de esa forma reduce el monto del préstamo y los pagos son más accesibles.
- Busque una casa más accesible. Una vez que haya aumentado el valor neto de la casa, podría comprar otra más cara.

¿Qué debe tener presente con un pago de hipoteca de interés sólo y con un préstamo ARM con opción de pago?

- Ambos tipos de préstamos pueden ser flexibles y le permiten hacer pagos más bajos durante los primeros años del préstamo. Usted podrá pagar parte del capital cuando lo desee y así mantener bajas los pagos futuras.
- Ninguno de los dos préstamos sería apropiado si el pago inicial más baja lo lleva a elegir una hipoteca mayor a lo que podrá pagar al finalizar el período de interés sólo o cuando se vuelvan a calcular los pagos de opción.
- Llegará el momento en que tenga que pagar el capital del préstamo, más los montos sumados como amortización negativa.
- Los pagos serán más bajas sólo durante los primeros años del préstamo. Más adelante cuando suban, sus ingresos tendrán que ser suficientes para cubrirlos.

También tenga presente que

- con una hipoteca a tasa ajustable, los pagos de interés sólo y de préstamos ARM a opción de pago pueden aumentar aún durante el período de interés sólo o de opción.
- si efectúa únicamente los pagos mínimas de interés sólo, no aumenta el valor neto de la vivienda porque no se está reduciendo el capital adeudado, aunque usted efectúe los pagos mensuales. Si hubiera un alza en los precios de las viviendas, podría aumentar el valor neto de su casa; asimismo, podría disminuir si baja su valor en el mercado.
- En los préstamos ARM a opción de pago, podría sumar al monto que debe en la hipoteca si paga menos de lo que debe en intereses cada mes.

Glosario

Amortización negativa

Ocurre cuando los pagos mensuales no cubren todo el costo de interés. El costo del interés que no es cubierto se suma al saldo vivo del principal. Esto implica que aún después de hacer muchos pagos, usted podría deber más de lo que debía al principio del préstamo. La amortización negativa podría ocurrir cuando el tope del préstamo ARM produce un pago mensual insuficiente para cubrir el interés adeudado o cuando el pago mínima está fijada en una cantidad menor al monto adeudado en intereses.

Capital

Cantidad de dinero prestado o adeudado en el préstamo.

Hipoteca a tasa ajustable (ARM, siglas en inglés)

Una hipoteca cuya tasa de interés no es fija, sino que cambia durante la vida útil del préstamo basándose en los movimientos de un índice de interés, como la tasa de los valores del Tesoro o el llamado Cost of Funds Index.

Índice

Medida de ajustes a la tasa de interés que el prestamista utiliza para decidir cuánto cambiará la tasa de interés en una hipoteca a tasa ajustable con el transcurso del tiempo. Nadie puede estar seguro si la tasa índice subirá o bajará. Algunos índices tienden a ser más altos que otros y varios cambian con mayor frecuencia. Consulte con su prestamista sobre los cambios que el índice del préstamo ARM que está considerando hubiera tenido en años recientes y también dónde se reporta.

Interés

El precio pagado por dinero prestado, por lo general expresado como porcentaje y tasa anual.

Margen

El número de puntos de porcentaje que el acreedor suma a la tasa índice para calcular la tasa de interés del ARM en cada ajuste.

Préstamo de amortización

Los pagos mensuales son suficientes para satisfacer los intereses y reducir el saldo deudor de la hipoteca.

Presupuesto de buena fe

La Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA, siglas en inglés) requiere que el prestamista de su hipoteca le entregue un presupuesto de buena fe dentro de los 3 días hábiles de haber presentado la solicitud del préstamo indicando los costos de cierre, si está comprando o refinanciando la casa. Los gastos reales del cierre podrían ser distintos al presupuesto de buena fe.

Recargo por pago anticipado

Cargos adicionales que podría deber si termina de pagar el préstamo de forma anticipada por haberlo refinanciado o si vende la casa, por lo general se limita a los primeros tres o cinco años del préstamo. Si el préstamo contiene esta cláusula, conozca cuánto tendría que pagar. Compare la duración del período de recargo por pago anticipado con el período del primer ajuste del préstamo ARM para ver si el refinanciamiento es efectivo en función de los costos antes del primer ajuste del préstamo. Ciertos préstamos podrían tener recargo por pago anticipado aún cuando éste sea parcial.

Tope (límite) de tasa de interés

Un límite sobre cuánto puede incrementarse su tasa de interés. Los topes de tasa de interés pueden ser de dos tipos:

- Topes sobre ajustes periódicos, limitan la cantidad que puede aumentar la tasa de interés de un período de ajuste a otro, y

- Topes sobre la vida útil del préstamo, limitan el aumento de la tasa de interés durante el término del préstamo. La ley dispone que virtualmente todos los préstamos ARM deben tener este tope general.

Tope (límite) sobre pago

Limita cuánto puede cambiar el pago mensual, ya sea cada vez que cambia el pago o durante la vida útil del préstamo. Pueden resultar en amortización negativa de la deuda porque no limitan la cantidad de interés que el prestamista gana.

Valor neto

Capital en la propiedad, calculado como la diferencia entre el valor de la propiedad en el mercado y el saldo restante de la hipoteca más cualquier préstamo por valor líquido adeudado.

Para obtener más información

Información adicional sobre los préstamos hipotecarios de interés solo y préstamos ARM con opción de pago se encuentra disponible en el sitio Web de Federal Reserve Board, www.federalreserve.gov/pubs/mortgage_interestonly/mortgage_interestonly_sp.htm.

También vea estos sitios:

Buscando la hipoteca más favorable: Compare, Verifique, Negocie
(en www.federalreserve.gov/pubs/mortgage/mortb_1.htm)

Guía para el consumidor sobre hipotecas a tasa ajustable
(en www.federalreserve.gov/pubs/arms/arms_spanish.htm)

Solamente en inglés

A Consumer's Guide to Mortgage Settlement Costs
(en www.federalreserve.gov/pubs/settlement/default.htm)

Mortgage Comparison Calculator
(en www.federalreserve.gov/apps/mortcalc/)

Partners Online Mortgage Calculator
(en www.fratlanta.org/partnerssoftwareonline/dsp_main.cfm)

Esta información fue preparada en consulta con las siguientes entidades

Center for Responsible Lending
Consumer Federation of America
Consumer Mortgage Coalition
Consumers Union
Credit Union National Association
Federal Deposit Insurance Corporation
Federal Reserve Bank of New York
Federal Trade Commission
Financial Services Roundtable
Freddie Mac
National Consumers League
Office of the Comptroller of the Currency
Office of Thrift Supervision
Rutgers Cooperative Extension
University of Illinois Cooperative Extension

Para solicitar copias adicionales de Préstamos hipotecarios con pagos de interés sólo y préstamos ARM con opción de pago, por favor envíe su nombre, dirección, y la cantidad de publicaciones que desea a Publications Fulfillment, Board of Governors of the Federal Reserve System, Washington, DC 20551.