



The Federal Reserve Board

Guía para el consumidor sobre
**Hipotecas a tasa
ajustable (ARM)**

Tasa de interés





Con los préstamos hipotecarios a tasa ajustable (ARM, siglas en inglés) las tasas de interés cambian. Los pagos mensuales en un comienzo pueden ser más bajas que las hipotecas a tasa fija, pero se debe tener presente que:

- Los pagos mensuales podrían cambiar. Es posible que aumenten, a veces mucho, aunque las tasas de interés no aumenten. (página 21)
- Es posible que los pagos no bajen mucho, o nada, aunque las tasas de interés bajen. (página 12)
- Usted podría terminar debiendo más de lo que pidió prestado, aunque pague todos los pagos puntualmente. (página 23)
- Si desea terminar de pagar el préstamo antes de la fecha de vencimiento para evitar pagos más altos, posiblemente tenga que pagar un recargo. (página 25)

Será necesario que compare las características de distintos préstamos hipotecarios a tasa ajustable para encontrar el más apropiado para usted. Ver la Hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios.

Este guía explica cómo funcionan los préstamos hipotecarios a tasa ajustable y trata algunos de los problemas con los que se pueden enfrentar los prestatarios. Explica formas de reducir los riesgos y ofrece sugerencias sobre publicidad y otras formas de obtener información de prestamistas y otros asesores de confianza. Algunos términos importantes sobre estos préstamos se definen en un glosario. Y la hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios puede ayudarlo a hacer las preguntas adecuadas y decidir si este tipo de préstamos le conviene a usted. Si completa la hoja de trabajo junto con los prestamistas, podrá obtener la información que necesita para comparar hipotecas.

Hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios

Pídale a su prestamista o corredor de préstamo que le ayude a llenar esta hoja de trabajo

Nombre de la compañía o corredor de préstamo e información de contacto
Monto del préstamo hipotecario
Término del préstamo (por ejemplo 15 ó 30 años)
Descripción del préstamo (por ejemplo, tasa fija, ARM 3/1, ARM con opción de pago, ARM interés sólo)
Características básicas de comparación
Tasa de interés fija y tasa de porcentaje anual (Para pago graduado o préstamos hipotecarios escalonados, use las columnas tituladas ARM)
Tasa de interés inicial ARM y APR ¿Cuánto tiempo aplica la tasa inicial?
¿Cuál será la tasa de interés después del período inicial?
Características del préstamo ARM ¿Con qué frecuencia se puede ajustar la tasa de interés?
¿Cuál es el índice y cuál es la tasa de interés actual? (Vea la carta en la página 8.)
¿Cuál es el margen de este préstamo?
Topes de tasas de interés ¿Cuál es el tope de la tasa de interés periódica?
¿Cuál es el tope de tasa de interés durante la vida útil del préstamo? ¿Cuál será lo máximo que puede subir la tasa de interés?
¿Cuánto puede subir la tasa de interés de este préstamo?
¿Cuál es el tope de la cuota?
¿Este préstamo puede tener amortización negativa (o sea, aumentar en tamaño)?
¿Cuál es el límite de lo que puede aumentar el saldo antes de que se vuelva a calcular el préstamo?
¿Hay un recargo por pago anticipado si termino de pagar este préstamo hipotecario antes de su vencimiento?
¿Cuánto tiempo dura el recargo? ¿Cuánto es?
¿Este préstamo hipotecario tiene una cuota final más alta? De ser así, ¿cuál es el monto aproximado y cuándo se vence?
¿Cuáles son los costos por iniciación y cargos estimados para este préstamo?
Montos de los pagos mensuales
¿Cuánto serán los pagos mensuales durante el primer año del préstamo?
¿El monto incluye los impuestos, seguro y cargos de asociación de propietarios o condominio? De no ser así, ¿cuánto se calcula será el monto de los mismos?
¿Cuánto será el pago mensual después de 12 meses si la tasa índice... ...sigue igual?
...sube 2%
...baja 2%
Después del primer año, ¿cuánto será lo máximo a que puede llegar el pago mensual mínima?
Después de 3 años, ¿cuánto será lo máximo a que puede llegar el pago mensual mínima?
Después de 5 años, ¿cuánto será lo máximo a que puede llegar el pago mensual mínima?

¿Qué es un ARM?

Un préstamo hipotecario a tasa ajustable se diferencia de uno a tasa fija de muchas formas. Con este último, la tasa de interés se mantiene igual durante la duración del préstamo. En el de tasa ajustable, la tasa de interés cambia periódicamente, por lo general respecto a un índice, y los pagos pueden subir o bajar de acuerdo.

La comparación de préstamos hipotecarios no es tan simple como antes. Para comparar dos préstamos hipotecarios a tasa ajustable, uno con el otro, o un ARM con un préstamo hipotecario a tasa fija, tendrá que saber de índices, márgenes, descuentos, límites de tasas y pagos, amortización negativa, opciones de pago y recálculo del préstamo. Debe considerar cuánto puede aumentar el pago mensual como máximo. Aún más importante, debe saber qué ocurre con el pago mensual de su hipoteca en relación a su capacidad futura de efectuar pagos más altos.

En los préstamos hipotecarios a tasa ajustable, las compañías de préstamo por lo general cobran tasas de interés iniciales más bajas que por los de tasa fija. En un principio el préstamo ARM es más económico que uno de tasa fija por el mismo monto. Además, podría resultar más barato a largo plazo que uno a tasa fija; por ejemplo, si las tasas de interés permanecen a un mismo nivel o bajan.

Teniendo presente estas ventajas, tendrá que calcular el riesgo de que en el futuro un aumento en las tasas de interés vaya a resultar en pagos mensuales más altas. Es un intercambio; usted recibe una tasa inicial más baja en un préstamo a tasa ajustable, a cambio de asumir más riesgo a largo plazo.

Algunas preguntas que debe considerar:

- ¿Gano lo suficiente, o aumentarán mis ingresos bastante para cubrir cuotas mensuales más altas si suben las tasas de interés?
- ¿Tendré otras deudas importantes en el futuro, como un préstamo para automóvil o cuotas de matrícula escolar?
- ¿Cuánto tiempo pienso quedarme en esta casa? (Si piensa vender pronto, es posible que las tasas de interés no presenten el mismo problema que si piensa quedarse en su casa mucho tiempo.)
- ¿Pienso pagar alguno pago adicional o terminar de pagar el préstamo antes de su vencimiento?

Prestamistas y corredores de préstamos hipotecarios

Muchos tipos de prestamistas ofrecen préstamos hipotecarios; tales como bancos, compañías hipotecarias, y cooperativas de crédito. También podrá obtener un préstamo con corredores de hipotecas, que “organizan” el préstamo; es decir, le encuentran un prestamista. Ellos por lo general le reciben su solicitud y se comunican con varios prestamistas, pero tenga presente que no están obligados a encontrarle el mejor trato posible a menos que usted contrate a un corredor para actuar como agente en su nombre.

Cómo funcionan los préstamos ARM: Características básicas

Tasa y pago inicial

La tasa y el pago inicial de un préstamo ARM permanecerán en vigencia por un período limitado de tiempo; entre un mes a cinco años o más. En algunos de estos préstamos, la tasa y el pago inicial podrían ser muy distintos a los de más adelante en la vida del préstamo. Aún cuando las tasas de interés permanezcan estables, las tasas y los pagos que usted tiene que pagar podrían cambiar mucho. Cuando un prestamista o corredor le cotice la tasa de interés y pago inicial de un préstamo, solicite la tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés). Si es mucho más alta que la tasa inicial, entonces es muy posible que la tasa y los pagos que tendrá que efectuar serán mucho más altos cuando se ajuste el préstamo, aunque las tasas de interés en general no cambien.

El período de ajuste

En la mayoría de los préstamos ARM, la tasa de interés y el pago mensual cambian todos los meses, trimestres, años, cada tres años o cinco años. El período entre los cambios de la tasa de interés se conoce como período de ajuste. Por ejemplo, un préstamo con un período de ajuste de un año se llama ARM de un año, y la tasa de interés y el pago pueden cambiar una vez por año; el préstamo que tiene un período de ajuste de tres años se llama ARM de tres años.

Descripciones de préstamos

Los prestamistas deben darle información por escrito sobre cada tipo de préstamo ARM que le interese. Se deben incluir los términos y condiciones de cada préstamo; entre otros, información sobre el índice y el margen, cómo se calcula la tasa y con qué frecuencia cambia, los límites sobre los cambios (o topes), un ejemplo del máximo de pago mensual, y otras características del préstamo ARM, como amortización negativa.

El índice

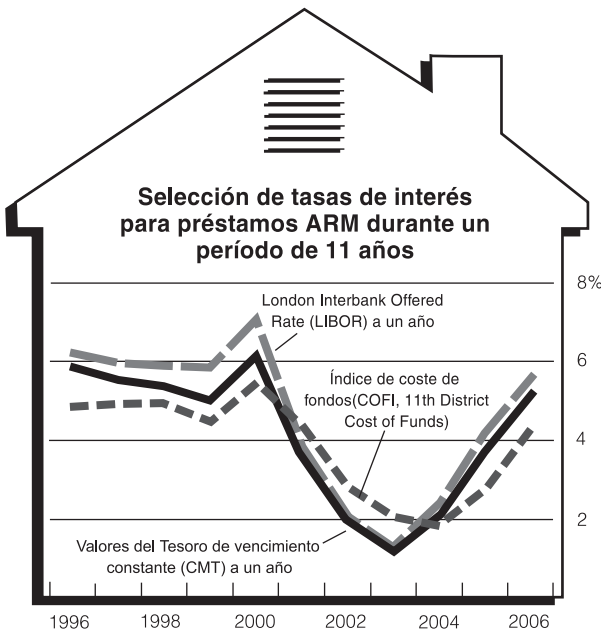
La tasa de interés en un préstamo ARM se compone de dos partes: el índice y el margen. El índice por lo general es una medida de las tasas de interés, y el margen es el monto adicional que el prestamista le suma.

Sus pagos estarán afectadas por los límites, o topes, hasta los que puede subir o bajar la tasa de interés. Si la tasa índice aumenta, en la mayoría de los casos también lo hace su tasa de interés y usted probablemente tendrá pagos mensuales más altas. Por otro lado, si la tasa de interés baja, podría bajar el pago mensual. Sin embargo, no todos los préstamos ARM tienen un ajuste hacia abajo; lea la información del préstamo que esté considerando.

Los prestamistas basan las tasas de interés en varios índices. Entre los más comunes se encuentran las tasas basadas en valores del Tesoro de vencimiento constante (CMT, siglas en inglés) a un año, el índice de coste de fondos (COFI, siglas en inglés) y la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR). Algu-

nas compañías de préstamo usan como índice su propio costo de fondos, en lugar de otros. Usted debe preguntar qué índice será utilizado, cómo ha variado anteriormente, y dónde se publica; pero puede encontrar mucha de esta información en los periódicos importantes y por Internet.

Para que se dé una idea de cómo se deben comparar los distintos índices, la gráfica siguiente muestra algunos de los más comunes durante un período de 11 años (1996 a 2006). Como puede observar, algunas tasas índices tienden a ser más altas que las demás, y otras cambian con mayor frecuencia. Pero si la compañía de préstamos basa los ajustes a las tasas de interés en el valor promedio de un índice durante un cierto plazo, su tasa de interés no cambiará de forma tan dramática.



El margen

Para determinar la tasa de interés de un préstamo ARM, el prestamista le suma algunos puntos de porcentaje a la tasa índice, a los que se llama *margen*. El monto del margen podría variar según la compañía de préstamos, pero por lo general permanece constante durante la vida útil del préstamo. La *tasa totalmente indexada* equivale al margen más el índice. Si la tasa inicial del préstamo es menor a la tasa totalmente indexada, se le llama *tasa indexada con descuento*. Por ejemplo, si la compañía de préstamos utiliza un índice actual del 4% y le suma un margen del 3% la tasa totalmente indexada sería

Índice	4%
+ Margen	3%
<hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/>	<hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/>
Tasa totalmente indexada	7%

Si en este préstamo el índice subiera al 5%, la tasa totalmente indexada sería del 8% (5% + 3%). Si el índice disminuyera al 2%, la tasa totalmente indexada sería del 5% (2% + 3%).

Ciertas compañías de préstamo basan el margen en su historial crediticio; cuánto mejor sea, más bajo será el margen que le sumen, y el interés que tendrá que pagar en la hipoteca. Cuando compare préstamos, estudie tanto el índice como el margen de cada programa.

Préstamos sin o con poca documentación

Cuando usted solicita un préstamo, la compañía, por lo general, requiere que presente documentos en prueba de que sus ingresos son suficientes para liquidar la deuda. Por ejemplo, le podrían pedir que presente copias de sus talones de sueldo, declaraciones impositivas, y estados de cuentas bancarias. Con un préstamo sin o con poca documentación, la compañía no requiere que presente pruebas de ingresos, pero por lo general tendrá que pagar una tasa de interés más alta o recargos adicionales para obtenerlo. En general, las compañías cobran más por este tipo de préstamo.

Topes de tasas de interés

El límite o tope restringe cuánto puede aumentar una tasa de interés. Hay dos versiones:

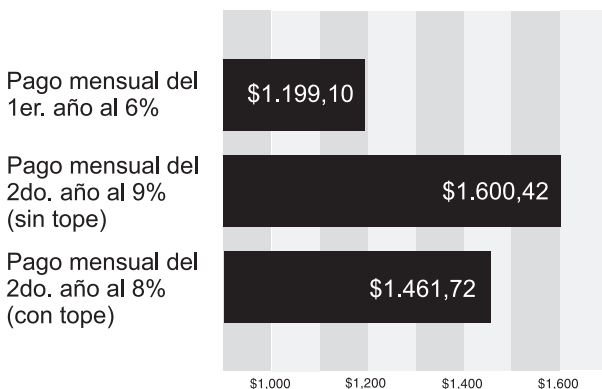
- *Topes sobre ajustes periódico*, limitan la cantidad que puede aumentar o bajar la tasa de interés de un período de ajuste a otro, después del primero, y
- *Topes sobre la vida útil del préstamo*, limitan el aumento de la tasa de interés durante el plazo del préstamo. La ley dispone que virtualmente todos los préstamos ARM deben tener un límite sobre la vida útil del préstamo.

Tope sobre ajustes periódicos

Supongamos que usted tiene un préstamo con un límite o tope sobre el ajuste periódico de interés del 2%. Sin embargo, en el primer ajuste, el índice subió al 3%. El siguiente ejemplo demuestra lo que ocurre.

Ejemplos en esta guía

Todos los ejemplos en este manual están basados en un préstamo de \$200,000 a un plazo de 30 años. Los pagos en los ejemplos no incluyen impuestos, seguro, cargos de asociación de condominio o propietarios, o costos parecidos. Estos cargos podrían resultar una parte importante de el pago mensual que usted pague.



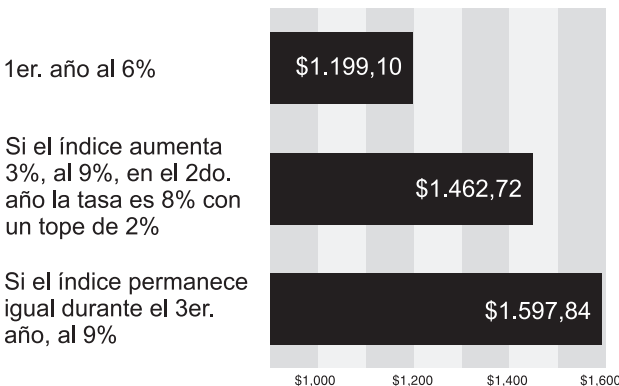
Diferencia entre el pago del 2do. año con tope y sin tope = \$138,70 por mes.

En este ejemplo, a raíz del límite de su préstamo, el pago mensual en el segundo año es \$138,70 menos por mes que si no tuviera límite, lo que le ahorra \$1.664,40 en un año.

Ciertos préstamos ARM permiten un cambio mayor en la tasa durante el primer ajuste y luego aplican un límite periódico sobre todos los ajustes futuros.

Una reducción en las tasas de interés no siempre resulta en pagos mensuales más bajas. El límite de ciertos préstamos ARM sobre la tasa de interés podría mantener la tasa y el pago por debajo de la cantidad que hubiera correspondido de haber aplicado totalmente la tasa índice. El aumento no aplicado de la tasa de interés debido al límite podría trasladarse a futuros ajustes. A esto se lo llama traslado. Así, en la siguiente fecha de ajuste sus pagos podrían aumentar aunque la tasa índice se haya mantenido igual o haya disminuido.

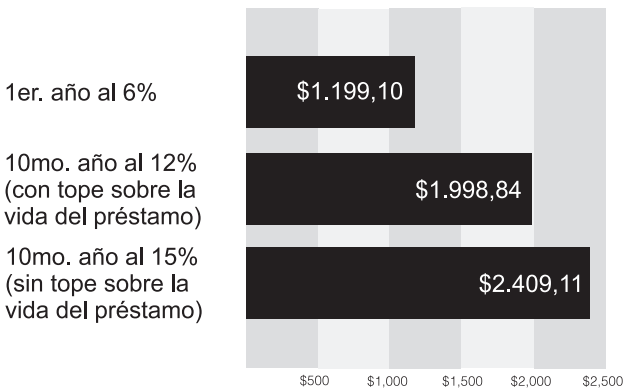
El ejemplo siguiente demuestra cómo funciona este traslado. Supongamos que el índice de su préstamo ARM aumentó 3% durante el primer año. Como este préstamo limita los aumentos de tasas a un 2% por vez, la tasa se ajusta sólo en 2%, o sea 8% durante el segundo año. Sin embargo, el aumento restante del 1% del índice se traslada hasta la próxima vez que la compañía de préstamo pueda ajustar las tarifas. Así es que cuando la compañía ajusta la tasa de interés en el tercer año, ésta aumenta 1%, o sea al 9%, aunque no haya habido cambios en el índice durante el segundo año.



En general, la tasa de su préstamo puede aumentar en cualquier fecha de ajuste programada cuando la tasa vigente del prestamista por el préstamo ARM (índice más margen) es superior a la tasa que está pagando antes del dicho ajuste.

Topes de interés sobre la vida del préstamo

El siguiente ejemplo demuestra cómo un tope sobre la vida del préstamo (un tope global) podría afectarlo. Digamos que su préstamo comienza con una tasa del 6% y que tiene un tope global de 6%; o sea, la tasa nunca puede exceder 12%. Supongamos que la tasa índice aumenta 1% en cada uno de los próximos nueve años. Con un límite global del 6%, su pago nunca será superior a \$1.998,84, en comparación con los \$2.409,11 a los que hubiera llegado en el año décimo sin tener límite.

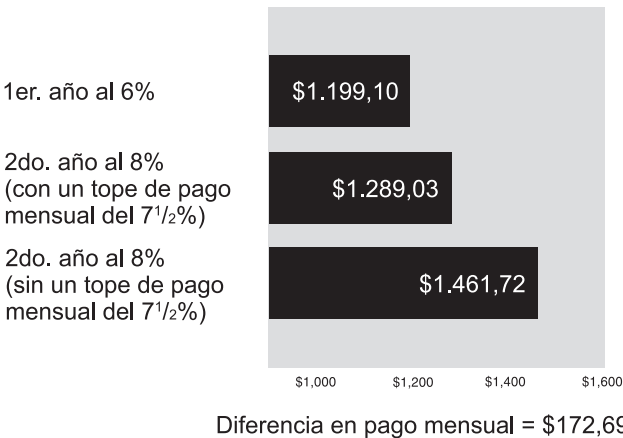


Topes de pago

Además de los límites sobre tasas de intereses, muchos préstamos, incluso los de opción de pagos, limitan la cantidad que puede aumentar el pago mensual en cada ajuste. Por ejemplo, si

su préstamo tiene un breve pago del 7½%, su pago mensual no aumentará más del 7½% sobre su pago anterior, aún si las tasas de interés suben más. Por ejemplo, si el pago mensual durante el primer año de su hipoteca es de \$1.000, sólo puede subir hasta \$1.075 en el segundo año (7½% de \$1.000 son \$75 adicionales). El interés que no paga a raíz del límite o tope sobre el pago se sumará al saldo del préstamo. Un tope sobre pagos puede limitar el aumento de sus pagos mensuales pero también puede aumentar el monto del préstamo. (Lo que se llama amortización negativa.)

Supongamos que la tasa de interés cambia dos puntos de porcentaje durante el primer año pero los pagos no pueden aumentar más de 7½% en un año. La ilustración siguiente demuestra cómo serían sus pagos mensuales.



Aunque su pago mensual será sólo \$1.289,03 durante el segundo año, la diferencia mensual de \$172,69 se suma al saldo de su préstamo y resulta en amortización negativa.

Algunos préstamos ARM con tope de pago no tienen límites sobre ajustes de interés periódicos. Asimismo, como se explica abajo, la mayoría de 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 tope sobre el pago no se aplica a este ajustamiento. Si el saldo de su préstamo aumentó, o si las tasas de interés subieron con más rapidez que sus pagos, su pago mensual puede aumentar mucho.

Tipos de préstamos ARM

Préstamos ARM combinados

Los préstamos ARM combinados frecuentemente se publican como 3/1 ó 5/1. También podrá ver avisos de préstamos ARM 7/1 ó 10/1. Éstos son préstamos combinados, o sea una mezcla de un período con tasa fija y otro con tasa ajustable. La tasa de interés es fija durante los primeros años de estos préstamos; por ejemplo, por cinco años en un préstamo 5/1. Después de eso, la tasa podría ajustarse anualmente (el 1 en el ejemplo 5/1), hasta que se termina de pagar el préstamo. En el caso de préstamos ARM 3/1 ó 5/1

- el primer número indica la duración del período de tasa fija de interés y
- el segundo número indica con qué frecuencia se ajustará la tasa después del período inicial.

También verá avisos de préstamos 2/28 ó 3/27. El primer número indica el período de tasa fija, y el segundo cuántos años será a tasa ajustable. Algunos de estos préstamos ajustan las tasas cada seis meses, no anualmente.

Préstamos ARM con pago de interés solo

Un préstamo ARM con pago de interés sólo permite que durante un plazo determinado, por lo general entre 3 y 10 años, pague únicamente intereses. De esta forma, los pagos mensuales serán más bajas por un tiempo. Después aumentan aunque las tasas de

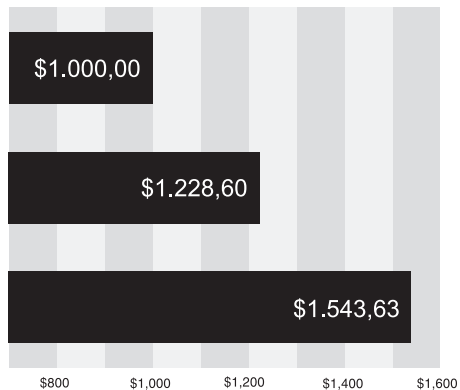
interés permanezcan igual, porque usted debe comenzar a pagar el monto del préstamo junto con los intereses todos los meses. En algunos de estos préstamos, la tasa de interés también se ajusta durante el período que paga interés únicamente.

Por ejemplo, si usted saca un préstamo hipotecario a 30 años con un plazo de cinco años de pago de interés sólo, usted paga únicamente los intereses durante cinco años y luego debe pagar tanto el capital como el interés durante los próximos 25 años. Como comienza a pagar el capital, los pagos aumentan después del quinto año aunque la tasa de interés permanezca igual. Tenga presente que cuanto más largo sea el plazo de interés sólo, más altos serán los pagos mensuales cuando termine.

Pagos mensuales de interés sólo en el 1er. año al 6%

Pagos mensuales por el capital del préstamo más intereses en el 6to. año al 6%

Pagos mensuales por el capital del préstamo más intereses en el 6to. año al 8%



Préstamo ARM con opción de pago

Un préstamo ARM con opción de pago es una hipoteca de 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 que adeuda en la hipoteca. Estos pagos están basadas en un plazo fijo de préstamo, por ejemplo, un plan a 15, 30 ó 40 años.
- *Un pago de interés sólo*, en la que paga los intereses pero no reduce el capital del préstamo hipotecario a medida que efectúa los pagos.
- *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, el monto de los intereses que no pague se sumará al capital del préstamo, **aumentando así la cantidad de la deuda y sus pagos mensuales futuras**, y también la cantidad de intereses que tendrá que pagar durante la vida útil del préstamo. Además, si únicamente efectúa un pago mínima durante los últimos años del préstamo, al finalizar el plazo posiblemente tenga que efectuar un pago final más alto (se llama un “balloon” en inglés).

Por lo general la tasa de interés en un préstamo con opciones de pago es muy baja durante los primeros meses (por ejemplo, 2% durante los primeros tres meses). Después, la tasa de interés por lo general aumenta hasta aproximarse a la de otros préstamos hipotecarios. Sus pagos durante el primer año se basan en la tasa inicial baja, o sea que si usted efectúa únicamente un pago mínima todos los meses, no va a reducir el monto deudor y es posible que no cubra los intereses adeudados, los cuales serán sumados al capital del préstamo hipotecario aumentándolo. A esto se le llama amortización negativa y significa que aún después de pagar muchos pagos, usted podría terminar debiendo más del monto inicial del préstamo. Asimismo, a medida

que suben las tasas de interés, es muy posible que aumente el monto de los pagos que debe pagar.

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. Si el saldo de su préstamo aumentó porque usted efectuó sólo los pagos mínimos, o si las tasas de interés subieron con más rapidez que sus pagos, cada vez que se vuelva a calcular su préstamo aumentarán los pagos que usted debe pagar. En cada recálculo, el pago mínima nueva amortizará totalmente la deuda y no aplica ya ningún tope sobre el pago. Esto significa que su pago mensual puede aumentar mucho cada vez que se vuelve a calcular.

La compañía de préstamo podría volver a calcular los pagos antes de que se cumpla el período de recálculo si la cantidad del monto deudor hubiera crecido superior al 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 \$200.000 y al saldo deudor se le suman los intereses adeudados. Si el saldo del préstamo subió a \$250.000 (125% de \$200.000), la compañía de préstamo vuelve a calcular sus pagos de manera que termine de pagar la deuda durante el plazo restante. Es muy posible que los pagos aumenten bastante.

Podrá obtener más información sobre préstamos ARM de interés sólo y de opción de pago en el folleto de Federal Reserve Board titulado *Hipotecas con pagos de interés sólo y préstamos ARM con opción de pago ¿Le convienen a usted?*

Precauciones para el consumidor

Tasas de interés con descuento

Muchas compañías de préstamo ofrecen más de un tipo de préstamos ARM. Algunas ofrecen una tasa de interés inicial más baja que su tasa ARM totalmente indexada (o sea, más baja que la suma del índice más el margen). Estas tasas, llamadas tasas con descuento, tasas iniciales, o tasas de promoción o enganche, se combinan con altos cargos por inicio de préstamo, llamado puntos, y con tasas más altas al terminar el plazo inicial de descuento.

La compañía o el corredor de préstamos pueden ofrecerle una variedad de préstamos, entre otros, “descuento de puntos” o un “cargo por descuento.” Usted puede optar por pagar estos puntos o cargos para recibir una tasa de interés más baja. Pero tenga presente que la tasa de interés más baja podría durar únicamente hasta el primer ajuste.

Si la compañía de préstamo le ofrece a usted un préstamo con una tasa de interés con descuento, no dé por sentado que eso significa que el préstamo le conviene. Debe considerar detenidamente si podrá pagar los montos más altos al transcurrir el tiempo cuando el descuento termine y la tasa se ajuste.

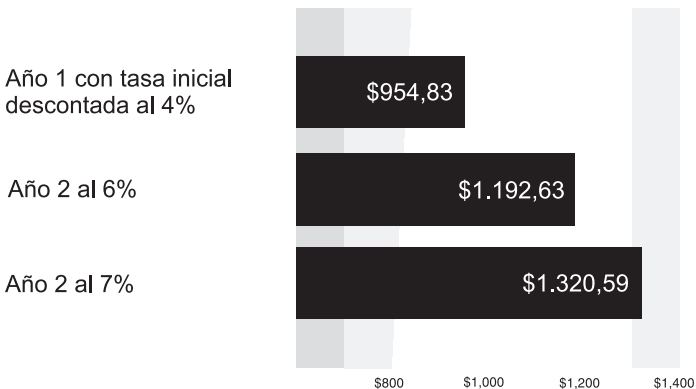
Una tasa inicial con descuento podría funcionar así: supongamos que la tasa ARM totalmente indexada de la compañía de préstamos (índice más margen) en la actualidad es 6%; el pago mensual durante el primer año sería \$1.199,10. Pero el prestamista

le está ofreciendo un préstamo con tasa inicial descontada al 4% durante el primer año, con la cual su pago mensual durante el primer año será \$954,83.

Con un préstamo ARM descontado, su pago inicial probablemente permanezca en efecto por sólo un plazo limitado, y los ahorros durante el período de descuento serían compensados por pagos más altas durante el plazo restante del préstamo hipotecario. Si usted está considerando un préstamo ARM con descuento, debe comparar los pagos futuras con las de un préstamo ARM totalmente indexado. De hecho, si compra una vivienda o vuelve financiar usando una tasa inicial con grandes descuentos, corre el riesgo de un “shock” de pago, amortización negativa o recargos por pago anticipado o cargos por conversión.

“Shock” de pago

Si el pago de su préstamo hipotecario sube mucho en el ajuste usted podría recibir un “shock” de pago. Veamos que ocurre en el segundo año si la tasa de su préstamo ARM al 4% fuera a subir al 6% de la tasa totalmente indexada.



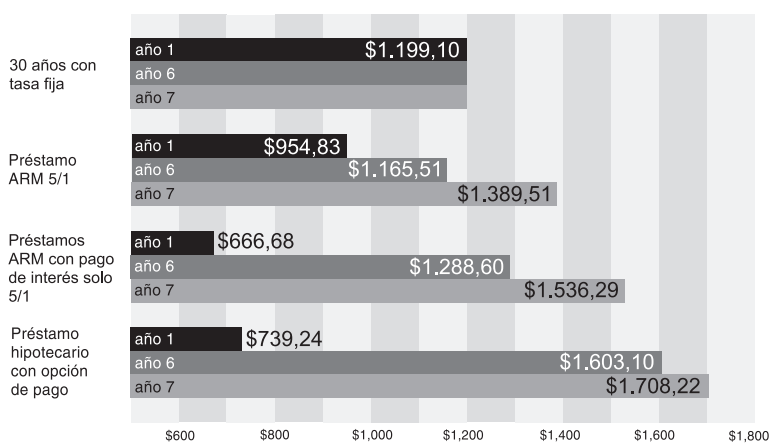
Como lo demuestra el ejemplo, aunque la tasa de interés índice permanezca al mismo nivel, el pago mensual que usted debe pagar aumenta de \$954,83 a \$1.192,63 en el segundo año.

Supongamos que la tasa índice aumenta 1% en un año y que la tasa del préstamo ARM aumenta al 7%. Su pago mensual en el segundo año sería \$1.320,59.

Lo que significa un aumento de \$365,73 en su pago mensual. Usted puede ver lo que ocurriría si usted elige una ARM por su tasa inicial baja sin considerar si podrá pagar los pagos en el futuro.

También podría tener un “shock” de pago más adelante cuando termine el plazo de interés sólo en el préstamo ARM. Si su préstamo tiene la opción de pago, puede recibir un “shock” de pago cuando se vuelva calcular el préstamo.

El ejemplo a continuación compara varios préstamos distintos durante los primeros 7 años de sus plazos; se ilustran los pagos de los años 1, 6 y 7 del préstamo hipotecario suponiendo que usted efectúa los pagos de interés sólo o pagos mínimos. El punto principal es que, dependiendo de los términos y condiciones del préstamo hipotecario que usted tenga y los cambios en las tasas de interés, los pagos del préstamo ARM pueden cambiar bastante durante la vida útil del préstamo; por lo tanto, aunque usted se puede ahorrar dinero durante los primeros años de un préstamo ARM también podría enfrentarse con pagos más altas en el futuro.



Amortización negativa: cuando usted debe más dinero del que pidió prestado

Amortización negativa significa que la cantidad que usted debe aumenta aunque esté efectuando puntualmente los pagos necesarios. Ocurre siempre que los pagos mensuales del préstamo hipotecario no alcancen para pagar todo el interés que usted debe; el interés adeudado se suma al capital del préstamo hipotecario con el resultado de que usted debe más de lo que pidió en el préstamo original. Esto podría ocurrir porque está efectuando únicamente los pagos mínimos en un préstamo hipotecario con opción de pagos o por que el préstamo tiene un límite de pagos.

Por ejemplo, supongamos que tiene un préstamo ARM de \$200.000 a 30 años a una tasa del 2% durante los primeros 3 meses y una tasa del 6% por los restantes 9 meses del año. El pago mínima durante todo el año es \$739,24, tal como lo demuestra la gráfica anterior. Sin embargo, una vez que se aplique la tasa del 6% al saldo de su préstamo, ya no cubre los costos de intereses. Si

continúa efectuando el pago mínima por este préstamo, el saldo del préstamo al finalizar el primer año será \$201.118, o sea \$1.118 más de lo que recibió en el préstamo inicial.

Como los topes de pagos limitan únicamente la cantidad que puede aumentar el pago, pero no los aumentos de las tasas de interés, los pagos a veces no cubren todos los intereses adeudados en su préstamo. Esto significa que serán agregados automáticamente a su deuda, y se le puede cobrar intereses sobre ese monto. Al transcurrir el tiempo, usted podría deber más de la cantidad que debía en un principio.

El tope de pagos limita el aumento de su pago mensual difiriendo parte de los intereses. Más adelante, tendrá que pagar el saldo restante más alto del préstamo a la tasa de interés vigente en ese momento. En esta instancia podría ocurrir un aumento importante en el pago mensual.

Ciertos préstamos hipotecarios tienen un límite o tope sobre amortización negativa que por lo general limitan la cantidad total que usted puede deber de 110% a 125% del monto original del préstamo. Cuando llegue a ese punto, la compañía del préstamo fijará los pagos mensuales necesarias para pagar el préstamo totalmente sobre el plazo restante. El tope de el pago no aplica, y los pagos podrían ser bastante más altas. Usted puede limitar la amortización negativa aumentando voluntariamente su pago mensual.

Es importante que sepa si el préstamo ARM que usted está considerando podría tener amortización negativa.

Precios de vivienda, valor líquido de la vivienda, y préstamos ARM

A veces los precios de la vivienda aumentan rápidamente, lo que resulta en un aumento rápido de su valor líquido. Por eso hay gente que piensa que aún si la tasa de interés y los pagos del préstamo ARM suben mucho, podrán evitar esas cuotas más altas volviendo a financiar el préstamo o, en el peor de los casos, vendiendo la casa. Es importante recordar que los precios de la vivienda no siempre suben rápidamente; podrían aumentar un poco o permanecer al mismo nivel, y a veces hasta pueden disminuir. De ser así, es posible que el valor de su casa no equivalga al monto del préstamo. Asimismo, podría resultar difícil volver a financiar el préstamo para obtener un pago mensual a una tasa de interés más baja. Aún si los precios de la vivienda permanecen al mismo nivel, si el préstamo le permite efectuar pagos mínimas (ver *Préstamo ARM con opción de pago, página 17*), usted le podría deber a la compañía de préstamo más de lo que puede sacar en la venta de la casa.

Recargos por pago anticipado y conversión

Si obtiene un préstamo ARM, más tarde podría decidir no arriesgarse a que aumenten las tasas de interés y los pagos. Cuando usted esté considerando un préstamo ARM, solicite información sobre los recargos que tendrá que pagar si termina de pagar el préstamo antes de su vencimiento por un refinanciamiento o si vende la casa y si podrá convertirlo a un préstamo hipotecario de tasa fija.

Recargos por pago anticipado

Ciertos préstamos ARM, incluso los de interés sólo y los de opción de pago, pueden requerir cargos o multas especiales si refinancia el préstamo ARM o lo termina de pagar antes del vencimiento (por lo general durante los primeros tres a cinco años del préstamo). Algunos tienen *recargos rigurosos por pago anticipado*, lo que significa que tendrá que pagar un cargo o recargo adicional si termina de pagar el préstamo durante el período de recargo por cualquier motivo (por ejemplo, si refinancia o vende la casa). Otros préstamos tienen *recargos liberales por pago anticipado*, o sea que sólo tendrá que pagar el cargo por recargo adicional si vuelve a financiar el préstamo pero no si vende la casa. Asimismo, ciertos préstamos tienen recargos por pago anticipado aún si sólo efectúa un pago anticipado parcial.

Los recargos por pago anticipado pueden ser miles de dólares. Por ejemplo, supongamos que tiene un préstamo ARM 3/1 con una tasa de interés inicial al 6%. Al finalizar el segundo año, usted decide refinanciar y terminar de pagar el préstamo original. En el momento del refinanciamiento, el saldo deudor es \$194.936. Si el recargo por pago anticipado de su préstamo es de seis meses de interés sobre el saldo restante, su deuda sería de aproximadamente \$5.850.

A veces existe una compensación entre los recargos por pago anticipado y los cargos por iniciación de préstamo o tasas de interés más bajas. La compañía de préstamo podría estar dispuesta a reducir o eliminar el recargo por pago anticipado basándose en el monto que pague por cargos de préstamo o en la tasa de interés del contrato de préstamo.

Si usted tiene un préstamo ARM combinado, como 2/28 ó 3/27, deberá comparar el período de recargo por pago anticipado con el primer período de ajuste. Por ejemplo, si tiene un préstamo ARM 2/28 con un ajuste de tasas de interés y pagos después del segundo año, pero el recargo por pago anticipado aplica durante los primeros cinco años del préstamo, podría resultarle costoso refinanciar cuando se efectúe el primer ajuste.

La mayoría de los préstamos hipotecarios le permiten efectuar pagos adicionales al capital del préstamo con el pago mensual. En la mayoría de los casos, esto no se considera un pago anticipado y por lo general no hay recargo por estas cantidades adicionales. Consulte con la compañía de préstamo para asegurarse que no haya recargos si usted piensa efectuar este tipo de pago anticipado adicional al capital del préstamo.

Recargo por conversión

Su contrato de préstamo podría incluir una cláusula que le permite convertir el préstamo ARM a un préstamo hipotecario de tasa fija en ciertos momentos designados. En la conversión, por lo general la nueva tarifa se fija utilizando una fórmula indicada en los documentos del préstamo.

La tasa de interés o los cargos iniciales podrían ser un poco más altos en un préstamo ARM convertible y aplicar un cargo al momento de la conversión.

Cuotas graduadas o préstamos de tasa escalonada

Algunos préstamos de tasa fija comienzan con cierta tasa en los primeros uno o dos años que luego cambia en el período restante del préstamo. Aunque estos no son préstamos ARM, el pago mensual aumentará según las condiciones del contrato. Hable con la compañía o el corredor de préstamos y lea la información que se le proporciona para estar seguro de comprender cuándo y cuánto cambiará el pago.

Dónde obtener información

Información de la compañía de préstamo

Usted debe recibir información por escrito sobre cada programa de préstamo ARM en el que esté interesado antes de pagar un cargo no reembolsable. Es importante que lea esta información y que le pregunte a la compañía o corredor de préstamo todo lo que no comprenda; tasas índices, márgenes, topes y demás características del préstamo ARM, como amortización negativa. Después de que haya presentado la solicitud del préstamo, usted recibirá más información de la compañía, incluso la tasa de porcentaje anual, un programa de pagos, y si el préstamo tiene recargo por pago anticipado.

La tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés) es el costo del crédito expresado como tasa anual. Toma en cuenta intereses, puntos pagados por el préstamo, todos los cargos que se pagaron a la compañía de préstamos por efectuarlo, y toda prima de seguro hipotecario que tuviera que pagar. Usted podrá comparar el APR por préstamos ARM parecidos (por ejemplo, entre un 5/1 y 3/1) y determinar cuál de los dos le cuesta menos a largo plazo, pero tenga presente que como la tasa de interés de un préstamo ARM puede cambiar, no se pueden hacer comparaciones directas entre el APR de un préstamo ARM y la de uno a tasa fija.

Sería recomendable hablar con un consejero financiero, asesores de vivienda, y otros consejeros de confianza. Comuníquese con una agencia local y asesoría de vivienda, llame a U.S. Department of Housing and Urban Development sin cargo al

800-569-4287, o por Internet (<http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm?&lang=es>) para encontrar un centro que le quede cerca.

Periódicos e Internet

Recuerde que debe comparar precios cuando compre una casa o vaya a refinanciar su préstamo hipotecario actual. Compare costos y condiciones, y negocie el más conveniente. Su periódico local y el Internet son buenos sitios para empezar a comparar precios de préstamos. Por lo general podrá encontrar información sobre puntos y tasas de interés para varios prestamistas. Como las tasas y los puntos pueden cambiar todos los días, deberá consultar fuentes de información con frecuencia cuando esté buscando un préstamo hipotecario.

La Hoja de trabajo para comparar préstamos también le resultará útil. Llévela cuando hable con cada compañía de préstamo o corredor y anote la información que recibe. 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.

Avisos publicitarios

En un principio la información que recibe sobre préstamos hipotecarios posiblemente sea de avisos publicitarios o por correo que le envían constructores, corredores de bienes raíces, y corredores y compañías de préstamos hipotecarios. Aunque esta información puede ser útil, tenga presente que son materiales de

publicidad; los avisos y las distribuciones por correo están diseñados para que el préstamo hipotecario parezca lo más atractivo posible. Estos avisos podrían recalcar tasas de intereses y pagos mensuales iniciales bajas, sin explicar que estos podrían aumentar de forma importante más adelante. Por lo tanto, infórmese sobre todos los detalles.

Toda publicidad sobre un préstamo ARM que muestre una tasa de interés inicial debe indicar también cuánto tiempo permanece en efecto la tasa y el APR del préstamo. Si el APR es mucho más alta que la tasa inicial, su pago puede aumentar mucho después del período inicial, aún si las tasas de interés permanecen al mismo nivel.

La elección de un préstamo hipotecario podría ser la decisión financiera más importante que tome. Usted tiene derecho a recibir toda la información que necesite para que sea una decisión acertada. No dude en hacer preguntas sobre los detalles del préstamo ARM cuándo habla con prestamistas, corredores de hipoteca, agentes de bienes raíces, vendedores, y su abogado, y continúe preguntando hasta que reciba respuestas claras y completas.

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.

“Buydown” o reducción en la tasa de interés mediante un pago adicional

Con un “buydown,” el vendedor paga una cantidad al acreedor para que le dé una tasa más baja y pagos menores, generalmente por un período inicial en un ARM. El vendedor puede aumentar el precio de venta para cubrir el costo del buydown. Los “buydowns” pueden ocurrir en toda clase de hipotecas, no sólo en los ARM.

Capital

Cantidad de dinero prestado o adeudado en el préstamo.

Cláusula de conversión

Una provisión en algunos ARM que le permite cambiar el ARM a un préstamo a tasa fija en algún momento del plazo. La conversión usualmente es permitida al final del primer período de ajuste. Al momento de la conversión, la nueva tasa fija general-

mente se vincula a una de las tasas prevalecientes en esa fecha para hipotecas a tasa fija. La característica de conversión puede estar disponible a un costo más alto.

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

Indicador económico utilizado para calcular ajustes a la tasa de interés para hipotecas de tasa ajustable. Nadie puede estar seguro si la tasa índice subirá o bajará. Consulte la gráfica Selección de tasas de interés para préstamos ARM durante un período de 11 años, por ejemplos de los cambios sufridos anteriormente.

Interés

El precio pagado por dinero prestado, por lo general expresado como 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.

Pago global

(“balloon” en inglés)

Pago global que podría requerirse al finalizar el préstamo. Esto podría ocurrir si el prestamista le permite efectuar cuotas más pequeñas hasta finalizar el préstamo. El pago final será más alta

en comparación con el resto de los pagos mensuales que haya pagado.

Préstamo ARM combinado

Es aquel que combina un período de tasa fija con períodos de tasa ajustable. La tasa de interés es fija durante los primeros años del préstamo; después de eso, la tasa podría ajustarse anualmente. Por ejemplo, los préstamos ARM combinados podrían publicarse como 3/1 ó 5/1. El primer número indica la duración del período de tasa de interés fija y el segundo la frecuencia en la que la tasa se ajusta después del período inicial.

Préstamo ARM con opción de pago

Permite elegir entre varias opciones de pago todos los meses; en general son (1) pago tradicional de amortización del capital e interés, (2) pago de interés sólo, (3) pago mínima (o limitada) que podría ser inferior al monto de intereses adeudado todos los meses. Si usted elige el pago mínima, todo el interés que no pague se sumará al monto total del préstamo (ver Amortización negativa)

Préstamos ARM de pago de interés sólo

Le permite pagar únicamente el interés durante una cantidad específica de años después de lo cual tendrá que pagar el interés y el capital del préstamo por el tiempo restante del préstamo.

Puntos

(a veces, puntos de descuento)

Un punto es igual al 1% del monto principal de su hipotecario. Por ejemplo, si la hipoteca es por \$200.000, uno punto equivale a \$2.000. Los prestamistas frecuentemente cobran puntos tanto

en las hipotecas de tasa fija como de tasa ajustable para cubrir costos por inicio de préstamo u ofrecer compensación adicional al prestamista o corredor. Estos puntos se cobran por lo general al cierre y tanto el comprador como el vendedor los podrían pagar individualmente o de forma compartida. Los puntos por descuento (a veces llamados cargos por descuento) son los que usted elige pagar de forma voluntaria a cambio de una tasa de interés más baja.

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.

Tasa de porcentaje anual

(APR, siglas en inglés)

Una medida del costo real del crédito, expresado como una tasa anual. Incluye intereses y también otros cargos. Como todos los acreedores siguen las mismas reglas para calcular el ARM, esto brinda a los consumidores una buena base para comparar el costo de los préstamos, incluyendo hipotecas.

Tasa inicial descontada

(también llamada tasa de entrada)

En el préstamo ARM con un descuento de tasa inicial, el presta-

mista le ofrece una tasa de interés y pagos más bajas durante parte del término de la hipoteca (por lo general, por 1, 3 ó 5 años). Después del período de descuento, la tasa del préstamo ARM probablemente suba dependiendo de la tasa de interés indexada. Los descuentos ocurren en todo tipo de hipotecas, no sólo las de tipo ARM.

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

Buscando la hipoteca más favorable: Compare, Verifique, Negocie

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

Infórmese antes de ir...a solicitar una hipoteca Guía de productos hipotecarios y Glosario de terminología sobre préstamos
(http://www.bos.frb.org/consumer/knowbeforeyougo/mortgage_spanish/index.htm)

Solamente en inglés:

A Consumer's Guide to Mortgage Settlement Costs

Mortgage Comparison Calculator

(<https://www.federalreserve.gov/apps/mortcalc/>)

Partners Online Mortgage Calculator

(http://www.frbatlanta.org/partnerssoftwareonline/dsp_main.cfm)

La Junta de la Reserva Federal y la Oficina de Supervisión de Entidades de Ahorro prepararon esta información y en consulta con las siguientes organizaciones:

AARP

American Association of Residential Mortgage Regulators

America's Community Bankers

Center for Responsible Lending

Conference of State Bank Supervisors

Consumer Federation of America

Consumer Mortgage Coalition

Consumers Union

Credit Union National Association

Federal Deposit Insurance Corporation

Federal Reserve Board's Consumer Advisory Council

Federal Trade Commission

Financial Services Roundtable

Independent Community Bankers Association

Mortgage Bankers Association

Mortgage Insurance Companies of America

National Association of Federal Credit Unions

National Association of Home Builders

National Association of Mortgage Brokers

National Association of Realtors

National Community Reinvestment Coalition

National Consumer Law Center

National Credit Union Administration