

Figura 1

Datos importantes sobre las hipotecas de solamente interés y sobre las hipotecas con opciones de pago

Si está comprando una vivienda o buscando refinanciar su hipoteca, esta información le puede servir de ayuda a la hora de decidir el tipo de hipoteca que le conviene, ya sea una hipoteca de solamente interés o una hipoteca con opciones de pago. Estas hipotecas pueden ser complejas. Si no entiende bien cómo funcionan, no debiera firmar ningún contrato para un préstamo, y debiera considerar distintas opciones de préstamos.

Las hipotecas de solamente interés le permiten pagar solo los intereses del dinero prestado durante los primeros años de la hipoteca (el período conocido como "período de todo el interés").

Si solamente paga la cantidad que debe, la situación al final del período de interés será la siguiente:

- Todavía deberá la cantidad que tomó prestada inicialmente.
- Sus pagos mensuales aumentarán ya que tendrá que pagar el capital al igual que los intereses. Sus pagos podrían ser aún mayores si tiene una hipoteca de tasa ajustable (conocido como un ARM, por sus siglas en inglés) y las tasas suben.

Las Hipotecas con opciones de pago le permiten elegir una de las opciones de pago disponibles cada mes durante los primeros años del préstamo (el período conocido como "período de opciones"). El período de opciones terminará antes de lo planeado si la cantidad que debe supera un límite establecido; por ejemplo, 110% o 125% de la cantidad original de la hipoteca.

Durante el período de opciones, sus opciones de pago suelen incluir:

- Un pago de capital e interés, que va reduciendo la cantidad que debe a medida que pasa el tiempo.
- Un pago solamente de interés, que no reduce la cantidad que debe.
- Un pago mínimo, que puede ser menos que el interés que debe en un cierto mes. *Si elige esta opción, cualquier interés que no pague aumentará la cantidad que debe.*

Cuando termina el período de opciones, dependiendo de las opciones de pago que haya elegido:

- Podría encontrar que debe mucho más de lo que tomó prestado inicialmente.
- Sus pagos mensuales podrían aumentar considerablemente porque:
 - Ha llegado el momento de comenzar a pagar su capital junto con el interés.
 - Los intereses que no pagó han aumentado el monto total que debe.
 - Las tasas de interés han subido (si tiene un ARM).

Más información

► **Crédito sobre la equidad de la vivienda (Home Equity)**- Si sus pagos consisten solamente en el interés, no está acumulando crédito sobre la equidad de su vivienda. También, si elige realizar solamente los pagos mínimos en una hipoteca con opción de pago, puede estar perdiendo crédito sobre la equidad de su vivienda. Ambas situaciones pueden dificultar el proceso de refinanciación de su hipoteca si algún día lo necesitara, u obtener fondos tras la venta o refinanciación de su vivienda.

► **Penalizaciones por prepago-** Algunas hipotecas le pueden pedir que realice un pago adicional si vende o refinancia su vivienda en los primeros años del préstamo. Averigüe si su hipoteca conlleva una penalización de prepago, cómo funciona y en caso de tenerla, de cuánto sería.

► **Préstamos sin documentación/con poca documentación-** Los préstamos que requieren "poca documentación" o "ingresos no verificados" suelen tener tasas de interés más altas o incluyen otros gastos al compararlos con los préstamos de "verificación completa" que requieren que demuestre sus ingresos y activos.

Figura 2

EJEMPLO DE UNA COMPARACIÓN DE DISTINTAS HIPOTECAS
(No refleja préstamos reales)

Préstamo de ejemplo \$200,000 - a 30 años - tasas de interés solo de ejemplo			
	Hipoteca tradicional de tasa de interés fijo (7%)	Hipoteca ARM solamente de interés, a 5 años (interés inicial 7%; interés máximo 12%)	Hipoteca ARM con opciones de pago (interés en el 1 ^{er} mes 2%; interés variable después del 1 ^{er} mes (comenzando al 7%); interés máximo 12%)
PAGOS MENSUALES OBLIGATORIOS			
Años 1-5	\$1,331	\$1,167	\$739–\$987 (con aumentos anuales)
Año 6 – si las tasas de interés no cambian	\$1,331	\$1,414	\$1,565
Año 6 – si las tasas aumentan un 2%	\$1,331	\$1,678	\$1,859
Año 8 – si las tasas aumentan un 5%	\$1,331	\$2,094	\$2,319
LOS EFECTOS EN EL BALANCE DEL PRÉSTAMO Y EL CRÉDITO DE VIVIENDA			
Después de 5 años, ¿cuánto va a deber?	\$188,263	\$200,000	\$221,486
Después de 5 años, ¿cuánto crédito de vivienda han generado sus pagos del préstamo?	\$11,737	\$0	NEGATIVO \$21,486

Figura 3

Sus opciones de pago este mes	Cantidad	Impacto
Pagos de capital e interés	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"> • Pagará parte del capital de su préstamo. • Disminuirá el balance de su préstamo.
Pagos solamente de interés	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"> • No pagará ninguna parte del capital de su préstamo. • No disminuirá el balance de su préstamo.
Pagos mínimos	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"> • [Cubrirá] [No cubrirá] los intereses de su préstamo. • [No aumentará] [Aumentará] el balance de su préstamo.