



La compra de una casa

Opciones de hipotecas

La compra de una casa:

Opciones de hipotecas

by Author Name

A menos de que usted pueda pagar en efectivo por una casa, necesitará obtener financiamiento. La principal manera de financiar una casa es por medio de un contrato de bienes raíces o con una hipoteca. La principal diferencia entre estos dos tipos de contratos está en quién es el dueño legal de la propiedad.

Si usted financia su casa por medio de un contrato de bienes raíces, el vendedor sigue siendo el propietario legal de la casa hasta que el precio total de la compra, con los intereses, haya sido pagado. Si deja de hacer sus pagos durante el plazo especificado en el contrato, el vendedor puede desalojarlo de la casa y usted pierde todos los pagos que haya hecho sobre el capital. Una ventaja del contrato de bienes raíces es que el dueño quizás no esté tan interesado en su puntaje crediticio como una institución financiera. Sin embargo, el contrato puede tener una tasa de interés más elevada que con una hipoteca regular.

Cuando consigue un préstamo hipotecario para comprar una casa, la casa se convierte en la garantía del préstamo. Cuando acaba de pagar la hipoteca, usted es dueño por completo de la casa. Los préstamos hipotecarios se pagan en mensualidades durante un período determinado. La mayoría de los préstamos hipotecarios son préstamos de 15 a 30 años. Cada pago se aplica primero al interés y luego al capital o suma principal. El capital (principal en inglés) es la cantidad otorgada por el préstamo. Por ejemplo, si usted obtuvo un préstamo por \$130,000 con una tasa de interés del 7 por ciento, el capital

sería los \$130,000. Si deja de hacer los pagos del préstamo, el prestamista tiene el derecho legal de posesionarse de la casa.

Al financiar su casa con un préstamo hipotecario, hay muchas opciones disponibles de préstamo. Las más comunes son: préstamo hipotecario con tasa de interés fija, préstamo hipotecario con tasa de interés variable y préstamo hipotecario con pago final mayor. El préstamo hipotecario que usted escoja dependerá de su situación financiera.

A continuación incluimos una lista de aspectos comunes de los préstamos que debe tener en cuenta al buscar un préstamo hipotecario. Recuerde que muchas instituciones financieras ofrecen sus propios productos. Use la Hoja de Trabajo “En busca de una hipoteca” para comparar las opciones de hipotecas de los distintos prestamistas.

Hoja de Trabajo: En busca de una hipoteca

Hipoteca con tasa de interés fija

La hipoteca a tasa fija es el tipo más común de préstamos. En un préstamo a tasa fija, la tasa de interés permanece igual a lo largo del préstamo. Los pagos son previsibles y no se ven afectados por cambios en la tasa de interés, aunque las tasas de impuestos y seguro pueden fluctuar.

La mayor parte de los préstamos a tasa fija son a 15 ó 30 años. Una hipoteca a 30 años es más común porque los pagos son más bajos. Una hipoteca a 30 años le permite prestar

dinero y tener un pago mensual más bajo, pero generalmente la tasa de interés será más alta que la de una hipoteca a 15 años. Durante el plazo del préstamo, usted puede pagar mucho más en intereses con una hipoteca a 30 años que con una a 15 años.

La tabla a continuación muestra la diferencia en el interés pagado en un préstamo de \$80,000 a 15 años y a 30 años:

	A 15 años	A 30 años
Cantidad prestada	\$80,000	\$80,000
Tasa de interés	6.5%	6.5%
Pago	\$696	\$505
Costo total del préstamo	\$125,280	\$181,800

Aunque usted puede esperar pagar más en intereses a lo largo de los 30 años, hay algunos pasos que puede tomar para reducir la cantidad total de intereses que paga. Un paso sencillo es pagar más del pago mínimo mensual, si el contrato permite un pago anticipado. Algunas personas se sienten más tranquilas obteniendo una hipoteca a 30 años pero haciendo los pagos como si fuera a 15 años. De esta manera se mantendrán fieles a su meta de pagar el préstamo hipotecario en 15 años. Sin embargo, si algo ocurre y no pueden hacer el pago más elevado, saben que pueden hacer el pago de la hipoteca a 30 años hasta que puedan volver a pagar más mensualmente.

Otra opción es hacer un pago adicional cada año. Si el hacer este pago extra de un solo golpe es un reto, considere dividir la porción del capital y los intereses en 12 cantidades iguales. Hacer esto puede reducir varios años de una hipoteca a 30 años y disminuir la cantidad que pagará en intereses.

Hipoteca con tasa de interés variable

Con una hipoteca a tasa variable (conocida comúnmente como ARM, por sus siglas en inglés), la tasa de interés puede aumentar o disminuir durante el plazo del préstamo. El préstamo puede tener una tasa de interés baja al inicio, pero aumentar con el paso del tiempo. Sin embargo, debe tener en cuenta que la tasa de interés y el pago pueden aumentar bastante a lo largo del plazo de su préstamo. Por ejemplo, un préstamo ARM de 3/1 podría tener una tasa fija los tres primeros años, pero variar una vez al año a partir de entonces.

La tasa de interés de un préstamo hipotecario con tasa de interés variable se calcula en la fecha del aniversario del préstamo. Su pago mensual aumenta o disminuye al cambiar la tasa de interés del préstamo. Puesto que los pagos del préstamo cambian periódicamente, las hipotecas a tasa variable no son idóneas para todos los dueños de casa. Los préstamos hipotecarios con tasa de interés variable usualmente tienen un tope máximo periódico y un tope aplicable al plazo del préstamo, los cuales limitan hasta que punto puede aumentar la tasa de interés durante un período de tiempo y a lo largo de la vida del préstamo. Para obtener más información acerca de los préstamos hipotecarios ARM, pregunte a su agente de préstamos.

Hipoteca con pago final mayor

Una hipoteca con pago final mayor (balloon mortgage en inglés) le ofrece al comprador la opción de hacer pagos mensuales bajos durante los primeros años (cinco, siete o diez años). Al concluir este lapso de tiempo, el prestatario debe pagar el saldo que debe haciendo un pago por esa cantidad o refinanciar el préstamo. La estrategia común es refinanciar antes de que se venza la fecha en que hay que hacer el pago final mayor.

Estas son algunas de las opciones de préstamos que el consumidor encontrará. Una persona que

planea permanecer en una casa por sólo unos pocos años quizás deba considerar una hipoteca a tasa variable (ARM), la cual le permitirá financiar más casa por su dinero. Una persona con ingresos fijos tal vez deba considerar un préstamo con tasa de interés fijo a 15 ó 30 años puesto que los pagos no varían.

Hable con su agente de préstamos y déjele saber sus planes y metas para el futuro. El agente de préstamos tendrá la información que usted necesita para ayudarlo a escoger el mejor préstamo hipotecario.

Si el prestamista sabe que usted cuenta con ingresos fijos y no puede lograr que usted sea elegible para una hipoteca tradicional con tasa de interés fijo, quizás el prestamista pueda conseguirle un préstamo en el que los pagos sean bajos al comienzo, y después de cierto tiempo, usted tenga que refinanciar el balance total o el aumento en la tasa de interés (como en el caso de una hipoteca con pago final mayor o una hipoteca ARM). En estos casos, el informarse bien puede evitar el riesgo de comprometerse con un préstamo que no le conviene.

Algunas personas han perdido sus casas porque no entendieron adecuadamente los términos del préstamo hipotecario. Obtuvieron el pago mensual que querían pagar, pero no se dieron cuenta de lo que ocurriría después de algunos años.

Todos los préstamos pueden ser buenas opciones, pero cuando un consumidor se compromete con un préstamo que no satisface sus necesidades actuales o futuras, esto podría llevar al fracaso.

Programas especiales de préstamos

Usted podría ser elegible para un programa especial de préstamos o un préstamo asegurado

por el gobierno. Los programas especiales de préstamos se ofrecen a través de Fannie Mae, Freddie Mac y Ginnie Mae. Los residentes de Nuevo México también pueden recurrir al Departamento de Finanzas de Nuevo México (*New Mexico Finance Authority*). Estas organizaciones facilitan el sueño de tener casa propia para familias de bajos y medianos ingresos.

Fannie Mae y Freddie Mac son corporaciones privadas, auspiciadas por el gobierno, y establecidas por el Congreso de EE.UU. para apoyar el mercado secundario de hipotecas invirtiendo en préstamos para casas. Para obtener más información, comuníquese con Fannie Mae al 1-800-732-6643 o con Freddie Mac, al 1-800-373-3343.

Ginnie Mae, la Asociación Nacional Gubernamental de Hipotecas, es una corporación gubernamental. A diferencia de los otros inversionistas hipotecarios, esta entidad no compra o vende préstamos, pero sí garantiza el pago a tiempo del capital y los intereses de los inversionistas en valores respaldados por hipotecas. Los servicios de préstamos asegurados por el gobierno que ofrece Ginnie Mae incluyen:

- *Administración Federal de la Vivienda (FHA):* La Administración Federal de la Vivienda proporciona seguro de hipotecas para préstamos hechos por prestamistas aprobados por el FHA en los Estados Unidos y en sus territorios. El FHA asegura las hipotecas de viviendas unifamiliares y multifamiliares, inclusive casas prefabricadas. Es la entidad aseguradora de hipotecas más grande del mundo, asegurando casi 33 millones de propiedades desde sus inicios en 1934.
- *Administración de Veteranos (VA):* Los préstamos del VA son otorgados por prestamistas particulares, como bancos, asociaciones de

La compra de una casa: Opciones de hipotecas

ahorros y préstamos o compañías hipotecarias, a excombatientes que quieren comprar una casa en la que planean vivir. La garantía protege al prestamista contra pérdidas si el prestatario o un dueño posterior no paga el préstamo. La garantía reemplaza la protección que el prestamista generalmente recibe al requerir un pago inicial y permite que el prestatario pueda obtener términos favorables de financiamiento.

- *Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de EE.UU. (USDA)* – Conocido anteriormente como la Administración de Vivienda Rural, el Desarrollo Rural del USDA proporciona una variedad de oportunidades para que residentes de áreas rurales puedan tener casa propia, así como programas para renovar y reparar viviendas. También otorga financiamiento a personas de edad avanzada, discapacitados o residentes rurales de bajos ingresos que viven en multiunidades para asegurarse que los residentes pueden pagar la renta.
- *Oficina de Vivienda Pública e Indígena (PIH) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano* – La Oficina de Vivienda Pública e Indígena asegura la seguridad, viviendas adecuadas y a costos razonables, crea oportunidades para que los residentes sean autosuficientes y económicamente independientes, y garantiza la integridad fiscal de todos los participantes de sus programas.

El Departamento de Financiamiento de Hipotecas de Nuevo México (*New Mexico Mortgage Finance Authority, MFA*) aunque no es una agencia estatal, fue establecida por un mandato estatal para proveer vivienda a precios razonables en el estado. El MFA tiene la autoridad para emitir bonos exentos de impuestos a pagarse por ingresos de las hipotecas. El dinero que se obtiene de la

venta de bonos se usa para financiar programas de préstamo con tasas de interés más bajas que en el mercado para compradores de viviendas unifamiliares y para urbanizadores de viviendas multifamiliares a precios módicos. Para obtener más información acerca de los programas que ofrece el MFA, llame al (505) 843-6880 o al 1-(800) 444-6880 (gratis dentro de Nuevo México).

A pesar de que estas organizaciones no otorgan préstamos directamente a los consumidores, trabajan con instituciones financieras locales para ofrecer programas de préstamos más flexibles y con costos razonables. Algunos de estos programas de préstamos ayudan a individuos con crédito limitado o con una relación deuda-ingresos muy alta para que compren una casa sin tener que dar un pago inicial o dando un pago inicial muy bajo. También hay programas especiales de préstamos para los empleados de instituciones educativas y agencias para el cumplimiento de la ley.

Para ser elegible para estos programas, la persona debe satisfacer ciertos requisitos de ingreso. Para saber si es elegible, comuníquese con su agente de préstamos. Puesto que muchos de estos programas son únicos, los prestamistas que ofrecen estos programas tienen que haber el entrenamiento adecuado. No todos los prestamistas están autorizados para ofrecer todo tipo de préstamos. Una vez que obtenga el nombre de un prestamista local, consulte con su agente de préstamos y pídale que le recomiende el programa de préstamos que más le conviene.

La compra de una casa: Opciones de hipotecas

Hoja de trabajo: En busca de una hipoteca

	Prestamista 1		Prestamista 2	
Nombre del prestamista				
Nombre del contacto				
Fecha de contacto				
Monto de la hipoteca				
A. Información básico acerca del préstamo	Hipoteca		Hipoteca	
	1	2	1	2
• Tipo de préstamo: ¿Tasa fija, tasa variable, convencional, FHA, otro?				
• Cuota inicial mínima requerida				
• Término del préstamo (Plazo del préstamo)				
• Tasa de interés del contrato				
• Tasa de porcentaje anual (APR)				
• Puntos (también llamados puntos de descuento)				
• Pago mensual del seguro hipotecario (MI)				
• ¿Por cuánto tiempo debe mantener el PMI?				
• Cálculo de fondos en custodia para los impuestos y el seguro				
• Pago mensual calculado (principal, interés, impuestos, seguro, PMI)				
B. CUOTAS: Distintos bancos tienen distintos nombres para cuotas similares. A continuación se mencionan algunos de los cargos que usualmente verá en los documentos de préstamos				
• Cuota de solicitud o de tramitación				
• Cargo de iniciación del préstamo				
• Honorario del prestamista				
• Cuota del avalúo				
• Honorarios del abogado				
• Cargo por preparación y registro de documentos				
• Comisión del corredor (puede darse en puntos, cargos de iniciación o un valor agregado a la tasa de interés)				
• Cuota del informe de crédito				
• Otras cuotas o cargos				

La compra de una casa: Opciones de hipotecas

Hoja de trabajo: En busca de una hipoteca (Cont.)

	Prestamista 1	Prestamista 2
C. Otros costos del cierre o de la liquidación		
<ul style="list-style-type: none"> • Investigación del título/Seguro del título Para el prestamista Para usted 		
<ul style="list-style-type: none"> • Cantidades calculadas a pagar con anticipación: intereses, impuestos, seguro contra riesgos, pagos a fondos en custodia 		
<ul style="list-style-type: none"> • Impuestos estatales y locales, Impuestos sobre las estampillas, impuestos de transferencia 		
<ul style="list-style-type: none"> • Determinación del peligro a inundaciones 		
<ul style="list-style-type: none"> • Seguro hipotecario privado (PMI) prepagado 		
<ul style="list-style-type: none"> • Agrimensura e inspecciones de la vivienda 		
D. Total de cargos y otros costos calculados del cierre de la transacción		

Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:

Su preparación financiera

Lo que buscan los acreedores
En busca de un préstamo hipotecario
Tipos de instituciones financieras
Opciones de hipotecas
El pago inicial y los costos de cierre
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda

Necesidades y deseos personales
Lugar
Tipo y estilo de casa
Tipos de construcción
El espacio interior y exterior
Necesidades especiales
Si opta por construir su casa

En busca de una casa

Para encontrar la casa
Los agentes de bienes raíces
Cuando compra directamente del dueño

El contrato de venta

Componentes
Aceptación

Inspecciones de la casa

Razones para inspeccionar la propiedad
Para encontrar un inspector
Lo que incluye una inspección
Límites de responsabilidad económica

El proceso de la hipoteca

El proceso de solicitud del préstamo
El proceso de aprobación del préstamo
El pago de la hipoteca

La compra del seguro del propietario

Estabilidad de la compañía de seguros
Costos y cobertura
Servicio al cliente

Garantías

El cierre

Preparación para el cierre
Visita y revisión final de la casa
Trámites el día del cierre

Conclusion

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



La compra de una casa: Opciones de hipotecas
