

RECURSOS ADICIONALES

Asociación Nacional de REALTORS®:

Para más información sobre el Programa de NAR de Compra de Casas visite la página web www.REALTOR.org/housingopportunity.

El Centro de Préstamos Responsables:

Para información sobre prácticas de hipotecas incluyendo "The Seven Signs of Predatory Lending," visite www.responsiblelending.org.

Fannie Mae:

Busque la sección "For Homebuyers & Homeowners" en www.FannieMae.com.

Freddie Mac:

Busque la sección "Recursos en Español" en www.FreddieMac.com.

Ginnie Mae:

Para usar una calculadora que le ayuda a estimar cuanto puede gastar en una casa, lea "How Much Home Can You Afford?" en www.GinnieMae.gov.

Consejeros de Vivienda HUD:

Para una lista de agencias de consejos por estado, aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U. (HUD), visite <http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm?&lang=es>

"Buscando la hipoteca más favorable" es un panfleto sobre como comprar, comparar y negociar la mejor oferta de hipoteca. El panfleto es un esfuerzo conjunto de 11 agencias federales, incluyendo la Comisión Federal de Comercio (FTC), la Junta de la Reserva Federal, HUD, y el Departamento de Justicia.

www.federalreserve.gov/pubs/mortgage/mortb_1_spanish.htm

Agencias Nacionales de Reportes de Crédito:

- Equifax 800.685.1111 www.equifax.com.
- Experian 888.397.3742 www.experian.com.
- TransUnion 800.916.8800 www.transunion.com.

Visite www.annualcreditreport.com para pedir una copia gratuita de su reporte de crédito una vez al año, o llame al 877.322.8228. También vea la página www.FTC.gov.

- HIPOTECAS SOLO DE INTERES
- HIPOTECAS DE AMORTIZACION NEGATIVA
- OPCIONES DE PAGO HIPOTECAS DE TAZAS DE INTERES AJUSTABLE
- HIPOTECAS DE 40 AÑOS

Asociación Nacional de REALTORS®,

"La Voz de la Industria del Corretaje," es la asociación más grande de América, representando a más de un millón de miembros involucrados en todo aspecto de propiedades residenciales y comerciales de la industria de la venta de inmuebles. Para más información visite a www.REALTOR.org.

El Centro de Préstamos Responsables es una organización sin fines de lucro dedicada a la protección de propietarios y prosperidad de la familia trabajando para eliminar el abuso de prácticas financieras abusivas. CRL esta afiliado con Auto-Ayuda, una de las instituciones más grandes de la nación. Por favor visite nuestra página web: www.responsiblelending.org.

Agosto 2005
Artículo #126-105

National Association of REALTORS®
500 New Jersey Avenue, NW
Washington, DC 20001

Center for Responsible Lending
910 17th Street NW, Suite 500
Washington, DC 20006



¿Comprando una Hipoteca?
**PRIMERO
HAGA SU TAREA**



Hipotecas Especiales:
¿Cuales son los Riesgos
y Ventajas?

 NATIONAL ASSOCIATION
OF REALTORS®
The Voice for Real Estate®

 CENTER FOR
RESPONSIBLE
LENDING

ENTENDIENDO HIPOTECAS ESPECIALES

En muchos mercados de propiedades, los precios han subido a niveles muy altos, resultando en que la compra de una casa un hecho más difícil, especialmente para personas comprando una casa por primera vez. La hipoteca tradicional de interés fijo y el estándar de tasa de interés ajustable no son las mejores opciones para todos. Algunos propietarios están decidiendo usar nuevos tipos de hipotecas especiales que les ayudan a estirar su salario para calificar por un préstamo más grande. Pero antes de escoger una de estas hipotecas, tiene que entender bien los riesgos y como funcionan.

Por lo general hipotecas especiales empiezan con un interés bajo o un plan de pago, pero los pagos mensuales suben bastante con el transcurso del tiempo. Algunas son hipotecas que requieren poca documentación que vienen con estándares fáciles para calificar, pero también tienen intereses altos o pagos altos. Algunos prestamistas les dan el 100% o más del valor de la casa, pero estos préstamos también representan un gran problema financiero si el valor de la casa disminuye.

Es en su mejor interés aprender todo los detalles del prestamo antes que decidir si el préstamo que esta escogiendo es adecuado para usted.

Hipotecas Especiales Pueden—

- Generar un gran riesgo que usted no podría pagar la hipoteca en el futuro, en comparación con hipotecas con interés fijo y hipotecas tradicionales con una tasa de interés ajustable.
- Tenga pagos mensuales que puedan aumentar hasta 50% o más cuando el periodo inicial termina.
- Causa que su balance de préstamo (el monto que usted debe) aumente cada mes en vez de que disminuya.

HIPOTECAS ESPECIALES DE TIPO COMÚN

Hoy en día, cuando usted aplica para un préstamo, tiene más opciones que nunca. Por ejemplo:

Hipotecas Solo de Interés: Su pago mensual solo paga por el interés que usted debe al préstamo por los primeros 5 a 10 años del préstamo, usted esta pagando nada para reducir el monto total de la cantidad que usted ha prestado (esto se llama el "principal"). Después del período de solo intereses, empiece a pagar cuotas mensuales más altas, que incluyen el interés y el principal, que necesite pagar el resto del tiempo del préstamo.

Amortización Negativa de Hipotecas: Su pago mensual es menos que la cantidad de interés que usted debe en el préstamo. El interés que no ha pagado se suma a la cantidad principal del préstamo, por lo tanto hace que la cantidad que usted debe aumente en vez de disminuir.

Hipotecas con Opción de Pago ARM: Usted tiene la opción de pagar diferentes tipos de pagos mensuales con este hipoteca. Por ejemplo, usted puede pagar—

- Un pago mínimo que es menos que el monto necesario para cubrir el interés y aumenta el monto total del préstamo,
- Un pago solo de intereses, o
- Pagos calculados para pagar el préstamo sobre 30 años o 15 años.

Hipotecas de 40 años: Usted paga su préstamo durante 40 años, en vez de 30 años. Esto reduce su pago mensual y lo ayuda a calificar para la compra de una casa, pero usted paga el balance de su préstamo mucho mas lento y paga mucho mas interés.

Esta solo es una lista pequeña de hipotecas especiales. En el mercado de hoy existen muchas variaciones de estos tipos de hipotecas.

¿CUALES SON LOS MAYORES RIESGOS DE HIPOTECAS ESPECIALES?

1. Shock de Pago. Un riesgo mayor es que su pago mensual puede aumentar por una cantidad muy alta, resultando en "shock de pago." Solo un cambio de 1% o 2% en la tasa de interés puede resultar en un gran cambio en su cuota mensual. Por ejemplo, si el interés de su hipoteca cambia de 4% a 6%, su pago mensual puede subir hasta por 50% (de \$1,000 a \$1,500). Si su salario no aumenta suficiente, usted no podría pagar una cuota tan grande. Si eso sucede usted podrá perder su casa.

Ejemplo: Como Puede Ocurrir un Shock de Pago

Asuma que usted compra una casa por \$300,000, y pone un 10% de cuota inicial, y escoge una hipoteca de 5.75% de intereses variable. La hipoteca requiere que pague solo el interés por 5 años. Después, el interés se acomoda cada año basado en la tasa de interés actual.

- Pago inicial mensual: \$1,294.
- Pago mensual después de 5 años sin aumento en interés (cantidad aumenta porque los pagos empiezan a incluir la cantidad principal sumada con el interés): \$1,699.
- Pago mensual después de 5 años con un aumento de 3% de interés a 8.75%: \$2,220.

2. Deuda Más Alta Con el Transcurso del Tiempo.

Otro riesgo que viene con hipotecas especiales implica su capital—la cantidad que su casa vale después de restar la cantidad que usted todavía debe a su banco. Consumidores que escogen ciertos tipos de hipotecas especiales van a crear capital en su propiedad mucho mas lento que con prestamos tradicionales. Con algunas hipotecas especiales, la cantidad que usted debe en su casa puede aumentar en vez de disminuir con el tiempo.

¿QUIEN ES ADECUADO PARA UNA HIPOTECA ESPECIAL?

Hipotecas especiales están diseñadas para propietarios en circunstancias especiales. Los iniciales pagos bajos pueden ayudar los compradores que van a vivir en una casa por poco tiempo o los que podrían pagar más en el futuro. Si usted es un comprador que quiere vivir en su casa por muchos años, o que no espera tener un aumento en salario cuando los pagos mensuales aumenten, debe de tener mucho cuidado con los riesgos y ventajas de una hipoteca especial.

PREGUNTAS QUE UNO DEBE CONSIDERAR ANTES DE ESCOGER UNA HIPOTECA

- ¿Cuanto pueden aumentar mis pagos mensuales y en que tan tiempo van a ocurrir estos aumentos?
- ¿Subira mi salario o me mudare antes de que mis cuotas aumenten?
- ¿Podre pagar la hipoteca cuando aumenten las cuotas?
- ¿Estoy reduciendo mi balance de préstamo cada mes, o estará igual o aumentara?
- ¿Tendré que pagar alguna penalidad si quiero refinanciar mi hipoteca o vender mi casa?
- ¿Cual es mi objetivo en la compra de esta propiedad?
¿Estoy considerando una hipoteca más riesgosa por comprar una casa más cara de lo que puedo pagar?

¡Este seguro de trabajar con REALTOR® y un prestamista que estén dispuestos a informarles sobre diferentes opciones y que le puedan responder sus preguntas e inquietudes!

PASOS ÚTILES DE SEGUIR ANTES DE FINANCIAR UNA CASA

- **Chequear su estado de crédito.** Desde Septiembre del 2005 (dependiendo donde viva), usted tiene el derecho de recibir un reporte de crédito gratuito una vez al año de una de las tres agencias—Equifax, Experian y TransUnion. Para obtener una opinión completa de su crédito es mejor ver reportes de las tres agencias. Información de contacto esta incluida en "Recursos Adicionales."
- **Trabaje con su REALTOR® y prestamista para determinar cuanto puede gastar para comprar una casa.**
- **Pregúntele a su prestamista su reporte de crédito.** Este puntaje, que es calculado basado en su historia de crédito y otros factores, determina como los prestamistas ven su mérito de crédito y determina los términos de préstamo que le pueden ofrecer. Reglas de puntaje pueden variar bastante, pero generalmente un puntaje de 650 o más significa que usted califica para los préstamos más favorables.
- **Busque opciones.** Diferentes prestamistas cobran diferentes tarifas y tienen diferentes opciones de pago. Asegúrese de comparar precios para tener el mejor préstamo posible. Su REALTOR® puede recomendar prestamistas fiables.
- **Este seguro que usted entienda bien los riesgos de su hipoteca y sepa si esta capacitado para pagar aumentos de cuotas mensuales.**