



The Federal Reserve Board

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

Tasa de interés





La Junta de la Reserva Federal y la Oficina de Supervisión de Entidades de Ahorro prepararon este folleto sobre hipotecas a tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés para adjustable rate mortgage) a raíz de un pedido del Comité Central de Banca, Finanzas y Asuntos Urbanos (actualmente, el Comité de Servicios Financieros) y con el asesoramiento de muchas otras agencias y grupos de comercio y consumo.

Está diseñado para ayudar a los consumidores a comprender una compleja e importante opción hipotecaria disponible para los compradores de viviendas.

Creemos que un consumidor bien informado está en mejor posición para realizar una elección económica sensata. Si usted está comprando una casa y en busca de un préstamo hipotecario, este folleto le brindará información útil sobre los ARM. No puede brindar todas las respuestas que usted necesitará pero creemos que es un buen punto de partida.

## La gente se pregunta . . .

**“Algunos anuncios publicitarios sobre préstamos hipotecarios muestran tasas sorprendentemente bajas. ¿Estos préstamos son legítimos o hay una trampa?”**

Algunos de los anuncios que usted ve son para hipotecas a tasa ajustable (ARM). Estos préstamos pueden tener tasas bajas durante un corto tiempo -quizá sólo durante el primer año. Después de eso, las tasas pueden ser ajustadas de manera regular. Esto significa que la tasa de interés y el monto de la mensualidad pueden subir o bajar.

**“¿Sabré de antemano cuánto puede aumentar mi mensualidad?”**

Con una hipoteca a tasa ajustable, su pago mensual futuro es incierto. Algunos tipos de ARM imponen un tope al aumento de su pago o al aumento de la tasa de interés de un período al próximo. Casi todos tienen que ponerle un tope a los aumentos de tasas durante el término del préstamo.

**“¿Es un ARM el tipo de préstamo adecuado para mí?”**

Eso depende de su situación financiera y de las condiciones del ARM. Los ARM implican riesgos durante los períodos cuando las tasas de interés suben, pero pueden ser más baratos en un plazo más largo si las tasas de interés bajan. Usted podrá responder mejor la pregunta una vez que entienda más sobre los ARM. Este folleto debe ayudarle.

Las hipotecas han cambiado, y también las preguntas que los consumidores necesitan hacer y que les contesten. Buscar una hipoteca solía ser un proceso relativamente sencillo. La mayoría de los préstamos hipotecarios tenían tasas de interés que

no cambiaban durante el plazo del préstamo. Elegir entre estos préstamos hipotecarios a tasa fija significaba comparar tasas de interés, mensualidades, honorarios, intereses de pago anticipado y cláusulas de préstamo pagadero a-la-venta.

Hoy, muchos préstamos tienen tasas de interés (y pagos mensuales) que pueden cambiar de vez en cuando. Para comparar un ARM con otro o con una hipoteca a tasa fija, usted necesita saber sobre índices, márgenes, descuentos, topes, amortización negativa y convertibilidad.

Usted necesita considerar el monto máximo al que su pago mensual podría aumentar. Más importante, necesita comparar qué podría pasar con los costos de su hipoteca debido a su capacidad de pago en el futuro.

Este folleto explica como funcionan los ARM y algunos de los riesgos y ventajas que los ARM presentan para los consumidores. Detalla características que podrían ayudar a reducir los riesgos y brinda algunos consejos sobre publicidad y otras maneras en las que usted puede obtener información de los acreedores. Los términos importantes de los ARM están definidos en un glosario en la página 20. Una lista de verificación al final del folleto debe ayudarlo a hacerle las preguntas correctas a los acreedores y decidir si un ARM es apropiado para usted. Pedirle a los acreedores que llenen la lista de verificación es una buena manera de obtener la información que usted necesita para comparar hipotecas.

## ¿Qué es un ARM?

Con una hipoteca a tasa fija, la tasa de interés sigue siendo la misma durante el plazo del préstamo. Pero con un ARM, la tasa de interés cambia periódicamente, normalmente con relación a un índice, y las mensualidades pueden subir o bajar de acuerdo a ese índice.

Los acreedores generalmente cobran tasas de interés iniciales más bajas para los ARM que para las hipotecas a tasa fija. Esto hace a los ARM más accesibles para su bolsillo al inicio que una hipoteca a tasa fija por el mismo monto. También significa que usted podría calificar para un préstamo mayor porque los acreedores a veces toman esta decisión basándose en sus ingresos actuales y los pagos del primer año. Además, su ARM podría ser más económica a largo plazo que una hipoteca a tasa fija. Por ejemplo, si las tasas de interés permanecen constantes o disminuyen.

A pesar de estas ventajas, usted tiene que medir el riesgo de que un incremento en las tasas de interés podría resultar en mensualidades más altas en el futuro. De usted depende el obtener una tasa más baja con un ARM a cambio de asumir un riesgo mayor. Aquí hay algunas preguntas que usted necesita considerar:

- ¿Es probable que mis ingresos aumenten lo suficiente como para cubrir pagos más altos si las tasas de interés aumentan?
- ¿Contraeré otras deudas considerables tales como un préstamo para un automóvil o educación en un futuro cercano?

- ¿Cuánto tiempo pienso ser dueño de esta casa? (Si usted tiene planes de vender pronto, las tasas de interés en ascenso no podrían plantear el problema que causarían si usted piensa ser dueño de la casa por un largo tiempo.)
- ¿Pueden aumentar mis pagos aún cuando las tasas de interés generalmente no aumentan?

# Cómo funcionan los ARMs: Características básicas

## El período de ajuste

Con la mayoría de los ARM, la tasa de interés y las mensualidades de la hipoteca varían cada año, cada tres años, o cada cinco años.

Sin embargo algunos ARM sufren cambios de tasa y de pagos más frecuentes. El período entre un cambio de tasa y el próximo es denominado “período de ajuste.” Un préstamo con un período de ajuste de un año es llamado un ARM a un año y la tasa de interés puede cambiar una vez por año.

## El índice

La mayoría de los acreedores sujetan los cambios de tasas de interés de los ARM a los cambios en una “tasa índice.” Estos índices generalmente suben y bajan junto con el movimiento de las tasas de interés. Si la tasa índice sube, también lo hará su tasa hipotecaria en la mayoría de los casos, y usted probablemente tendrá que pagar mensualidades más altas. Por el contrario, si la tasa índice baja, su mensualidad podría bajar.

Los acreedores basan las tasas de los ARM en una variedad de índices. Entre los índices más comunes se encuentran las tasas a uno, tres o cinco años de las Letras del Tesoro. Otro índice común es el costo promedio nacional o regional de fondos de asociaciones de ahorro y préstamo. Unos cuantos prestamistas usan su propio costo de fondos como índice, lo cual les brinda más control que el usar otros índices. Usted debería preguntar que índice

será utilizado y la frecuencia con que éste cambia. También pregunte cuánto ha fluctuado en el pasado y dónde se anuncia.

## El margen

Para establecer la tasa de interés en un ARM, los acreedores le agregan a la tasa índice algunos puntos de porcentaje llamados el “margen.” El monto del margen puede variar entre un acreedor a otro, pero usualmente es constante durante el plazo del préstamo.

$$\begin{aligned} \text{Tasa índice} + \text{margen} = \\ \text{Tasa de interés ARM} \end{aligned}$$

Digamos, por ejemplo, que usted está comparando ARM ofrecidos por dos acreedores distintos. Ambos ARM tienen plazos de 30 años y un principal (cantidad solicitada en préstamo) de \$65.000. (Todos los ejemplos usados en este folleto están basados en este principal con un plazo de 30 años. Tenga en cuenta que los montos de las mensualidades mostradas aquí no incluyen impuestos, seguro o ítems similares.)

Ambos prestamistas usan la tasa a un año de las Letras del Tesoro como índice. Pero el primer acreedor usa un margen del 2% y el segundo acreedor usa un margen del 3%. Aquí se ve cómo esa diferencia en el margen afectaría a su pago mensual inicial.

Al comparar ARM, tenga en cuenta tanto el índice como el margen para cada tipo u opción de préstamo. Algunos índices serán por valores mayores, pero generalmente conllevarán márgenes más bajos. Asegúrese de hablar del margen con su acreedor.

Precio de venta de la casa	\$ 85.000
Menos pago inicial	<u>- 20.000</u>
Monto de hipoteca	\$ 65.000

Término de hipoteca 30 años

PRIMER ACREEDOR

Indice a 1 año = 8%

Margen = 2%

Tasa de interés ARM = 10%

Pago mensual @ 10 % = \$ 570,42

SEGUNDO ACREEDOR

Indice a 1 año = 8%

Margen = 3%

Tasa de interés ARM = 11%

Pago mensual @ 11% = \$ 619,01

# Precauciones para el consumidor

## Descuentos

Algunos acreedores ofrecen tasas iniciales de ARM que son más bajas que la suma del índice y el margen. Estas tasas, llamadas tasas descontadas, a menudo son combinadas con grandes costos iniciales del préstamo (“puntos”) y con tasas mucho más altas una vez que el descuento se venza.

A menudo, los descuentos muy grandes son dispuestos por el vendedor. El vendedor le abona una cantidad al acreedor para que éste último pueda ofrecerle a usted una tasa menor y mensualidades más bajas al inicio del plazo hipotecario. Este arreglo, en inglés es denominado como “buydown” o sea, una tasa de interés reducida mediante el pago de puntos de descuento adicionales. El vendedor puede aumentar el precio de venta de la casa para cubrir el costo de la reducción de la tasa de interés.

Un acreedor puede usar una tasa inicial baja para decidir si aprueba o no su préstamo, basado en su capacidad de pago. Usted debe tener cuidado al considerar si tendrá la capacidad de confrontar los pagos en los años siguientes después que el descuento haya vencido y la tasa sea ajustada. Así es cómo podría operar un descuento. Supongamos que la tasa de ARM prevaleciente a un año (tasa índice más margen) es del 10%. Pero su acreedor está ofreciendo una tasa del 8% para el primer año. Con la tasa del 8%, su mensualidad para el primer año sería de \$476,95.

Pero no olvide que con un ARM descontado, lo más probable es que su pago inicial se mantendrá a \$476,95 por sólo 12 meses, y

que todos los ahorros durante el período de descuento pueden ser recuperados durante el plazo del préstamo o pueden ser incluidos en el precio de compra de la vivienda. De hecho, si usted compra una casa usando esta clase de préstamo, corre el riesgo de...

## “Shock” de pago

El “shock” de pago puede ocurrir si su pago hipotecaria sube bruscamente con el primer ajuste. Veamos qué ocurriría en el segundo año si la tasa de su ARM descontada al 8% subiera hasta la tasa prevaeciente del 10%.

<u>Tasa de interés ARM</u>	<u>Pago mensual</u>
1er. año (con descuento) @ 8%	\$ 476,95
2do. año @ 10%	\$ 568,82

Como muestra el ejemplo, aún si la tasa índice se mantiene igual, su mensualidad subiría de \$476,95 a \$568,82 en el segundo año.

Supongamos que la tasa índice sube 2% en un año y que la tasa del ARM aumenta a 12%.

<u>Tasa de interés ARM</u>	<u>Pago mensual</u>
1er. año (con descuento) @ 8%	\$ 476,95
2do. año @ 12%	\$ 665,43

Eso resulta en un aumento de casi \$200 en su pago mensual. Usted puede ver lo que ocurriría si usted elige una ARM debido a una tasa inicial baja. Usted puede protegerse de grandes aumentos buscando una hipoteca con características, definidas a continuación, que pueden reducir este riesgo.

# ¿Cómo puedo reducir mi riesgo?

Además de ofrecer un límite de tasas global, la mayoría de las ARM también tienen “topes” que protegen a los prestatarios de aumentos extremos en las mensualidades. Otras le permiten a los prestatarios convertir un ARM a una hipoteca con tasa fija. Mientras que los ARM pueden ofrecerle beneficios reales, también pueden costar más, o pueden conllevar factores específicos como una amortización negativa.

## Tope de tasas de interés

Un tope de tasa de interés limita la cantidad de aumento de su tasa de interés. Existen dos tipos de topes de interés:

- Topes periódicos, que limitan el incremento de las tasas de interés de un período de ajuste al otro; y
- Topes globales, que limitan el incremento de las tasas de interés durante el plazo del préstamo.

Por ley, casi todas las ARM deben tener un tope global. Muchas tienen un tope periódico.

Supongamos que usted tiene un ARM con un tope de tasa de interés periódico del 2%. En el primer ajuste, la tasa índice sube 3%. El ejemplo muestra lo que ocurre.

<u>Tasa de interés ARM</u>	<u>Pago mensual</u>
1er. año @ 10%	\$ 570,42
2do. año @ 13% (sin límite)	\$ 717,12
2do. año @ 12% (con límite)	\$ 667,30
Diferencia en 2do. año entre pago con límite y pago sin límite = \$ 49,82	

Una disminución en las tasas de interés no siempre conduce a una disminución de los pagos mensuales. De hecho, con algunos ARM que tienen topes de tasa de interés, el monto de su pago puede aumentar aunque la tasa índice haya permanecido igual o haya bajado. Esto puede ocurrir cuando un tope de tasa de interés ha estado manteniendo su tasa de interés por debajo de la suma del índice más el margen. Si un tope de tasa mantiene su tasa de interés baja, los aumentos en la tasa índice que no fueron aplicados debido al tope pueden conducir ajustes en las tasas en el futuro.

*Con algunos ARM, los pagos pueden aumentar aún cuando la tasa índice siga siendo la misma o disminuya.*

Para demostrar cómo funcionan los sobranes, el índice en el siguiente ejemplo aumenta 3% durante el primer año. Dado que este ARM limita los aumentos de tasas a 2% en cualquier momento dado, la tasa es ajustada sólo 2% alcanzando al 12% para el segundo año. Sin embargo, el restante 1% de aumento en el índice sobra para la próxima vez que el acreedor pueda

<u>Tasa de interés ARM</u>	<u>Pago mensual</u>
1er. año @ 10%	\$ 570,42
Si el índice sube un 3%...	
2do. año @ 12% (con tope del 2%)	\$ 667,30
Si el índice sigue igual	
para el 3er. año @ 13%	\$ 716,56
Aunque el índice siga igual en el 3er. año, el pago aumenta	\$ 49,26

ajustar las tasas. Entonces, cuando el acreedor ajusta la tasa de interés para el tercer año, la tasa aumenta 1%, alcanzando el 13%, aunque no haya cambios en el índice durante el segundo año.

En general, la tasa de su préstamo puede subir en cualquier fecha programada de ajuste cuando el índice más el margen sea más alto que la tasa que usted está pagando antes del ajuste.

El próximo ejemplo muestra como un tope de tasa global del 5% afectaría su préstamo.

<u>Tasa de interés ARM</u>	<u>Pago mensual</u>
1er. año @ 10%	\$ 570,42
10er. año @ 15% (con límite)	\$ 813,00

Digamos que la tasa de interés aumenta 1% en cada uno de los primeros diez años. Con un tope global del 5%, su pago jamás excedería los \$813,00—comparado con los \$1.008,64 que habría alcanzado en el décimo año basado en una tasa de interés del 19%.

## Topes de pago

Algunos ARM incluyen topes de pago que limitan el aumento de su pago mensual en el momento de cada ajuste, usualmente a un porcentaje del pago anterior. En otras palabras, con un tope de pago del 7½%, un pago de \$100 podría aumentar a no más de \$107.50 en el primer período de ajuste, y a no más de \$115.56 en el segundo.

Supongamos que su tasa cambia en el primer año en 2 puntos de porcentaje pero sus pagos pueden aumentar en no más que el 7½% en cualquier año.

Así es como serían sus pagos:

<u>Tasa de interés ARM</u>	<u>Pago mensual</u>
1er. año @ 10%	\$ 570,42
2do. año @ 12% (sin tope de pago)	\$ 667,30
2do. año @ 12% (con el 7 ½ % de tope)	\$ 613,20
Diferencia en pago mensual =	\$ 54,10

Muchas ARMs con topes de pago no poseen topes periódicos de tasas de interés.

## Amortización negativa

Si su ARM incluye un tope de pago, asegúrese de averiguar sobre la “amortización negativa.”

Amortización negativa significa que el saldo de la hipoteca aumenta. Esto sucede cuando sus mensualidades hipotecarias no son suficientes para pagar todos los intereses a pagar de su hipoteca. Dado que los topes de pago limitan sólo los aumentos en el monto a pagar, y no los aumentos de tasas de interés, los pagos a veces no cubren todos los intereses a pagar en su préstamo. Esto significa que la diferencia de intereses en su pago es sumada automáticamente a su deuda, y el interés puede ser cobrado junto con ese monto. Entonces usted podría deberle al acreedor más dinero más adelante en el plazo del préstamo de lo

que debía al principio. Sin embargo, un aumento en el valor de su casa puede compensar el aumento en lo que usted debe.

La próxima ilustración utiliza las cifras del ejemplo anterior para mostrar cómo funciona la amortización negativa durante un año. Sus primeros 12 pagos de \$570,42, basados en una tasa de interés del 10%, redujeron el saldo a \$64.638,72 al final del primer año. La tasa sube a 12% en el segundo año. Pero debido al tope de pago del 7½%, sus pagos no son lo suficiente para cubrir todo el interés. La diferencia del interés es sumada a su deuda (más interés), lo cual produce una amortización negativa de \$420,90 durante el segundo año.

Monto al inicio del préstamo = \$ 65.000

Monto del préstamo al final del 1er. año =  
\$ 64.638,72

Amortización negativa durante 2do. año =  
\$ 420,90

Monto del préstamo al final del 2do. año =  
\$ 65.059,62 (\$ 64.638,72 + \$ 420,90)

*(Si usted vendiera su casa en este momento, usted debería casi \$ 60 más de lo que originalmente pidió prestado)*

En resumen, el tope de pago limita los aumentos en su pago mensual al diferir parte del aumento en intereses. Eventualmente, usted tendrá que liquidar el saldo restante más alto del préstamo a la tasa de ARM que esté en vigencia en ese momento.

Cuando esto ocurra, puede haber un incremento sustancial en su pago mensual.

Algunas hipotecas incluyen un tope a la amortización negativa. El tope típicamente limita el monto total que usted pueda deber a 125% del monto original del préstamo. Cuando se llegue a ese punto, las mensualidades pueden ser fijadas para pagar el préstamo en su totalidad durante el plazo restante y su tope de pago puede no aplicarse. Usted mismo puede limitar la amortización negativa aumentando voluntariamente su mensualidad.

Asegúrese de tratar el tema de la amortización negativa con el acreedor para entender cómo se aplicará a su préstamo.

## Pago anticipado y conversión

Si usted obtiene un ARM y su situación financiera cambia, usted puede decidir que no quiere arriesgarse a ningún otro cambio en la tasa de interés y el monto de la mensualidad.

Cuando esté considerando un ARM, pida información sobre prepago y conversión.

**Prepago.** Algunos convenios pueden requerirle que pague honorarios especiales, penalidades, o multas si usted liquida la hipoteca antes del plazo. Muchos ARM le permiten pagar el préstamo en su totalidad o parcialmente sin penalidades cuando la tasa es ajustada. Los detalles del prepago a veces son negociables. De ser así, usted debe negociar para que no haya penalidades o para que sean lo más bajas posibles.

**Conversión.** Su convenio con el acreedor puede incluir una cláusula que le permita convertir el ARM a una hipoteca a tasa fija en ciertos momentos. Cuando usted convierte, la nueva tasa gener-

almente se fija a la tasa prevaleciente en el mercado de hipotecas a tasa fija.

La tasa de interés o cargos iniciales pueden ser un poco más altos para un ARM convertible. Asimismo, un ARM convertible puede requerir honorarios especiales al momento de la conversión.

# Dónde obtener información

Antes de que usted realmente solicite un préstamo y pague los honorarios, pida toda la información que el acreedor tenga sobre el préstamo que usted está considerando. Es importante que usted comprenda tasas índice, márgenes, topes y otros elementos de los ARM como la amortización negativa. Usted puede obtener información útil de anuncios publicitarios y revelaciones que están sujetos a ciertas normas federales.

## Publicidad

Su primera información sobre hipotecas probablemente vendrá de avisos en los diarios colocados por constructores, agentes de bienes raíces y acreedores. Aunque esta información puede ser útil, acuérdate que los anuncios están diseñados para hacer a la hipoteca lucir lo más atractiva posible. Estos anuncios pueden mostrar tasas de interés iniciales bajas, sin enfatizar que dichas tasas y pagos más tarde podrían incrementar de manera sustancial. Entonces, obtenga toda la información.

Una ley federal, la Ley de Veracidad de Crédito, exige a los publicitarios de hipotecas, una vez que comienzan a publicar términos específicos, que brinden información adicional sobre el préstamo. Por ejemplo, si quieren mostrar la tasa de interés o monto de las mensualidades del préstamo, también deben declarar la tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés para annual percentage rate) y si esa tasa puede aumentar. El APR, el costo efectivo de su crédito expresado como una tasa anual, refleja más que solamente una tasa inicial baja. Toma en cuenta

intereses, puntos pagados sobre el préstamo, cualquier honorario por iniciar el préstamo, y otras primas de seguro de la hipoteca que usted tendría que pagar.

*Los avisos pueden enfatizar tasas iniciales bajas.  
Obtenga todos los datos.*

## **Revelaciones por parte de los acreedores**

La ley federal obliga al acreedor a darle información sobre los ARM, en la mayoría de los casos antes de que solicite un préstamo. El acreedor también está obligado a darle información cuando usted solicite una hipoteca. Usted debe recibir un resumen por escrito de las condiciones importantes y los costos del préstamo. Algunos de estos son el costo financiero, el APR y las condiciones de pago.

*Lea la información de los acreedores  
y haga preguntas antes de comprometerse.*

Elegir una hipoteca puede ser la decisión financiera más importante que usted tome y usted tiene derecho a toda la información que necesite para tomar la decisión correcta. No dude en hacer preguntas sobre características del ARM cuando hable con acreedores, agentes de bienes raíces, vendedores y su abogado, y siga preguntando hasta obtener respuestas claras y completas. La lista de verificación atrás de este folleto está destinada a ayudarlo a comparar condiciones de diferentes préstamos.

# Glosario

## **Hipoteca a tasa ajustable (ARM)**

Una hipoteca en la cual la tasa de interés no es fija, sino que cambia durante el plazo del préstamo de acuerdo con los movimientos de una tasa índice. Usted también puede encontrar algunos ARM llamados préstamos hipotecarios ajustables, (AML, siglas en inglés de adjustable-mortgage loan) o hipotecas a tasa variable (VRM, siglas en inglés de variable-rate mortgage).

## **Tasa de porcentaje anual (APR)**

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.

## **“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.

## **Límite o tope**

Un límite sobre cuánto pueden cambiar la tasa de interés o el pago mensual, ya sea en cada ajuste o durante el plazo de la hipoteca. Los topes de pago no limitan la cantidad de interés que el acreedor está cobrando, y entonces pueden causar amortización negativa.

## **Cláusula de conversión**

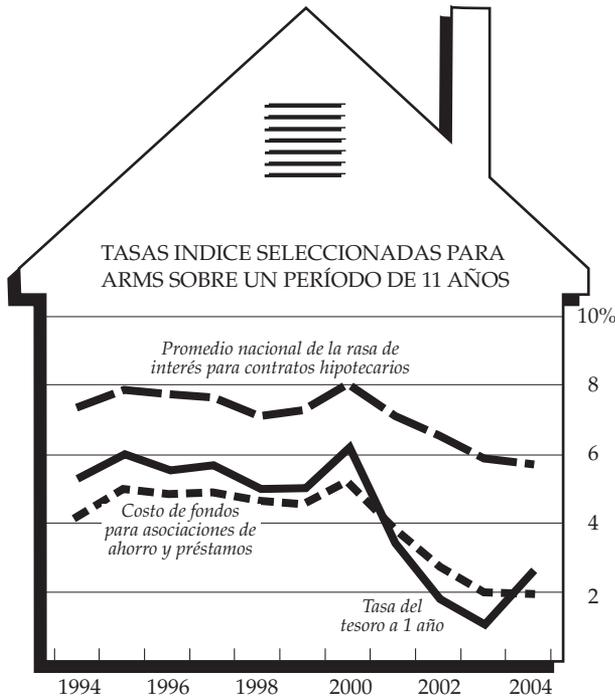
Una provisión en algunos ARM que le permite cambiar el ARM a un préstamo a tasa fija en algún momento del plazo. La conversión usualmente es permitida al final del primer período de ajuste. Al momento de la conversión, la nueva tasa fija generalmente se vincula a una de las tasas prevalecientes en esa fecha para hipotecas a tasa fija. La característica de conversión puede estar disponible a un costo más alto.

## **Descuento**

En un ARM con un descuento de tasa inicial, el acreedor cede cierto número de puntos de porcentaje con el fin de ofrecer una tasa más baja y pagos menores durante parte del plazo de la hipoteca (usualmente por un año o menos). Después del período de descuento, la tasa del ARM probablemente subirá dependiendo de la tasa índice.

## Índice

El índice es la medida de los cambios en las tasas de interés que el acreedor usa para decidir cuánto cambiará en el tiempo la tasa de interés sobre una ARM. Nadie puede estar seguro cuándo una tasa índice subirá o bajará. Para ayudarlo a tener una idea de cómo comparar diferentes índices, el siguiente cuadro muestra unos pocos índices comunes sobre un período de once años (1994-2004). Como puede ver, algunas tasas índice tienden a ser más altas que otras y algunas más volátiles. (Pero si un acreedor basa los ajustes sobre tasas de interés en el valor promedio de un índice en el tiempo, su tasa de interés no sería tan volátil.) Usted debe preguntarle al acreedor sobre cambios en el índice en años recientes para cualquier ARM que esté considerando, y dónde se publica dicho índice.



## **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.

## **Amortización negativa**

Amortización significa que las mensualidades son lo suficiente para pagar los intereses y reducir el principal de su hipoteca. La amortización negativa ocurre cuando los pagos mensuales no cubren todo el costo del 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 puede ocurrir cuando un ARM tiene un tope de pago que resulta en pagos mensuales que no son lo suficientemente altos como para cubrir el interés a pagar.

## **Puntos**

Un punto es igual al 1 por ciento del monto principal de su hipoteca. Por ejemplo, si la hipoteca es por \$65.000, un punto equivale a \$650. Los acreedores frecuentemente cobran puntos tanto en hipotecas a tasa fija como en hipotecas a tasa ajustable con el fin de aumentar el rendimiento de la hipoteca y cubrir los costos de cierre del préstamo. Estos puntos usualmente son cobrados al cerrar y pueden ser pagados por el prestatario o por el vendedor de la casa, o pueden ser divididos entre ambos.

# Lista de verificación de hipotecas

*Pídale a su acreedor que le ayude a llenar esta lista de verificación.*

	Hipoteca A	Hipoteca B
Monto o principal de la hipoteca	_____	_____
<b>Características básicas para comparación</b>		
Tasa de porcentaje anual fija (el costo efectivo de su crédito a una tasa anual, incluyendo tanto el interés como otros cargos)	_____	_____
Tasa de porcentaje anual del ARM	_____	_____
Período de ajuste	_____	_____
Índice utilizado y tasa vigente	_____	_____
Margen	_____	_____
Pago inicial sin descuento	_____	_____
Pago inicial con descuento (si hubiera)	_____	_____
¿Cuánto dura el descuento?	_____	_____
Topes de tasas de interés:		
periódico,	_____	_____
general	_____	_____
Topes de pago	_____	_____
Amortización negativa	_____	_____
Convertibilidad o privilegio de pago anticipado	_____	_____
Honorarios iniciales y cargos	_____	_____

	<b>Hipoteca A</b>	<b>Hipoteca B</b>
Monto o principal de la hipoteca	_____	_____

### **Montos de los pagos mensuales**

Cuánto serán mis pagos después de 12 meses si la tasa índice:

Sigue igual	_____	_____
-------------	-------	-------

Sube un 2%	_____	_____
------------	-------	-------

Baja un 2%	_____	_____
------------	-------	-------

Cuál será mi pago después de 3 años si la tasa índice:

Sigue igual	_____	_____
-------------	-------	-------

Sube un 2% por año	_____	_____
--------------------	-------	-------

Baja un 2% por año	_____	_____
--------------------	-------	-------

Tome en cuenta cualquier tope sobre su hipoteca y recuerde que puede durar 30 años.

Este folleto fue preparado inicialmente con el asesoramiento de las siguientes organizaciones:

American Bankers Association

America's Community Bankers

(formerly the National Council of Savings Institutions and the  
U.S. League of Savings Institutions)

Comptroller of the Currency

Consumer Federation of America

Credit Union National Association, Inc.

Federal Deposit Insurance Corporation

Federal Reserve Board's Consumer Advisory Council

Federal Trade Commission

Independent Bankers Association of America

Mortgage Bankers Association of America

Mortgage Insurance Companies of America

National Association of Federal Credit Unions

National Association of Home Builders

National Association of Realtors

National Credit Union Administration

Office of Special Advisor to the President for Consumer Affairs

The Consumer Bankers Association

U.S. Department of Housing and Urban Development

*Agradecemos en particular a Fannie Mae y Freddie Mac.*