Elección de la opción de hipoteca adecuada para usted

Cómo comprender las opciones de hipoteca más comunes y realizar una elección informada

Presentado por

Freddie Mac
We make home possible®

Elección de la opción de hipoteca adecuada para usted

Si está listo desde el punto de vista financiero para comprar una vivienda y asumir las responsabilidades que implica ser propietario de vivienda, deberá comprender los diferentes productos hipotecarios que se encuentran disponibles para usted. Tómese el tiempo necesario para comprender cabalmente los componentes de una hipoteca y los tipos más comunes de hipoteca.

Productos hipotecarios comunes

Existen muchos tipos de hipoteca disponibles para usted. Es importante que investigue para encontrar la hipoteca adecuada para usted. Algunos de los tipos más comunes de hipoteca disponibles hoy en día son, a modo de ejemplo:

Hipoteca con tasa de interés fija
Las hipotecas con tasa de interés fija son los productos hipotecarios más comunes que se encuentran disponibles. Debido a que su tasa de interés nunca cambia, el pago mensual de capital e intereses no varía durante el plazo completo del préstamo —independientemente de si es una hipoteca a 15, 20 ó 30 años—, lo que permite predecir de mejor manera sus costos de vivienda mensuales. Las hipotecas con tasa de interés fija son el tipo de hipoteca más estable.

Hipotecas con tasa de interés ajustable
Las hipotecas con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) pueden comenzar con una tasa de interés más baja, lo que hace que los montos de sus pagos mensuales iniciales sean más bajos. Sin embargo, a diferencia de una hipoteca con tasa de interés fija, su tasa de interés se ajustará periódicamente, en función de un índice que refleja los cambios en las tasas de interés del mercado. Tenga en cuenta que si la tasa de interés se ajusta hacia arriba, también aumentarán sus pagos mensuales.

Programas gubernamentales
La Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés), el Departamento de Asuntos de los Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) y el Servicio de Vivienda Rural (RHS, por sus siglas en inglés) también ofrecen productos hipotecarios a los prestatarios que cumplen determinados requisitos.

- **Préstamos de la FHA.** La FHA, una división del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés), asegura un préstamo de vivienda y, de este modo, su prestamista puede ofrecerle un paquete de préstamo que puede incluir pagos iniciales más bajos.
- **Préstamos del VA.** El VA garantiza préstamos del VA para hacer que la compra de una vivienda sea asequible para los veteranos de guerra estadounidenses elegibles. Usted puede solicitar un préstamo del VA a cualquier prestamista hipotecario que participe en el programa de préstamos de vivienda del VA.
- **Préstamos del RHS.** Los préstamos del RHS se utilizan principalmente para ayudar a las personas de bajos ingresos a comprar viviendas en áreas rurales. Los fondos pueden usarse para construir, reparar, renovar o reubicar una vivienda, o para comprar o preparar terrenos.

La Hipoteca Freddie Mac Relief Refinance
La Hipoteca Freddie Mac Relief Refinance (Freddie Mac Relief Refinance Mortgage℠, en inglés) brinda a los propietarios de vivienda elegibles que estén abonando cuotas hipotecarias puntualmente un acceso extendido a oportunidades de refinanciamiento. Esto incluye a aquellos propietarios de vivienda que no han podido aprovechar las bajas tasas de interés actuales porque tienen poco o ningún capital acumulado en su vivienda. Contáctese con su prestamista para obtener información adicional y conocer los requisitos de elegibilidad.

Componentes del pago hipotecario

Los siguientes costos, generalmente, se reflejan en el pago hipotecario:

- **Capital.** El capital es la cantidad de dinero que pide prestada para comprar su vivienda.
- **Intereses.** Los intereses son el costo que usted paga por pedir prestado dinero al prestamista, generalmente, expresado en un porcentaje de la cantidad que pidió prestada.
- **Impuestos.** Generalmente, su prestamista incluirá una doceava parte de los impuestos sobre bienes raíces anuales estimados sobre la vivienda que usted compró. Su prestamista pondrá esta doceava parte en una cuenta de depósito en garantía cada vez que usted realice un pago para que pueda pagar sus impuestos cuando venzan.

- **Seguro del propietario de vivienda.** Su pago también incluirá una doceava parte de la prima anual del seguro del propietario de vivienda. Su prestamista colocará este dinero en una cuenta de depósito en garantía y pagará su seguro del propietario de vivienda en su nombre a la compañía de seguro cuando este venza.
- **Seguro hipotecario.** Si su pago inicial es inferior al 20%, su prestamista requerirá un seguro hipotecario privado o gubernamental. Al igual que sus impuestos y su seguro del propietario de vivienda, una doceava parte de la prima anual se incluirá en su pago mensual y se colocará en una cuenta de depósito en garantía.
- **Cargos de la asociación de propietarios/cargos de condominio.** La mayoría de los vecindarios y todos los condominios tienen una asociación de propietarios (HOA, por sus siglas en inglés) que se encarga del mantenimiento de las áreas comunes, del retiro de los residuos y de la nieve, y ayuda a exigir el cumplimiento del reglamento establecido por el desarrollador del vecindario o condominio. Si pertenece a una asociación de propietarios, deberá pagar un cargo regular a la asociación, para ayudar a cubrir los gastos.
- **Depósito en garantía.** El depósito en garantía es dinero o documentos en poder de un tercero neutral antes del cierre. También puede ser una cuenta que mantiene el prestamista (o administrador [de hipotecas]) en la cual el propietario de vivienda deposita dinero para pagar los impuestos y el seguro.

Investigue para encontrar la mejor opción

Existen muchos tipos de hipoteca disponibles para usted. Es importante que investigue para encontrar la hipoteca adecuada para usted. La tasa y la duración o el plazo de la hipoteca, así como también los puntos que se le aplicarán, son factores que ayudan a determinar qué hipoteca elegir. Recuerde que es posible que la tasa hipotecaria más baja no siempre sea la mejor opción para usted. Las tasas son importantes, pero también se debe tener en cuenta el costo total del préstamo. Comuníquese con su prestamista hoy para averiguar qué producto hipotecario es el mejor para usted.

Para obtener más información

- El programa CreditSmart® de Freddie Mac es una guía para consumidores que les brinda orientación para que puedan mantener un mejor crédito, administrar el dinero de mejor manera y ser propietarios de vivienda responsables. Visite **FreddieMac.com/creditsmart** para descargar recursos para consumidores, que se encuentran disponibles en cinco idiomas.
- “Acerca de cómo ser propietario de vivienda” es la guía en línea de Freddie Mac sobre el proceso de compra de una vivienda y sobre cómo lograr ser un propietario de vivienda exitoso. Visite **FreddieMac.com/homeownership**.
- ¡Evite a los estafadores! Obtenga información acerca de las estafas comunes en su área y procure asesoría antes de celebrar su próximo acuerdo de préstamo. Conozca más sobre los esquemas habituales de fraude en **FreddieMac.com/avoidfraud**.
- Su guía hipotecaria paso a paso ayuda a los compradores de viviendas a transitar el proceso hipotecario completo, desde la presentación de la solicitud de hipoteca hasta el cierre. Visite **FreddieMac.com/homeownership/pdf/es/sbs_guide_sp.pdf** para descargar este recurso fácil de usar.
- Para encontrar una agencia de asesoría en asuntos de vivienda aprobada por el HUD cerca de su domicilio, visite **www.hud.gov** o llame al 1 800-569-4287.

Fuente

Contenido adaptado a partir del galardonado programa CreditSmart de Freddie Mac, un programa de educación financiera multilingüe diseñado para ayudar a los consumidores a generar y mantener un mejor crédito, a tomar decisiones financieras acertadas y a comprender los pasos que deben dar para convertirse en propietarios de una vivienda de manera sostenible.

Freddie Mac

We make home possible®

Presentado por

Número de publicación 826 ■ © Freddie Mac, diciembre 2016