

GUÍA DEL CONSUMIDOR PARA ENTENDER LAS

Hipotecas con Tasa de Interés Ajustable (ARM)

Descubra cómo sus
pagos pueden cambiar
a lo largo del tiempo



Consumer Financial
Protection Bureau



Un sitio web oficial del gobierno federal de los Estados Unidos

Cómo utilizar esta guía

Cuando usted y su prestamista hipotecario hablen sobre las hipotecas con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés), usted recibe una copia de esta guía. Cuando solicita un préstamo ARM, usted recibe una Estimación del Préstamo. Usted puede solicitar y recibir varias Estimaciones de Préstamos de distintos prestamistas para conseguir el mejor precio.

Tal vez quiera tener a la mano la Estimación de los Préstamos que usted esté considerando a medida que revisa este folleto. A manera de muestra y a lo largo de esta guía, hemos usado la Estimación de un Préstamo para que usted pueda aplicar dicha información a su situación.

Usted puede obtener más información sobre las ARM en cfpb.gov/about-arms (en inglés). Además, el CFPB ofrece recursos complementarios, herramientas e información con relación a las hipotecas, para que usted pueda tomar el control del proceso de compra de una vivienda.

Sobre el CFPB

La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor regula la oferta y el suministro de productos y servicios financieros para el consumidor en virtud de las leyes financieras, y además educa y empodera a los consumidores para que puedan tomar decisiones financieras bien fundamentadas.

Este folleto, Guía del Consumidor para entender las hipotecas con tasas de interés ajustables, fue creado para cumplir con la ley federal en virtud de 12 U.S.C. 2604 y 12 CFR 1026.19(b)(1).

¿Cómo esta guía puede ayudarle?

Esta guía puede ayudarle a decidir si una hipoteca de tasa ajustable (ARM) es la opción correcta para usted y además le puede servir para tomar el control del proceso de compra de una vivienda.

Es posible que el prestamista ya le haya entregado una copia del su conjunto de herramientas para préstamos hipotecarios: guía paso a paso. También puede en cfpb.gov/buy-a-house/.

Una ARM es una hipoteca con una tasa de interés que cambia o que "se ajusta" a lo largo del préstamo.

La tasa de interés y el pago mensual de una ARM pueden ser bajos al comienzo. Sin embargo, tanto la tasa como el pago pueden aumentar muy rápidamente.

Piense en una ARM sólo si cree que sí podrá pagar los aumentos de su pago mensual, incluso hasta el monto máximo.

Después de terminar esta guía usted:

- Podrá entender cómo funciona una ARM y si es su mejor opción. (página 2)
- Sabrá cómo revisar los documentos importantes al momento de solicitar una hipoteca. (página 6)
- Podrá entender los riesgos que vienen con los diferentes tipos de ARM. (página 18)

¿Es una ARM lo más adecuado para usted?

Las ARM vienen con el riesgo de pagos más altos en el futuro, que posiblemente no podrá predecir. Sin embargo, en ciertas situaciones, una ARM sí podría tener sentido para usted. Si está pensando en una ARM, asegúrese de comprender sus ventajas y desventajas.

CONSEJO

No confíe en que podrá refinanciar antes de que se incrementen los pagos mensuales y la tasa de interés. Puede que usted no reúna los requisitos para refinanciar si llegara a caer el valor de su vivienda o si algo inesperado llegara a afectar su situación financiera, como la pérdida de su empleo o gastos médicos.

COMPARE	HIPOTECAS CON TASA DE INTERÉS FIJA	HIPOTECAS CON TASA DE INTERÉS AJUSTABLE
Considere esta opción si usted	<ul style="list-style-type: none">▪ Prefiere pagos predecibles, o▪ Piensa mantener su vivienda por mucho tiempo	<ul style="list-style-type: none">▪ Tiene la certeza de que podrá pagar los aumentos de sus pagos mensuales, inclusive hasta el monto máximo, o▪ Si piensa vender su vivienda a corto plazo
Tasa de interés	<ul style="list-style-type: none">▪ Se establece al momento de obtener el préstamo▪ Se mantiene igual durante todo el plazo del préstamo	<ul style="list-style-type: none">▪ En función de un índice que va cambiando▪ Puede comenzar por debajo de una hipoteca con tasa fija, pero usted debe asumir el riesgo de que se incremente a lo largo del préstamo
Pago mensual	<ul style="list-style-type: none">▪ El principal y los intereses se mantienen iguales durante la vigencia del préstamo▪ Usted conoce los montos totales del principal e intereses que deberá pagar durante la vigencia del préstamo	<ul style="list-style-type: none">▪ El monto del pago inicial de capital e intereses se mantiene en vigor por un período limitado▪ No podrá saber de antemano el interés total que tendrá que pagar ya que la tasa de interés cambia▪ Si no puede pagar un aumento de sus pagos, usted podría perder su vivienda en virtud de una ejecución hipotecaria (foreclosure)

Averigüe cómo funcionan las ARM

Al momento de decidir si debe seguir adelante con una ARM, usted debe entender cómo funcionan dichas hipotecas y cómo sus gastos de vivienda podrían verse afectados.

Tasa de interés = índice + margen

La tasa de interés en una ARM tiene dos partes: el índice y el margen.

ÍNDICE

El **índice** es una medida de las tasas de interés en general, que refleja las tendencias de la economía global. Los distintos prestamistas utilizan diferentes índices para sus programas de ARM.

Los índices más comunes son la tasa de interés preferencial de los Estados Unidos y la tasa de tesorería de vencimiento constante (CMT, por sus siglas en inglés). Hable con su prestamista para averiguar qué índice utiliza, el cual también debe aparecer en la Estimación del Préstamo.

MARGEN

El **margen** es un porcentaje adicional que el prestamista añade al índice.

Compare a los diferentes prestamistas hasta conseguir la combinación más baja de índice y margen. La Estimación del Préstamo muestra el índice y el margen que le están ofreciendo.

Cambios a la tasa y pago iniciales

La tasa de interés *inicial* y el monto del pago del principal e interés *inicial* de una ARM permanecen en vigor durante un periodo limitado.

Por lo tanto, cuando usted ve que anuncian una ARM como una hipoteca de 5/1 o 5/6:

- El primer número le indica la cantidad de tiempo que su tasa de interés inicial va a durar.
- El segundo número le indica la frecuencia con que la tasa va a cambiar después de eso.

Por ejemplo, durante los primeros cinco años de una ARM 5/6m, la tasa permanece igual. Después de eso, la tasa puede ajustarse cada seis meses (6m en el ejemplo 5/6m) hasta que termine de pagar el préstamo. Este período entre los cambios de tasa se conoce como el período de ajuste. Los **periodos de ajuste** pueden variar. Algunos duran un mes, un año, o como en este ejemplo, seis meses.

La tasa y pagos iniciales de ciertas ARM pueden ser muy diferentes de las tasas y pagos posteriores en el plazo del préstamo. Inclusive si el mercado de los tipos de interés es estable, sus tasas y pagos podrían cambiar mucho.

Utilice la Estimación del Préstamo para entender su ARM

Cuando usted solicita una hipoteca, el prestamista tiene que entregarle un documento conocido como la **Estimación del Préstamo**.

Describe las características importantes del préstamo que el prestamista le está ofreciendo. Esta sección muestra las partes de una Estimación de Préstamo que son características específicas de los préstamos hipotecarios ARM. Hay una versión interactiva y en línea de una muestra de una Estimación de Préstamo disponible en: cfpb.gov/arm-explainer/ (en inglés)

Términos del Préstamo

Proyectado Pagos

Tabla de Tasa de Interés Ajustable

Estimación del Préstamo				Producto																														
<small>Guarde esta Estimación de Préstamo para compararla con su Declaración de Cierre.</small>																																		
PLAZO DEL PRÉSTAMO: 30 años FINALIDAD: Adquisición por compra PRODUCTO: Tasa ajustable 5/1 TIPO DE PRÉSTAMO: <input checked="" type="checkbox"/> Conventional <input type="checkbox"/> FHA <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> N.º DEL PRÉSTAMO: 123456789 BLOQUEO DE TASA: <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Sí																																		
<i>Antes del cierre, la tasa de interés, los puntos y los créditos del prestamista podrían cambiar, a menos que usted bloquee la tasa de interés. Todos los demás costos de cierre estimados estarán vigentes hasta el _____.</i>																																		
Términos del préstamo <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">¿Puede aumentar este monto después del cierre?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Monto del préstamo</td> <td>\$216,000</td> <td colspan="2">NO</td> </tr> <tr> <td>Tasa de interés</td> <td>3%</td> <td colspan="2">Sí</td> </tr> <tr> <td>Pago mensual de intereses y capital</td> <td>\$910.66</td> <td colspan="2">Sí</td> </tr> <tr> <td><small>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total estimado de su pago mensual</small></td> <td></td> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> Se ajusta todos los años a partir del año 6 Puede subir hasta el 8% en el año 8 Para obtener más información, consulte la tabla de tasas de interés ajustable (TIA) en la página 2 </td> </tr> <tr> <td>Multa por pago adelantado</td> <td></td> <td colspan="2">NO</td> </tr> <tr> <td>Pago Global</td> <td></td> <td colspan="2">NO</td> </tr> </tbody> </table>							¿Puede aumentar este monto después del cierre?		Monto del préstamo	\$216,000	NO		Tasa de interés	3%	Sí		Pago mensual de intereses y capital	\$910.66	Sí		<small>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total estimado de su pago mensual</small>		<ul style="list-style-type: none"> Se ajusta todos los años a partir del año 6 Puede subir hasta el 8% en el año 8 Para obtener más información, consulte la tabla de tasas de interés ajustable (TIA) en la página 2 		Multa por pago adelantado		NO		Pago Global		NO			
		¿Puede aumentar este monto después del cierre?																																
Monto del préstamo	\$216,000	NO																																
Tasa de interés	3%	Sí																																
Pago mensual de intereses y capital	\$910.66	Sí																																
<small>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total estimado de su pago mensual</small>		<ul style="list-style-type: none"> Se ajusta todos los años a partir del año 6 Puede subir hasta el 8% en el año 8 Para obtener más información, consulte la tabla de tasas de interés ajustable (TIA) en la página 2 																																
Multa por pago adelantado		NO																																
Pago Global		NO																																
Pagos proyectados <table border="1"> <thead> <tr> <th>Cálculo de los pago</th> <th>De 1 a 5 años</th> <th>6 años</th> <th>7 años</th> <th>De 8 a 30 años</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capital e intereses</td> <td>\$910.66</td> <td>\$838 min \$1,123 max</td> <td>\$838 min \$1,350 max</td> <td>\$838 min \$1,467 max</td> </tr> <tr> <td>Seguro Hipoteca</td> <td>+ 99</td> <td>+ 99</td> <td>+ 99</td> <td>+ --</td> </tr> <tr> <td>Depósito estimado para impuestos y seguros de la vivienda</td> <td>+ 341</td> <td>+ 341</td> <td>+ 341</td> <td>+ 341</td> </tr> <tr> <td><small>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</small></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pago total mensual estimado</td> <td>\$1,290</td> <td>\$1,217 – \$1,502</td> <td>\$1,217 – \$1,729</td> <td>\$1,179 – \$1,808</td> </tr> </tbody> </table>					Cálculo de los pago	De 1 a 5 años	6 años	7 años	De 8 a 30 años	Capital e intereses	\$910.66	\$838 min \$1,123 max	\$838 min \$1,350 max	\$838 min \$1,467 max	Seguro Hipoteca	+ 99	+ 99	+ 99	+ --	Depósito estimado para impuestos y seguros de la vivienda	+ 341	+ 341	+ 341	+ 341	<small>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</small>					Pago total mensual estimado	\$1,290	\$1,217 – \$1,502	\$1,217 – \$1,729	\$1,179 – \$1,808
Cálculo de los pago	De 1 a 5 años	6 años	7 años	De 8 a 30 años																														
Capital e intereses	\$910.66	\$838 min \$1,123 max	\$838 min \$1,350 max	\$838 min \$1,467 max																														
Seguro Hipoteca	+ 99	+ 99	+ 99	+ --																														
Depósito estimado para impuestos y seguros de la vivienda	+ 341	+ 341	+ 341	+ 341																														
<small>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</small>																																		
Pago total mensual estimado	\$1,290	\$1,217 – \$1,502	\$1,217 – \$1,729	\$1,179 – \$1,808																														
Impuestos, seguro y evaluaciones estimados <table border="1"> <thead> <tr> <th>Esta estimación incluye</th> <th>¿En depósito?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Impuestos sobre la propiedad</td> <td>Sí</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Seguro de la vivienda</td> <td>Sí</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Otro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td><small>Consulte la Sección G en la página 2 los detalles de la cuenta de depósito para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.</small></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Esta estimación incluye	¿En depósito?	<input checked="" type="checkbox"/> Impuestos sobre la propiedad	Sí	<input checked="" type="checkbox"/> Seguro de la vivienda	Sí	<input type="checkbox"/> Otro:		<small>Consulte la Sección G en la página 2 los detalles de la cuenta de depósito para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.</small>																					
Esta estimación incluye	¿En depósito?																																	
<input checked="" type="checkbox"/> Impuestos sobre la propiedad	Sí																																	
<input checked="" type="checkbox"/> Seguro de la vivienda	Sí																																	
<input type="checkbox"/> Otro:																																		
<small>Consulte la Sección G en la página 2 los detalles de la cuenta de depósito para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.</small>																																		
Costos al momento del cierre <table border="1"> <thead> <tr> <th>Costos de cierre estimados</th> <th>\$X,XXX</th> <th>Incluye _____ por costos del préstamo + _____ por otros costos – _____ por créditos del prestamista. Consulte los detalles en la página 2.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dinero en efectivo estimado para el cierre</td> <td>\$XX,XXX</td> <td>Incluye costos de cierre. Consulte los detalles en Cálculo del dinero en efectivo para el cierre en la página 2.</td> </tr> </tbody> </table>					Costos de cierre estimados	\$X,XXX	Incluye _____ por costos del préstamo + _____ por otros costos – _____ por créditos del prestamista. Consulte los detalles en la página 2.	Dinero en efectivo estimado para el cierre	\$XX,XXX	Incluye costos de cierre. Consulte los detalles en Cálculo del dinero en efectivo para el cierre en la página 2.																								
Costos de cierre estimados	\$X,XXX	Incluye _____ por costos del préstamo + _____ por otros costos – _____ por créditos del prestamista. Consulte los detalles en la página 2.																																
Dinero en efectivo estimado para el cierre	\$XX,XXX	Incluye costos de cierre. Consulte los detalles en Cálculo del dinero en efectivo para el cierre en la página 2.																																
<small>Visite www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate para información general y ayuda.</small>																																		
<small>ESTIMACIÓN DEL PRÉSTAMO</small>																																		

Tabla de tasa de interés ajustable (TIA)

Índice + Margen	1 Año Cmt + 2.25%
Tasa de interés inicial	3%
Tasa de interés mínima/máxima	2.25% / 8%
Frecuencia de los cambios	
Primer cambio	A partir del mes número 61
Cambios subsiguientes	Cada 12 meses después del primer cambio
Límites de cambios en la tasa de interés	
Primer cambio	2%
Cambios subsiguientes	2%

PÁGINA 2 DE 3 • N.º DEL PRÉSTAMO 123456789

Términos del préstamo

TASA DE INTERÉS

La Estimación del Préstamo muestra la tasa de interés inicial que usted paga al inicio del plazo de su préstamo. Esta fila también muestra la frecuencia con que la tasa puede cambiar y hasta dónde puede subir.

PRINCIPAL E INTERESES MENSUALES

La Estimación del Préstamo muestra el pago del principal e intereses mensuales iniciales que usted tendrá que pagar si acepta este préstamo.

El principal es el dinero que usted originalmente acordó pagar. **El interés** es el costo que usted paga por obtener el principal. El monto inicial del pago del principal e intereses de una ARM se establece para el período inicial solamente, y puede cambiar más adelante.



LO QUE DICEN

Es posible que haya escuchado que "Una ARM tiene sentido porque usted puede refinanciar el préstamo antes de que suba la tasa de interés y el pago mensual".

Pregúntese a sí mismo, a su cónyuge o a un ser querido:

"¿Qué pasa si el valor de mercado de la vivienda baja?"

"¿Qué pasaría si nuestra situación financiera o nuestro puntaje de crédito se viera afectado por algo inesperado, como una enfermedad o falta de trabajo?"

"Si no podemos refinanciar con una mejor tasa, ¿podremos pagar la tasa de interés máxima y un aumento de los pagos del préstamo?"

Términos del Préstamo		¿Puede aumentar este monto después del cierre?
Monto del Préstamo	\$216,000	NO
Tasa de Interés	3%	SÍ · Se ajusta todos los años a partir del año 6 · Puede subir hasta el 8% en el año 8 · Para obtener más información, consulte la tabla de tasas de interés ajustable (TIA)
Pago mensual de intereses y capital <small>Consulte la sección de pagos proyectados para saber el total estimado de su pago mensual</small>	\$910.66	SÍ · Se ajusta todos los años a partir del año 6 · Puede subir hasta \$1,467 en el año 8
Multas por pago anticipado		¿Tiene el préstamo estas características?
Pago Global		NO

Ejemplo de la sección de "Los términos del préstamo". Vea esto en la página 1 de la Estimación del Préstamo.

Pagos proyectados				
Cálculo de los pagos	Años 1 a 5	De 6 años	De 7 años	Años 8 a 30
Capital e intereses	\$910.66	\$838 min \$1,123 max	\$838 min \$1,350 max	\$838 min \$1,467 max
Seguro hipotecario	+ 99	+ 99	+ 99	+ --
Depósito estimado para impuestos y seguros de la vivienda <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</i>	+ 341	+ 341	+ 341	+ 341
Pago total mensual estimado	\$1,290	\$1,217 – \$1,502	\$1,217 – \$1,729	\$1,179 – \$1,808
Impuestos, seguro y evaluaciones estimados <i>El monto puede aumentar con el paso del tiempo</i>	\$341 por mes	Esta estimación incluye <input checked="" type="checkbox"/> Impuestos sobre la propiedad <input checked="" type="checkbox"/> Seguro de la vivienda <input type="checkbox"/> Otro: <i>Consulte la Sección G en la página 2 los detalles de la cuenta de depósito para impuestos y seguros. Deberá pagar por separado los demás costos.</i>		
		¿En depósito? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		

Pagos Proyectados

PRINCIPAL E INTERÉS

Es probable que el pago mensual del principal e intereses de su ARM cambien después del período inicial. Consulte esta sección para ver cómo su pago puede cambiar en función de la tasa de interés de su préstamo.

MONTO DE PAGO MENSUAL TOTAL ESTIMADO

Revise esta fila para ver los totales mínimos y máximos de los pagos mensuales. Los pagos incluyen el seguro de hipoteca, los impuestos sobre la propiedad, el seguro de vivienda, así como las valoraciones de la propiedad o las partidas de la cuenta de depósito en garantía. Obtenga más información sobre las condiciones de la hipoteca en cfpb.gov/es/herramientas-del-consumidor/hipotecas/.

Tenga en cuenta que algunos de los costos relacionados a su vivienda pueden cambiar, ya sean mensuales o anuales, tales como los impuestos sobre la propiedad y el seguro de la vivienda.

Ejemplo de la sección "Pagos Proyectados". Vea esto en la página 1 de la Estimación del Préstamo.

LO QUE DICEN

Hable sobre cómo su vida financiera podría verse afectada si los pagos mensuales de su ARM se incrementaran. En los próximos años usted podría enfrentar ciertas decisiones sobre el dinero como:

- Cambios de trabajo
- Gastos de educación o estudios
- Necesidades y gastos médicos

Ya que los ajustes de las ARM son impredecibles, es posible que su flexibilidad económica aumente o disminuya en otras partes de su vida.

Tabla de Tasa de Interés Ajustable (TIA)

Usted debe leer y entender los cálculos de la Tabla AIR antes de comprometerse con una ARM. Es importante saber cómo cambia su tasa de interés durante la vigencia del préstamo.

ÍNDICE + MARGEN

El prestamista tiene la obligación de indicarle cómo se calcula su tasa de interés, la cual está determinada por el índice y el margen de su préstamo. Consulte la página 2 de esta guía para obtener más información sobre el índice y el margen.

TASA DE INTERÉS INICIAL

Esta es la tasa de interés al inicio de su préstamo. La tasa de interés inicial cambia según el índice, más el margen, luego de su primer ajuste (sujeto a los límites de cambios en la tasa de interés). El administrador de su préstamo debe decirle el nuevo monto de su pago con siete u ocho meses de antelación, para que usted pueda hacer su presupuesto o buscar un nuevo préstamo.

TASA DE INTERÉS MÍNIMA/MÁXIMA

Esto muestra qué tanto podría subir o bajar su tasa de interés durante la vigencia de su préstamo. En general, la tasa de interés de una ARM nunca es inferior al margen.



TASAS INTRODUCTORIAS

Algunos prestamistas ofrecen tasas "de descuento" iniciales más bajas, que son inferiores a sus tasas de interés totalmente indexadas. Cuando termina la tasa introductoria, su préstamo adopta la tasa totalmente indexada. No asuma que un préstamo con una tasa indexada es bueno para usted. No todo el mundo puede ajustar su presupuesto para realizar pagos más altos.

FRECUENCIA DE CAMBIO

Esto indica cuándo va a cambiar la tasa de interés de su préstamo. El administrador del préstamo le enviará notificaciones por adelantado de los cambios.

LÍMITES DE CAMBIOS EN LA TASA DE INTERÉS

Esto muestra hasta dónde puede subir la tasa de interés cuando hay un cambio.

Tabla de tasa de interés ajustable (TIA)

Índice + Margen	1 Año Cmt + 2.25%
Tasa de interés inicial	3%
Tasa de interés mínima/máxima	2.25% / 8%
Frecuencia de los cambio	
Primer cambio	A partir del mes número 61
Cambios subsiguientes	Cada 12 meses después del primer cambio
Límites de cambios en la tasa de interés	
Primer cambio	2%
Cambios subsiguientes	2%

Ejemplo de la sección de la "Tabla TIA". Vea esto en la página 2 de la Estimación del Préstamo.

Considere este ejemplo:

- Digamos que una tasa totalmente indexada de un prestamista es 4,5%. (El índice es 2% y el margen es 2,5%).
- El préstamo también cuenta con una "tasa introductoria" del 3%.
- Incluso si el índice no cambia, su tasa de interés aumentará de 3% a 4,5% cuando termine la tasa de interés introductoria.



COMPARE LAS OFERTAS ARM

Compare al menos tres ofertas de préstamos hipotecarios y llene los espacios en blanco que aparecen a continuación, con la información de las Estimaciones del Préstamo:

	OFERTA ARM 1	OFERTA ARM 2	OFERTA CON TASA DE INTERÉS FIJA
Nombre del prestamista			
Monto del préstamo	\$	\$	\$
Tasa de interés inicial	%	%	%
Pago inicial del principal e interés	\$	\$	\$
Índice			
Margen			
¿Por cuánto tiempo estará vigente la tasa de interés inicial y el pago inicial?			
¿Cuán alto puede subir mi tasa de interés?	%	%	%
¿Hasta dónde pueden subir mis pagos del principal e intereses?	\$	\$	\$

**Mi mejor opción
de préstamo es:** _____



LO QUE DICEN

Usted tiene el control para decidir si procede o no con una ARM. Si usted prefiere proceder con una hipoteca de tasa fija, esta es una manera de iniciar la conversación con un prestamista:

"Parece que una hipoteca de tasa fija podría ser una mejor opción para mí. Hablemos de lo que usted me puede ofrecer y cómo se compara con otros préstamos que yo podría conseguir".

Revise las divulgaciones del programa ARM del prestamista

El prestamista le entrega las divulgaciones del programa ARM al momento de entregarle la solicitud. Esta es la oportunidad del prestamista para informarle sobre los diferentes préstamos ARM y sobre cómo funcionan dichos préstamos. El índice y el margen varían de un prestamista a otro, por lo que es útil comparar las ofertas de los diferentes prestamistas.

En general, el índice que usa el prestamista no cambia después de que usted obtenga su préstamo, pero el contrato hipotecario puede permitir que el prestamista se cambie a un índice diferente en algunas situaciones.

RECOPILE LA INFORMACIÓN NECESARIA

Revise las divulgaciones del programa y haga preguntas al prestamista para entender lo que ofrecen los préstamos ARM:

- ¿Cómo se determinan las tasas de interés y los pagos?
- ¿Tiene este préstamo **tasas máximas** (es decir, límites de cambios en la tasa de interés)?
- ¿Con qué frecuencia se ajustan las tasas de interés y los pagos?
- ¿Qué índice utilizan y dónde se publica?
- ¿Es la tasa de interés inicial más baja que la tasa totalmente indexada? (Ver "Tasas introductorias", en la página 12)
- ¿Qué tipo de información se proporciona en los avisos de ajuste y cuándo las recibiré?

Consulte qué otras opciones ofrece el prestamista

Opción de conversión

Puede que el contrato de su préstamo incluya una cláusula que le permita convertir su ARM a una hipoteca de tasa fija en el futuro.

Por lo general, y al momento de convertir, la nueva tasa se fija usando alguna fórmula que figura en los documentos del préstamo. Dicha tasa fija puede ser mayor o menor que las tasas de interés que se encuentren disponibles en el mercado en ese momento. Es posible que el prestamista también le cobre un cargo de conversión. Pregunte al prestamista si el préstamo que le está ofreciendo cuenta con una opción de conversión y cómo funciona.

Características especiales

Puede comparar los costos para entender las características especiales que podrían estar disponibles en las hipotecas ajustables de los diferentes prestamistas.

No todos los programas son iguales. Hable con el prestamista para averiguar si hay algo especial acerca de sus programas ARM que a usted le puedan resultar interesante.

Revise las distintas características de la ARM que podrían presentar algún riesgo para usted

Algunos tipos de ARM tienen características que pueden reducir sus pagos en el corto plazo, pero también pueden incluir ciertos cargos o el riesgo de pagos más altos a futuro. Revise los términos del préstamo y asegúrese de entender las cuotas y la forma en que su tasa y pagos pueden cambiar. **Pagos más bajos al inicio podrían significar tasas o pagos mucho más altos a futuro.**

El pago de puntos para reducir su tasa de interés inicial

Los prestamistas podrían ofrecerle una tasa más baja a cambio de pagar los gastos de emisión del préstamo al momento del cierre, conocidos como **puntos**.

Con una ARM, el pago de puntos a menudo reduce la tasa de interés de su hipoteca, pero sólo hasta el final del período inicial; por lo cual es probable que dicha reducción inicial no sea aplicable a todo el plazo de su préstamo.

Si está utilizando una ARM para refinanciar un préstamo, a menudo se incluyen los puntos en el monto del nuevo préstamo. Es posible que usted no se dé cuenta de que está pagando puntos, a menos que se fije bien. Los puntos se divultan en la parte superior de la página 2 de la Estimación del Préstamo.

Los prestamistas pueden darle la opción de pagar puntos, pero usted no tiene que aceptar dicha opción. Para saber si le están ofreciendo una buena opción, compare el costo de los puntos con la cantidad que se ahorrará con una tasa de interés más baja.

Costos del Préstamo

A. Gastos de emisión	\$3,160
1% del Monto del Préstamo (Puntos)	\$2,160
Cuota de Inscripción	\$500
Gastos de Tramitación	\$500

Ejemplo de la sección “Costos del Préstamo”. Vea esto en la página 2 de la Estimación del Préstamo.



LO QUE DICEN

Si en la Estimación del Préstamo aparecen puntos, pregunte al prestamista:

- “¿Cuál es mi tasa de interés si decidí no pagar puntos?”
- “¿Cuánto dinero voy a pagar en puntos? Y, al comparar con la reducción total de mis pagos durante el período inicial, ¿salgo ganando?”
- “¿Puedo ver una Estimación del Préstamo modificada sin los puntos y con la tasa de interés ajustada?”

ARM sólo con intereses

Con un plan de pagos hipotecarios ARM que incluya sólo los intereses, usted paga sólo los intereses por un determinado número de años. Durante este período en que paga sólo los intereses, usted tiene pagos mensuales más pequeños, pero no estaría pagando nada hacia el saldo de su préstamo hipotecario.

Al terminar el período en que paga sólo los intereses, su pago mensual aumenta, incluso si la tasa de interés permanece igual, ya que debe comenzar a pagar el principal más los intereses todos los meses. Sus pagos mensuales pueden aumentar mucho. Cuanto más largo sea el período de sólo-intereses, más aumentan sus pagos mensuales después de la finalización de dicho período de sólo-intereses.

ARM con opciones de pago

Las hipotecas con opciones de pago eran comunes antes de 2008, cuando comenzó la crisis de la vivienda, y puede que algunos prestamistas aún las ofrezcan.

Una ARM con opciones de pago significa que el prestatario puede elegir entre diferentes opciones de pago, tales como:

- Pagos tradicionales que incluyan el principal e intereses
- Pagos de sólo-intereses (Vea más arriba)
- Un pago mínimo, lo que podría resultar en una amortización negativa
- **Una amortización negativa** ocurre cuando no se está pagando lo suficiente para cubrir todo el interés adeudado. El saldo del préstamo sube en vez de bajar.



RECOPELE LA INFORMACIÓN NECESARIA

Obtenga más información sobre las hipotecas con opciones de pago y sobre la amortización negativa en:

- cfpb.gov/es/obtener-respuestas/z-es-102/
- cfpb.gov/es/obtener-respuestas/z-es-103/



¡MUY BIEN HECHO!

Seleccionar el préstamo de vivienda más adecuado es tan importante como seleccionar la vivienda más adecuada. Al informarse bien acerca de las ARM, usted podrá decidir si este tipo de préstamo es la opción correcta para usted.

Guía para el consumidor sobre Hipotecas de Tasa Ajustable (ARM)

PREGUNTE A SU PRESTAMISTA

- ¿Hasta dónde puede subir mi pago?
- ¿Cuán alto puede subir mi tasa de interés?
- ¿Durante cuánto tiempo se garantiza que no cambiará mi pago del principal y los intereses?

? PREGÚNTESE A SÍ MISMO

- ¿He comparado los precios de los préstamos hipotecarios ARM y de tasa fija?
- Si una ARM tiene una tasa de interés inicial más baja que una hipoteca de tasa fija, ¿por pagar menos ahora, vale la pena arriesgarse a un aumento más adelante?
- ¿Podré hacer el máximo pago de la ARM si no puedo vender la vivienda o refinanciar con una tasa más baja, antes del aumento?



HERRAMIENTAS EN LÍNEA

Sitio web del CFPB

cfpb.gov/es

Respuestas a preguntas frecuentes

cfpb.gov/es/obtener-respuestas

Herramientas y recursos para los compradores de vivienda

cfpb.gov/es/prepararse-para-comprar-casa

Hable con un asesor de vivienda

cfpb.gov/find-a-housing-counselor (en inglés)

hud.gov/espanol/consejero

Presente una queja

cfpb.gov/es/enviar-una-queja