



The Federal Reserve Board

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

Tasa de interés





Con los préstamos hipotecarios a tasa ajustable (ARM, siglas en inglés) las tasas de interés cambian. Los pagos mensuales en un comienzo pueden ser más bajas que las hipotecas a tasa fija, pero se debe tener presente que:

- Los pagos mensuales podrían cambiar. Es posible que aumenten, a veces mucho, aunque las tasas de interés no aumenten. (página 21)
- Es posible que los pagos no bajen mucho, o nada, aunque las tasas de interés bajen. (página 12)
- Usted podría terminar debiendo más de lo que pidió prestado, aunque pague todos los pagos puntualmente. (página 23)
- Si desea terminar de pagar el préstamo antes de la fecha de vencimiento para evitar pagos más altos, posiblemente tenga que pagar un recargo. (página 25)

Será necesario que compare las características de distintos préstamos hipotecarios a tasa ajustable para encontrar el más apropiado para usted. Ver la Hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios.

Este guía explica cómo funcionan los préstamos hipotecarios a tasa ajustable y trata algunos de los problemas con los que se pueden enfrentar los prestatarios. Explica formas de reducir los riesgos y ofrece sugerencias sobre publicidad y otras formas de obtener información de prestamistas y otros asesores de confianza. Algunos términos importantes sobre estos préstamos se definen en un glosario. Y la hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios puede ayudarlo a hacer las preguntas adecuadas y decidir si este tipo de préstamos le conviene a usted. Si completa la hoja de trabajo junto con los prestamistas, podrá obtener la información que necesita para comparar hipotecas.

Hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios

Pídale a su prestamista o corredor de préstamo que le ayude a llenar esta hoja de trabajo

| |
|--|
| Nombre de la compañía o corredor de préstamo e información de contacto |
| Monto del préstamo hipotecario |
| Término del préstamo (por ejemplo 15 ó 30 años) |
| Descripción del préstamo (por ejemplo, tasa fija, ARM 3/1, ARM con opción de pago, ARM interés sólo) |
| Características básicas de comparación |
| Tasa de interés fija y tasa de porcentaje anual (Para pago graduado o préstamos hipotecarios escalonados, use las columnas tituladas ARM) |
| Tasa de interés inicial ARM y APR ¿Cuánto tiempo aplica la tasa inicial? |
| ¿Cuál será la tasa de interés después del período inicial? |
| Características del préstamo ARM ¿Con qué frecuencia se puede ajustar la tasa de interés? |
| ¿Cuál es el índice y cuál es la tasa de interés actual? (Vea la carta en la página 8.) |
| ¿Cuál es el margen de este préstamo? |
| Topes de tasas de interés ¿Cuál es el tope de la tasa de interés periódica? |
| ¿Cuál es el tope de tasa de interés durante la vida útil del préstamo? ¿Cuál será lo máximo que puede subir la tasa de interés? |
| ¿Cuánto puede subir la tasa de interés de este préstamo? |
| ¿Cuál es el tope de la cuota? |
| ¿Este préstamo puede tener amortización negativa (o sea, aumentar en tamaño)? |
| ¿Cuál es el límite de lo que puede aumentar el saldo antes de que se vuelva a calcular el préstamo? |
| ¿Hay un recargo por pago anticipado si termino de pagar este préstamo hipotecario antes de su vencimiento? |
| ¿Cuánto tiempo dura el recargo? ¿Cuánto es? |
| ¿Este préstamo hipotecario tiene una cuota final más alta? De ser así, ¿cuál es el monto aproximado y cuándo se vence? |
| ¿Cuáles son los costos por iniciación y cargos estimados para este préstamo? |
| Montos de los pagos mensuales |
| ¿Cuánto serán los pagos mensuales durante el primer año del préstamo? |
| ¿El monto incluye los impuestos, seguro y cargos de asociación de propietarios o condominio? De no ser así, ¿cuánto se calcula será el monto de los mismos? |
| ¿Cuánto será el pago mensual después de 12 meses si la tasa índice... ...sigue igual? |
| ...sube 2% |
| ...baja 2% |
| Después del primer año, ¿cuánto será lo máximo a que puede llegar el pago mensual mínima? |
| Después de 3 años, ¿cuánto será lo máximo a que puede llegar el pago mensual mínima? |
| Después de 5 años, ¿cuánto será lo máximo a que puede llegar el pago mensual mínima? |

¿Qué es un ARM?

Un préstamo hipotecario a tasa ajustable se diferencia de uno a tasa fija de muchas formas. Con este último, la tasa de interés se mantiene igual durante la duración del préstamo. En el de tasa ajustable, la tasa de interés cambia periódicamente, por lo general respecto a un índice, y los pagos pueden subir o bajar de acuerdo.

La comparación de préstamos hipotecarios no es tan simple como antes. Para comparar dos préstamos hipotecarios a tasa ajustable, uno con el otro, o un ARM con un préstamo hipotecario a tasa fija, tendrá que saber de índices, márgenes, descuentos, límites de tasas y pagos, amortización negativa, opciones de pago y recálculo del préstamo. Debe considerar cuánto puede aumentar el pago mensual como máximo. Aún más importante, debe saber qué ocurre con el pago mensual de su hipoteca en relación a su capacidad futura de efectuar pagos más altos.

En los préstamos hipotecarios a tasa ajustable, las compañías de préstamo por lo general cobran tasas de interés iniciales más bajas que por los de tasa fija. En un principio el préstamo ARM es más económico que uno de tasa fija por el mismo monto. Además, podría resultar más barato a largo plazo que uno a tasa fija; por ejemplo, si las tasas de interés permanecen a un mismo nivel o bajan.

Teniendo presente estas ventajas, tendrá que calcular el riesgo de que en el futuro un aumento en las tasas de interés vaya a resultar en pagos mensuales más altas. Es un intercambio; usted recibe una tasa inicial más baja en un préstamo a tasa ajustable, a cambio de asumir más riesgo a largo plazo.

Algunas preguntas que debe considerar:

- ¿Gano lo suficiente, o aumentarán mis ingresos bastante para cubrir cuotas mensuales más altas si suben las tasas de interés?
- ¿Tendré otras deudas importantes en el futuro, como un préstamo para automóvil o cuotas de matrícula escolar?
- ¿Cuánto tiempo pienso quedarme en esta casa? (Si piensa vender pronto, es posible que las tasas de interés no presenten el mismo problema que si piensa quedarse en su casa mucho tiempo.)
- ¿Pienso pagar alguno pago adicional o terminar de pagar el préstamo antes de su vencimiento?

Prestamistas y corredores de préstamos hipotecarios

Muchos tipos de prestamistas ofrecen préstamos hipotecarios; tales como bancos, compañías hipotecarias, y cooperativas de crédito. También podrá obtener un préstamo con corredores de hipotecas, que “organizan” el préstamo; es decir, le encuentran un prestamista. Ellos por lo general le reciben su solicitud y se comunican con varios prestamistas, pero tenga presente que no están obligados a encontrarle el mejor trato posible a menos que usted contrate a un corredor para actuar como agente en su nombre.

Cómo funcionan los préstamos ARM: Características básicas

Tasa y pago inicial

La tasa y el pago inicial de un préstamo ARM permanecerán en vigencia por un período limitado de tiempo; entre un mes a cinco años o más. En algunos de estos préstamos, la tasa y el pago inicial podrían ser muy distintos a los de más adelante en la vida del préstamo. Aún cuando las tasas de interés permanezcan estables, las tasas y los pagos que usted tiene que pagar podrían cambiar mucho. Cuando un prestamista o corredor le cotice la tasa de interés y pago inicial de un préstamo, solicite la tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés). Si es mucho más alta que la tasa inicial, entonces es muy posible que la tasa y los pagos que tendrá que efectuar serán mucho más altos cuando se ajuste el préstamo, aunque las tasas de interés en general no cambien.

El período de ajuste

En la mayoría de los préstamos ARM, la tasa de interés y el pago mensual cambian todos los meses, trimestres, años, cada tres años o cinco años. El período entre los cambios de la tasa de interés se conoce como período de ajuste. Por ejemplo, un préstamo con un período de ajuste de un año se llama ARM de un año, y la tasa de interés y el pago pueden cambiar una vez por año; el préstamo que tiene un período de ajuste de tres años se llama ARM de tres años.

Descripciones de préstamos

Los prestamistas deben darle información por escrito sobre cada tipo de préstamo ARM que le interese. Se deben incluir los términos y condiciones de cada préstamo; entre otros, información sobre el índice y el margen, cómo se calcula la tasa y con qué frecuencia cambia, los límites sobre los cambios (o topes), un ejemplo del máximo de pago mensual, y otras características del préstamo ARM, como amortización negativa.

El índice

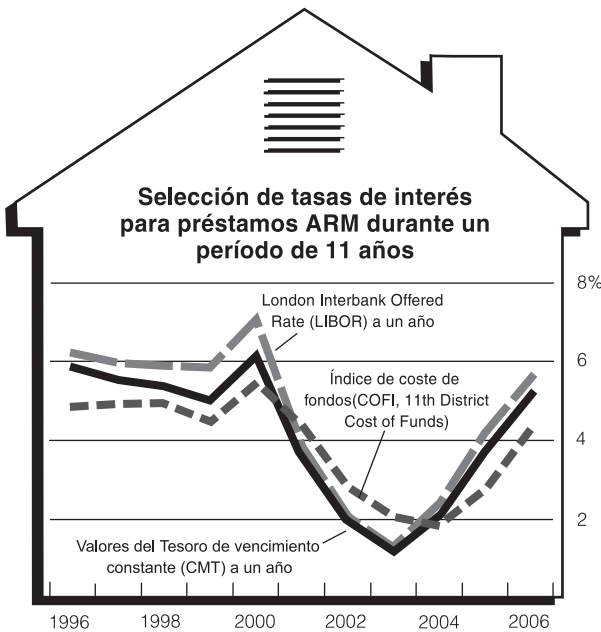
La tasa de interés en un préstamo ARM se compone de dos partes: el índice y el margen. El índice por lo general es una medida de las tasas de interés, y el margen es el monto adicional que el prestamista le suma.

Sus pagos estarán afectadas por los límites, o topes, hasta los que puede subir o bajar la tasa de interés. Si la tasa índice aumenta, en la mayoría de los casos también lo hace su tasa de interés y usted probablemente tendrá pagos mensuales más altas. Por otro lado, si la tasa de interés baja, podría bajar el pago mensual. Sin embargo, no todos los préstamos ARM tienen un ajuste hacia abajo; lea la información del préstamo que esté considerando.

Los prestamistas basan las tasas de interés en varios índices. Entre los más comunes se encuentran las tasas basadas en valores del Tesoro de vencimiento constante (CMT, siglas en inglés) a un año, el índice de coste de fondos (COFI, siglas en inglés) y la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR). Algu-

nas compañías de préstamo usan como índice su propio costo de fondos, en lugar de otros. Usted debe preguntar qué índice será utilizado, cómo ha variado anteriormente, y dónde se publica; pero puede encontrar mucha de esta información en los periódicos importantes y por Internet.

Para que se dé una idea de cómo se deben comparar los distintos índices, la gráfica siguiente muestra algunos de los más comunes durante un período de 11 años (1996 a 2006). Como puede observar, algunas tasas índices tienden a ser más altas que las demás, y otras cambian con mayor frecuencia. Pero si la compañía de préstamos basa los ajustes a las tasas de interés en el valor promedio de un índice durante un cierto plazo, su tasa de interés no cambiará de forma tan dramática.



El margen

Para determinar la tasa de interés de un préstamo ARM, el prestamista le suma algunos puntos de porcentaje a la tasa índice, a los que se llama *margen*. El monto del margen podría variar según la compañía de préstamos, pero por lo general permanece constante durante la vida útil del préstamo. La *tasa totalmente indexada* equivale al margen más el índice. Si la tasa inicial del préstamo es menor a la tasa totalmente indexada, se le llama *tasa indexada con descuento*. Por ejemplo, si la compañía de préstamos utiliza un índice actual del 4% y le suma un margen del 3% la tasa totalmente indexada sería

| | |
|---|---|
| Índice | 4% |
| + Margen | 3% |
| <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> | <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> |
| Tasa totalmente indexada | 7% |

Si en este préstamo el índice subiera al 5%, la tasa totalmente indexada sería del 8% (5% + 3%). Si el índice disminuyera al 2%, la tasa totalmente indexada sería del 5% (2% + 3%).

Ciertas compañías de préstamo basan el margen en su historial crediticio; cuánto mejor sea, más bajo será el margen que le sumen, y el interés que tendrá que pagar en la hipoteca. Cuando compare préstamos, estudie tanto el índice como el margen de cada programa.

Préstamos sin o con poca documentación

Cuando usted solicita un préstamo, la compañía, por lo general, requiere que presente documentos en prueba de que sus ingresos son suficientes para liquidar la deuda. Por ejemplo, le podrían pedir que presente copias de sus talones de sueldo, declaraciones impositivas, y estados de cuentas bancarias. Con un préstamo sin o con poca documentación, la compañía no requiere que presente pruebas de ingresos, pero por lo general tendrá que pagar una tasa de interés más alta o recargos adicionales para obtenerlo. En general, las compañías cobran más por este tipo de préstamo.

Topes de tasas de interés

El límite o tope restringe cuánto puede aumentar una tasa de interés. Hay dos versiones:

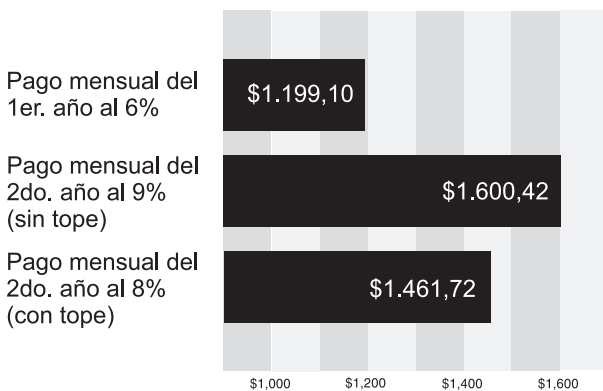
- *Topes sobre ajustes periódico*, limitan la cantidad que puede aumentar o bajar la tasa de interés de un período de ajuste a otro, después del primero, y
- *Topes sobre la vida útil del préstamo*, limitan el aumento de la tasa de interés durante el plazo del préstamo. La ley dispone que virtualmente todos los préstamos ARM deben tener un límite sobre la vida útil del préstamo.

Tope sobre ajustes periódicos

Supongamos que usted tiene un préstamo con un límite o tope sobre el ajuste periódico de interés del 2%. Sin embargo, en el primer ajuste, el índice subió al 3%. El siguiente ejemplo demuestra lo que ocurre.

Ejemplos en esta guía

Todos los ejemplos en este manual están basados en un préstamo de \$200,000 a un plazo de 30 años. Los pagos en los ejemplos no incluyen impuestos, seguro, cargos de asociación de condominio o propietarios, o costos parecidos. Estos cargos podrían resultar una parte importante de el pago mensual que usted pague.



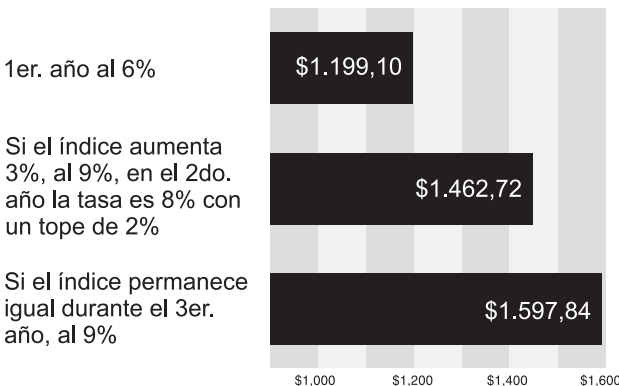
Diferencia entre el pago del 2do. año con tope y sin tope = \$138,70 por mes.

En este ejemplo, a raíz del límite de su préstamo, el pago mensual en el segundo año es \$138,70 menos por mes que si no tuviera límite, lo que le ahorra \$1.664,40 en un año.

Ciertos préstamos ARM permiten un cambio mayor en la tasa durante el primer ajuste y luego aplican un límite periódico sobre todos los ajustes futuros.

Una reducción en las tasas de interés no siempre resulta en pagos mensuales más bajas. El límite de ciertos préstamos ARM sobre la tasa de interés podría mantener la tasa y el pago por debajo de la cantidad que hubiera correspondido de haber aplicado totalmente la tasa índice. El aumento no aplicado de la tasa de interés debido al límite podría trasladarse a futuros ajustes. A esto se lo llama traslado. Así, en la siguiente fecha de ajuste sus pagos podrían aumentar aunque la tasa índice se haya mantenido igual o haya disminuido.

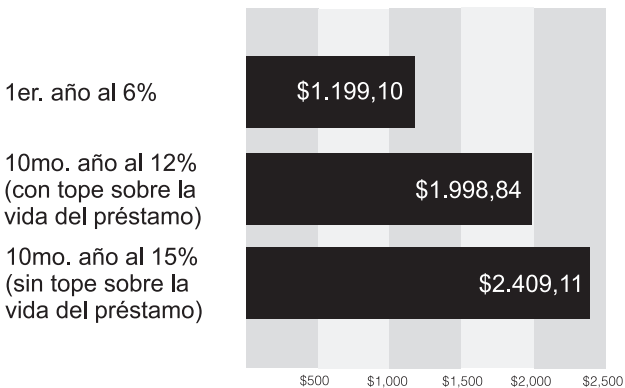
El ejemplo siguiente demuestra cómo funciona este traslado. Supongamos que el índice de su préstamo ARM aumentó 3% durante el primer año. Como este préstamo limita los aumentos de tasas a un 2% por vez, la tasa se ajusta sólo en 2%, o sea 8% durante el segundo año. Sin embargo, el aumento restante del 1% del índice se traslada hasta la próxima vez que la compañía de préstamo pueda ajustar las tarifas. Así es que cuando la compañía ajusta la tasa de interés en el tercer año, ésta aumenta 1%, o sea al 9%, aunque no haya habido cambios en el índice durante el segundo año.



En general, la tasa de su préstamo puede aumentar en cualquier fecha de ajuste programada cuando la tasa vigente del prestamista por el préstamo ARM (índice más margen) es superior a la tasa que está pagando antes del dicho ajuste.

Topes de interés sobre la vida del préstamo

El siguiente ejemplo demuestra cómo un tope sobre la vida del préstamo (un tope global) podría afectarlo. Digamos que su préstamo comienza con una tasa del 6% y que tiene un tope global de 6%; o sea, la tasa nunca puede exceder 12%. Supongamos que la tasa índice aumenta 1% en cada uno de los próximos nueve años. Con un límite global del 6%, su pago nunca será superior a \$1.998,84, en comparación con los \$2.409,11 a los que hubiera llegado en el año décimo sin tener límite.

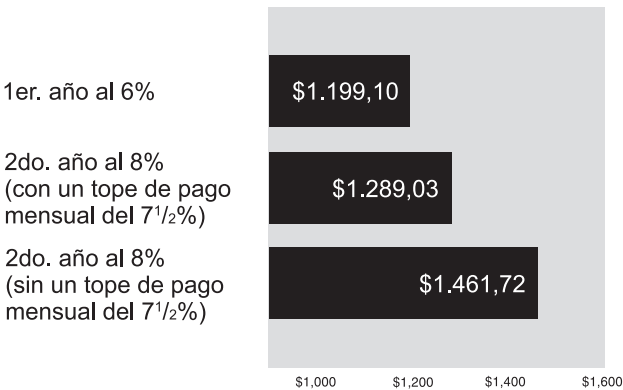


Topes de pago

Además de los límites sobre tasas de intereses, muchos préstamos, incluso los de opción de pagos, limitan la cantidad que puede aumentar el pago mensual en cada ajuste. Por ejemplo, si

su préstamo tiene un breve pago del 7½%, su pago mensual no aumentará más del 7½% sobre su pago anterior, aún si las tasas de interés suben más. Por ejemplo, si el pago mensual durante el primer año de su hipoteca es de \$1.000, sólo puede subir hasta \$1.075 en el segundo año (7½% de \$1.000 son \$75 adicionales). El interés que no paga a raíz del límite o tope sobre el pago se sumará al saldo del préstamo. Un tope sobre pagos puede limitar el aumento de sus pagos mensuales pero también puede aumentar el monto del préstamo. (Lo que se llama amortización negativa.)

Supongamos que la tasa de interés cambia dos puntos de porcentaje durante el primer año pero los pagos no pueden aumentar más de 7½% en un año. La ilustración siguiente demuestra cómo serían sus pagos mensuales.



Diferencia en pago mensual = \$172,69

Aunque su pago mensual será sólo \$1.289,03 durante el segundo año, la diferencia mensual de \$172,69 se suma al saldo de su préstamo y resulta en amortización negativa.

Algunos préstamos ARM con tope de pago no tienen límites sobre ajustes de interés periódicos. Asimismo, como se explica abajo, la mayoría de los préstamos ARM con opción de pago tienen un período incorporado en el que se debe recalcular la deuda, por lo general cada 5 años. En ese momento, se vuelve a calcular el pago en base al plazo restante del préstamo. Si usted tiene un préstamo a 30 años y está al final del quinto año, el pago mensual deberá ser calculada para los 25 años restantes. El tope sobre el pago no se aplica a este ajustamiento. Si el saldo de su préstamo aumentó, o si las tasas de interés subieron con más rapidez que sus pagos, su pago mensual puede aumentar mucho.

Tipos de préstamos ARM

Préstamos ARM combinados

Los préstamos ARM combinados frecuentemente se publican como 3/1 ó 5/1. También podrá ver avisos de préstamos ARM 7/1 ó 10/1. Éstos son préstamos combinados, o sea una mezcla de un período con tasa fija y otro con tasa ajustable. La tasa de interés es fija durante los primeros años de estos préstamos; por ejemplo, por cinco años en un préstamo 5/1. Después de eso, la tasa podría ajustarse anualmente (el 1 en el ejemplo 5/1), hasta que se termina de pagar el préstamo. En el caso de préstamos ARM 3/1 ó 5/1

- el primer número indica la duración del período de tasa fija de interés y
- el segundo número indica con qué frecuencia se ajustará la tasa después del período inicial.

También verá avisos de préstamos 2/28 ó 3/27. El primer número indica el período de tasa fija, y el segundo cuántos años será a tasa ajustable. Algunos de estos préstamos ajustan las tasas cada seis meses, no anualmente.

Préstamos ARM con pago de interés solo

Un préstamo ARM con pago de interés sólo permite que durante un plazo determinado, por lo general entre 3 y 10 años, pague únicamente intereses. De esta forma, los pagos mensuales serán más bajas por un tiempo. Después aumentan aunque las tasas de

