



## Tipos de hipotecas

El siguiente cuadro describe los tipos de programas de préstamos hipotecarios más comúnmente disponibles. (Tenga en cuenta que estos tipos pueden superponerse. Por ejemplo, un prestamista puede proveer un préstamo FHA con tasa de interés ajustable.) Consulte a un experto en financiamiento de hipotecas para ver los detalles de las opciones de financiamiento. Ellos pueden ayudarle a determinar cuál es el préstamo que se adapta a sus necesidades.

Tipo de hipoteca	Características claves	Beneficios para el cliente	Escenario para el comprador de la vivienda
<b>Préstamo a 30 años con tasa fija</b>	La tasa de interés (y los pagos mensuales de capital e intereses) siguen siendo los mismos (fijos) durante el plazo del préstamo.  Si los pagos se hacen según lo acordado, el saldo del préstamo será \$0 al final del plazo.	Provee protección contra los aumentos de tasas de interés.  Los pagos previsible facilitan la creación de presupuestos para el futuro.	Especialmente atractivo cuando las tasas de interés son bajas. Ideal si tiene planeado vivir en su casa durante un período largo, tiene un ingreso fijo o que aumenta lentamente, y tiene una baja tolerancia de riesgos financieros.
<b>Préstamo a 15 años con tasa fija</b>	La tasa de interés sigue igual durante toda la duración del préstamo; tasas ligeramente más bajas que las tasas fijas a 30 años.	El préstamo se paga antes, ahorrando una cantidad importante de dinero en pagos de intereses a lo largo del préstamo.	Los compradores con ánimo de inversión que pueden o desean hacer pagos más altos de la hipoteca pueden acumular valor líquido con más rapidez.
<b>Hipotecas con tasa ajustable (ARM)</b>	La tasa de interés (y los pagos mensuales de capital e intereses) se ajusta periódicamente en base a un índice.	La tasa de interés inicial (y el pago mensual) suele ser menor que la de una hipoteca con tasa fija, y posteriormente la tasa se reajusta periódicamente en función de un índice del mercado.	Un préstamo ARM puede ser una buena opción para los prestatarios que piensan vivir en su casa un período corto o que están en condiciones de hacer pagos más grandes una vez que la tasa se reajuste.



## Tipos de hipotecas (continuación)

Tipo de hipoteca	Características claves	Beneficios para el cliente	Escenario para el comprador de la vivienda
<b>Hipotecas con tasa ajustable (ARM) (continuación)</b>	<p>La tasa inicial puede permanecer fija durante diferentes períodos. Algunos prestamistas ofrecen períodos introductorios de uno, tres, cinco, siete o diez años.</p> <p>Típicamente, la tasa se reajusta anualmente una vez transcurrido el período introductorio.</p>	Los prestatarios suelen estar protegidos de aumentos grandes por medio de límites anuales y de por vida para los ajustes.	
<b>Préstamo con pago global al vencimiento ("balloon loan")</b>	<p>Ofrece pagos fijos durante cierto período (normalmente, de 5 a 7 años), seguidos de un pago de gran volumen, que se conoce como pago "global", del saldo pendiente del préstamo.</p> <p>El monto del pago mensual no es suficiente para pagar el saldo durante el plazo programado. Por ejemplo, los pagos se basan en un plazo de 30 años, pero el préstamo es pagadero y exigible en 5 años.</p>	La tasa de interés es más baja que la de un préstamo con tasa fija a un plazo de 30 años.	Es una opción popular entre los compradores que están seguros de que se van a mudar o a refinanciar en 5 a 7 años.



## Tipos de hipotecas (continuación)

Tipo de hipoteca	Características claves	Beneficios para el cliente	Escenario para el comprador de la vivienda
<b>Préstamo para remodelación</b>	Financia la compra de una vivienda y provee los fondos adicionales para mejorarla o remodelarla.	La cantidad de dinero que se puede pedir prestada se basa en el futuro valor de la vivienda después de hacer las mejoras.	Es perfecto para un comprador que busca adquirir una casa para reformar, o una casa que requiere remodelación para adaptarla a las necesidades de la familia.
<b>Préstamos para construcción nueva</b>	Ofrece dos tipos de programas: uno que financia la compra de una casa recién construida y otra que financia la construcción más la compra de la casa terminada.	Los préstamos para nueva construcción pueden ofrecer opciones como una fijación de la tasa a largo plazo o un préstamo "puente".	Los propietarios que compran una casa recién construida a un constructor o que construyen su propia casa.
<b>Préstamos de la Oficina de Vivienda Federal ("Federal Housing Administration"- "FHA")</b>	La FHA asegura una amplia gama de hipotecas provistas por muchos prestamistas.	Requisitos bajos de pago inicial.  Límites del préstamo basados en las localidades geográficas.  En general, las normas son más liberales para otorgar préstamos.  Uso de fondos donados para el pago inicial y/o los costos de cierre.	Los propietarios que compran una casa con un pago inicial de dinero muy pequeño, que pueden haber tenido dificultades de crédito, incluido un historial de crédito imperfecto o limitado, y/o que necesitan la ayuda de un familiar o amigo como co-firmante del préstamo para calificar.



## Tipos de hipotecas (continuación)

Tipo de hipoteca	Características claves	Beneficios para el cliente	Escenario para el comprador de la vivienda
<b>Préstamos de Veterans Affairs (VA)</b>	El Departamento de Asuntos para Veteranos (Veterans Affairs, o VA) asegura hipotecas provistas por muchos prestamistas.	Requisito de pago inicial bajo, o sin pago inicial.  Una amplia gama de opciones de tasas, plazos y costos.  Normas flexibles para calificar.  Uso de fondos donados para los costos de cierre.	Los veteranos calificados y personal militar activos y sus cónyuges que compran su primera o su segunda casa.

### Recomendaciones para buscar un préstamo

Pregunte acerca de los “puntos”. Los puntos son cargos cobrados a los prestatarios por los prestamistas. Un punto es el 1% del monto del préstamo. Muchos programas de préstamos le dan la opción de recibir una tasa de interés con descuento si paga puntos u otros cargos. Pregunte si la tasa de interés que el prestamista le ofrece refleja el pago de puntos.

Pregunte a los prestamistas sobre la Tasa Porcentual Anual (“Annual Percentage Rate” o “APR” por sus siglas en inglés). Cuando usted quiere determinar qué préstamo probablemente le costará más, la APR es una manera rápida de hacer una primera comparación. La APR toma en cuenta la tasa de interés, el plazo y los cargos del préstamo para ilustrar el costo total del crédito, expresado como una tasa anual. Esto le permitirá comparar diferentes préstamos.

Le invitamos a ponerse en contacto con Wells Fargo para obtener más información y asistencia. Visite nuestro sitio web en [wellsfargo.com](http://wellsfargo.com) o cualquier sucursal de Wells Fargo.