

Préstamos e hipotecas

Hipotecas con pago de intereses solamente y con opción de pago

Datos importantes sobre las hipotecas con pago de intereses solamente y con opción de pago

Si va a comprar una casa o a refinanciar su hipoteca, esta información le ayudará a decidir si una hipoteca con pago de intereses solamente o una hipoteca con opción de pago es lo más adecuado para usted. Estas hipotecas son complicadas. Si no entiende cómo funcionan, no debe firmar el contrato de préstamo; lo mejor es que considere otros tipos de préstamos.

Las hipotecas con pago de intereses solamente permiten pagar sólo el interés sobre el dinero prestado en los primeros años de la hipoteca (“período de pago de intereses solamente”).

Si paga sólo la cantidad indicada, al final del período de pago de intereses solamente:

- Seguirá debiendo la cantidad original que pidió prestada.
- Su pago mensual aumentará porque deberá pagar el capital, además de los intereses. Su pago podría aumentar aún más si tiene una hipoteca a tasa variable y las tasas de interés aumentan.

Las hipotecas con opción de pago permiten elegir entre varias opciones de pago cada mes durante los primeros años del préstamo (el “período de opción”). El período de opción terminará antes de lo previsto si la cantidad que usted debe aumenta por encima de cierto límite establecido; por ejemplo, 110% o 125% del monto original de su hipoteca.

Durante el período de opción, las opciones de pago incluyen por lo general:

- Pago de capital e intereses, que reduce la cantidad adeudada con el tiempo.
- Pago de intereses solamente; esto no reduce la cantidad adeudada.
- Pago mínimo, que puede ser menor que los intereses del mes.

Al final del período de opción, dependiendo de las opciones de pago que elija:

- Podría deber considerablemente más que la cantidad original que pidió prestada.
- Su pago mensual podría aumentar significativamente porque:
 - o Tendrá que empezar a pagar el capital, además de los intereses.
 - o El interés sin pagar puede haber aumentado la cantidad adeudada.
 - o Las tasas de interés pueden haber aumentado (si tiene una hipoteca a tasa variable).

Información adicional

.Valor líquido de la vivienda: si efectúa pagos de intereses solamente, sus pagos no crean valor líquido de la vivienda. Además, si sólo realiza el pago mínimo en una hipoteca con opción de pago, su casa puede perder valor líquido. Esto dificulta el refinanciamiento de la hipoteca u obtener fondos de la venta o refinanciamiento de la vivienda.

.Penalizaciones por pago anticipado: algunas hipotecas requieren que pague una penalización en una suma única por pago anticipado si usted vende su casa o refinancia su préstamo en los primeros años. Debe averiguar si su hipoteca tiene penalización por pago anticipado, cómo funciona y a cuánto podría ascender.

.Préstamos sin documentación/poca documentación: los préstamos con “documentación reducida” o “ingreso declarado” por lo general tienen tasas de interés más altas y otros costos en comparación con los préstamos de “documentación completa” que requieren la comprobación de ingresos y activos.

Opciones de pago	Impacto
Pago de hipoteca tradicional (pago de capital e intereses)	Pagará parte del capital de su préstamo. Reducirá el saldo pendiente de su préstamo.
Hipoteca con pago de intereses solamente	No pagará nada al capital de su préstamo. No reducirá el saldo pendiente de su préstamo.
Pago mínimo de una hipoteca con opción de pago	Su pago puede no cubrir todo el interés devengado durante ese período. El saldo pendiente de su préstamo puede aumentar .