



**HOME OWNERSHIP
FACT SHEETS**

Tipos de Préstamos

(Types of Lending Products)

Leona K. Hawks, Professor, Extension Housing Specialist
Tawnee McCay, Family Life Center Director
Spanish translation by *Lucy Delgadillo*, Assistant Professor, Utah State University

FL/HO-11S

April 2002

I. Asegurados por el Gobierno

| <u>Tipo de Préstamos</u> | <u>Beneficio</u> | <u>Desventajas</u> |
|--|--|---|
| FHA PITI 29/41 6% para costos de cierre y pago inicial | Buenas tasas de interés Pago inicial y costos de cierre bajos Hipoteca asumible | Seguro de Hipoteca |
| UHFA (Regular State Money) PITI 29/41 6% para costos de cierre y pago inicial | Igual que FHA Bajas tasas de interés fijo | Seguro de Hipoteca Potencial de recobro Límites de Ingreso No se puede alquilar Sólo compradores de casa por por primera vez |
| UHFA/CHAMP PITI 29/41 Crédito de UHFA del 4% hacia los costos de cierre y pago inicial | Igual que FHA & UHFA Garantía para los propietarios UHFA contribución del 4% Require completar curso educativo | Igual que UHFA regular Límite de ingreso |
| 2-1 Buydown Prepago de intereses por dos años en el momento del cierre | Igual que FHA & UHFA Puede ser usado con ARMs Pagos más bajos durante los dos primeros años Puede calificar por un interés de 2% más bajo que la tasa de interés actual | Cuesta Aproximadamente 2.5% |
| Farmer's Home Guaranteed PITI 29/41 0% pago inicial + 3% costos de cierre | 100% Financiamiento Requiere inspección de la casa | Seguro de Hipoteca Casa debe comprarse en el condado Costos de cierre más altos que FHA Límite de ingreso |

| | | |
|--|--|---|
| FHA Adjustable Rate Mortgage PITI 29/41 5.5% pago inicial + 3% de costos de cierre | Igual que el FHA regular Tope de las Tasas de Interés, 1% por año, 5% sobre la vida del préstamo. Margen 2.5 - 2.75 Califican con la tasa de interés vigente al momento de abrir el préstamo | Lo mismo que FHA |
| FHA 203K PITI 29/41 3% pago inicial + 3% costos de cierre | Igual que el FHA regular Incluye reparaciones y arreglos en un solo préstamo | 1/2% interés más alto (a menos que sea UHFA) Igual que FHA regular |
| VETERANS ADMINISTRATION PITI 0/41 0% pago inicial + 3% costos de cierre | Lo mismo que FHA regular 100% financiamiento Buenas tasas de interés | Seguro de Hipoteca |

II. Programas Convencionales

| <u>Tipo de Préstamo</u> | <u>Beneficios</u> | <u>Desventajas</u> |
|--|--|--|
| Regular Fixed Rate Mortgage PITI 28/36, 33/38, 0/39 5% ó 3% pago inicial + 4.5% costos de cierre | 95% financiamiento Buenas tasas de interés Seguro de Hipoteca más barato No necesita seguro de hipoteca si el préstamo es menor que el 80% del valor de la casa | No-asumible Coeficiente de deuda 28/36 Costos de cierre más altos que FHA |
| Non Conforming | Permite comprar la casa a pesar de tener mal crédito Mas fácil de calificar | Tasas de interés altos Requiere pago inicial más grande |
| Freddie Mc Affordable Gold PITI 0/41 5% pago inicial + 3 ½% costos de cierre | 95% del préstamo Coeficiente de deuda 0/41 2% opción de regalo disponible Vendedor puede pagar 3% de los costos de cierre Requiere completar curso educativo | Límite de Ingreso Seguro de Hipoteca |
| Fannie CHBP PITI 33/38 5% pago inicial + 3% costos de cierre | 97% del préstamo 2% opción de regalo disponible Vendedor puede pagar los costos de cierre Requiere completar curso educativo | Límites de Ingreso Seguro de Hipoteca |
| Adjustable Rate Mortgage PITI 28/36 10% pago inicial + 3% costos de cierre | Muchos de donde escoger Tasa de interés al comienzo es generalmente baja Tope de tasa de interés, 2% por año, ó 6% sobre la vida del préstamo Márgenes 2.75 - 3.0 Convertible y Asumible | Pagos pueden aumentar 90% del préstamo Seguro de Hipoteca Cuidado con la amortización negativa |

Glosario

Adjustable Rate Mortgage (ARM): *Hipoteca de interés flexible:* Una hipoteca cuya tasa de interés cambia basada en una tabla indicativa.

Assumable Mortgage: *Hipoteca Asumible,* un préstamo que puede ser traspasado a un comprador (“asumido” por el mismo) cuando una casa es vendida.

Buydown: Una opción de pagar dinero extra para bajar la tasa de interés en un préstamo.

Cap: *Tope:* Un acuerdo en un ARM que limita cuánto pueden aumentar la tasa de interés o los pagos hipotecarios.

Convertible: *Préstamo convertible:* Un préstamo hipotecario flexible que se puede convertir en un préstamo fijo dadas ciertas condiciones específicas.

Debt Ratios: *Coficiente de deuda:* Para determinar la cantidad máxima de hipoteca los prestamistas usan dos métodos en el cálculo de coeficientes: el 29 y 41. Esto significa que el 29% del ingreso total puede ser usado para los costos de la casa (principal, intereses, impuestos y seguro) and 41% del ingreso familiar puede usarse para los costos de la casa más las otras deudas, tales como préstamos del auto, tarjetas de crédito, préstamos estudiantiles, gastos médicos, manutención y /o pensión alimenticia.

FHA Loan: *Préstamo de la FHA:* Un préstamo que está asegurado por la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration).

Fixed Rate Mortgage (FRM): *Préstamo Hipotecario de Tasa de Interés Fija:* Un préstamo en el cual la tasa de interés no cambia durante la vida del préstamo.

FmHA Guaranteed: El Farmers Home Administration, es una rama del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos que ofrece hipotecas con intereses bajos para familias de bajos y moderados ingresos que viven en zonas rurales o pueblos pequeños.

Loan-to-value Ratio (LTV): *Relación entre el préstamo y el valor:* La relación entre el monto de un préstamo hipotecario y el valor total de la propiedad.

Margin: *Margen:* El porcentaje fijo que el prestamista agrega a la tasa-índice para determinar el interés de un ARM.

Mortgage Insurance: *Seguro de Hipoteca:* Un seguro proporcionado por aseguradores no gubernamentales que protege al prestamista contra pérdidas en caso de incumplimiento. Generalmente se solicita si el préstamo es de más del 80% del valor de la casa.

Negative Amortization: *Amortización negativa:* Condiciones de pagos conforme a los cuales el pago mensual del prestatario no cubre el interés debido y por consiguiente el saldo del préstamo crece.

Recapture: *Recobro:* Por ley, el gobierno toma una porción fija de las ganancias que exceden un determinado porcentaje sobre el valor de la propiedad.

UHFA Loan: *Préstamo UHFA:* Una hipoteca de Utah Housing Finance Agency, también es llamado “dinero del estado.”

Utah State University is committed to providing an environment free from harassment and other forms of illegal discrimination based on race, color, religion, sex, national origin, age (40 and older), disability, and veteran's status. USU's policy also prohibits discrimination on the basis of sexual orientation in employment and academic related practices and decisions.

Utah State University employees and students cannot, because of race, color, religion, sex, national origin, age, disability, or veteran's status, refuse to hire; discharge; promote; demote; terminate; discriminate in compensation; or discriminate regarding terms, privileges, or conditions of employment, against any person other wise qualified. Employees and students also cannot discriminate in the classroom, residence halls, or in on/off campus, USU-sponsored events and activities.

This publication is issued in furtherance of Cooperative Extension work. Acts of May 8 and June 30, 1914, in cooperation with the U.S. Department of Agriculture, Jack M. Payne, Vice President and Director, Cooperative Extension Service, Utah State University (EP/DF/03-02)