

¡Llámenos hoy mismo!

# Simplificación de los Préstamos Hipotecarios.



Su nombre  
SU CARGO

Oficina: 123-456-8910  
Casa: 123-456-8910  
Móvil: 123-456-8910



Su nombre  
SU CARGO

Oficina: 123-456-8910  
Casa: 123-456-8910  
Móvil: 123-456-8910



La ayuda que necesita para tomar una decisión inteligente.

**GMAC Mortgage**

## Consiga el préstamo de sus sueños para la casa de sus sueños.

¡Felicidades! Encontró la casa que anhelaba. Ahora llegó el momento de decidir cómo financiarla, está emocionado pero con mucha inquietud. ¡Hay tantos tipos de préstamos hipotecarios! ¿Cómo decido cuál es el que me conviene? ¿Podré pagar las cuotas mensuales?

Nosotros estamos aquí para ayudarle y ofrecerle toda la información que necesita para que pueda tomar una decisión que le acomode durante mucho tiempo. Lea las descripciones que le proporcionamos a continuación y después hable con el Asesor Financiero de GMAC Mortgage Corporation. Nuestro objetivo es que el proceso de obtener su préstamo hipotecario sea sencillo, positivo y manejable.

### Préstamos hipotecarios de tasa fija – sencillos, predecibles.

El préstamo hipotecario de tasa fija es una elección popular para las personas a quienes les disgustan las sorpresas. Este préstamo está basado en una tasa de interés que no cambia durante el plazo del préstamo —así siempre sabrá la parte de su presupuesto que debe destinarle. En la mayoría de los préstamos de tasa fija los pagos mensuales no cambian.

### Préstamos hipotecarios de tasa variable – varían, como su nombre lo indica.

Muchas personas prefieren los préstamos hipotecarios de tasa variable (ARM por sus siglas en inglés), cuando están subiendo las tasas o cuando no piensan vivir en la casa por más de unos años. Inicialmente, los préstamos hipotecarios de tasa variable permiten aprovechar tasas más bajas que las tasas de los préstamos de tasa fija. A cambio del descuento, usted comparte una parte del riesgo de que las tasas cambien a lo largo del tiempo. Generalmente, la tasa sube o baja según el movimiento del indicador económico en el cuál está basado el préstamo.

### Recordatorio: El plazo, en términos fáciles.

En resumen, el plazo es el tiempo que dura su préstamo. Generalmente, los plazos son de 15 ó 30 años, y por supuesto, cada uno ofrece diferentes beneficios.

#### Corto plazo

- Tasa de interés más baja
- Cuotas mensuales más altas
- Mayor ahorro de dinero a través del tiempo
- Incrementa su patrimonio más rápidamente

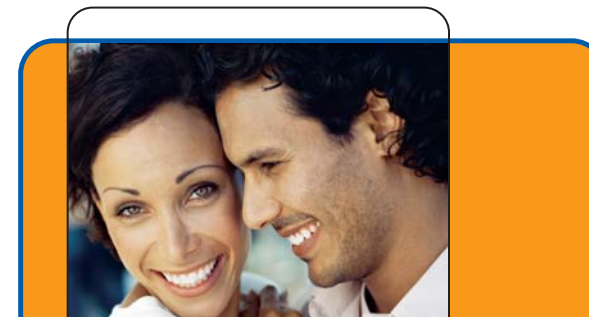
#### Largo plazo

- Tasa de interés más alta
- Cuotas mensuales más bajas
- Le permite obtener una hipoteca más grande
- Incrementa su patrimonio más lentamente

Hay otros plazos de distinta duración, por ejemplo de 20 ó 25 años. Estos están disponibles a menudo, dependiendo del tipo de préstamo que seleccione.

### Préstamos FHAVA – programas de pago inicial reducido.

El objetivo de estos dos programas es ayudar a que los candidatos que reúnen los requisitos adquieran su propia casa. Los préstamos FHA están asegurados por la entidad gubernamental denominada Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration o FHA) y sólo están disponibles para quienes reúnen ciertos requisitos. Los préstamos VA están disponibles para veteranos de las fuerzas armadas que reúnen los requisitos, incluyendo los reservistas y los viudos o viudas de los veteranos si no se han vuelto a casar. Bajo el programa VA para la compra de una vivienda de una sola familia, es posible que los veteranos que cumplen con todos los requisitos puedan comprar una casa sin pago inicial alguno.



Por ejemplo, un préstamo por una cantidad de \$200,000 con un pago inicial del 20% (\$40,000) y 0.5 puntos pagados (igual al 0.5% de la cantidad del préstamo o \$1,000) por un plazo de 30 años a una tasa de interés de 5.875% /APR de 5.987%, resultaría en 360 pagos mensuales al capital y de intereses de \$1,183.08. Los impuestos y el seguro son extra. Se aplican cargos y cuotas. La tasa se incluye sólo a manera de ejemplo y no refleja necesariamente la tasa del mercado actual. Llame para obtener información sobre las tasas actuales y sobre las cuotas y cargos que varían de acuerdo al estado. La oferta está sujeta a autorización de evaluación y pautas del programa.

Número de Licencia de Hipotecas de Arizona BK-7670; Licenciado por el Departamento de Corporaciones bajo la Ley de Prestamistas Hipotecarios Residenciales de California; Licencia de Prestador Hipotecario de Georgia No. 5845; Licencia de Hipotecas Residenciales de Illinois; Número de Licencia de Prestador Hipotecario de Massachusetts ML1556; Minnesota: Esta no es una oferta para la ejecución de un acuerdo. Tal oferta sólo puede realizarse de acuerdo con Minn. Stat. § 47.206 (3) y (4); Compañía Hipotecaria Registrada de Mississippi; Licenciado como Otorgador de Licencias de Montana #000207, Licenciado por el Departamento de Bancos de New Hampshire; Licencia del Departamento de Bancos y Seguros de NJ, 45 Eisenhower Dr., Paramus, (201) 226-1199; Banquero Hipotecario Licenciado: Departamento de Bancos de NYS. Licenciado por el Departamento de Bancos de Pennsylvania; Prestador y Corredor Licenciado de RI. ©2005 GMAC Mortgage Corporation

**GMAC Mortgage**

## Préstamos “Jumbo” (“Jumbo Loans”) – para inmuebles de mayor valor.

A diferencia de otros préstamos, el “Jumbo” se ha establecido específicamente para financiar préstamos hipotecarios mayores de la cantidad máxima que fija Fannie Mae y Freddie Mac (consulte a su Asesor de GMAC para conocer los límites actuales). Los préstamos “Jumbo” generalmente suponen un riesgo superior al promedio para el prestador. Por lo tanto, para aminorar este riesgo, los préstamos “Jumbo” suelen tener tasas de interés un poco más altas.

Debido a que los prestatarios de los préstamos “Jumbo” a menudo tienen asuntos financieros más complejos, algunos de los préstamos “Jumbo” de GMAC Mortgage también ofrecen la opción de reducción de la documentación requerida. La reducción de la documentación requerida puede facilitar y acelerar el proceso de conseguir el préstamo.

## Préstamos hipotecarios reembolsables al vencimiento (“Balloon Mortgages”) – excepcionalmente adaptables.

Con este préstamo, sus pagos se calculan basándose en un plazo más largo (los 15 a 30 años de costumbre), con el acuerdo de que el préstamo hipotecario se pagará en su totalidad con un pago global al final de un período predeterminado, generalmente de cinco a siete años. La ventaja de este préstamo es que sus tasas de interés generalmente son más bajas que las tasas actuales del mercado.

En principio, el pago global lo podría forzar a pagar una gran cantidad en poco tiempo. Sin embargo, muchos prestatarios de préstamos hipotecarios reembolsables al vencimiento refinancian sus préstamos antes de la fecha del pago global.

Este tipo de préstamo es popular entre quienes piensan vender la casa antes de que se venza el plazo del pago global — porque tienen la posibilidad de ahorrar dinero pagando una tasa de interés reducida.

## Préstamos en dos etapas (“Two-Step Loans”) – para quienes piensan mudarse en pocos años.

Son préstamos hipotecarios de tasa variable que tienen sólo un ajuste durante el plazo del préstamo. Le permiten aprovechar la tasa inicial reducida de un préstamo hipotecario ajustable ARM y a la vez disfrutar por un tiempo de la seguridad que brinda una tasa fija.

El ajuste generalmente ocurre después de varios años del transcurso del plazo del préstamo, por lo cual los préstamos en dos etapas son particularmente atractivos para los compradores que no piensan vivir en su casa por más de unos años.

## Reducciones (“Buy Downs”) y Aumentos (“Buy Ups”) – para personalizar su préstamo.

Los “buy-downs” y los “buy-ups” no son préstamos, sino opciones que le permiten personalizar su préstamo de acuerdo con sus necesidades, pagando más o menos puntos.

### Recordatorio: ¿Qué es un punto?

Los puntos son intereses prepagados —básicamente, la cantidad que usted paga por utilizar el dinero del prestador. En algunos casos, se cobra un punto o puntos adicionales como costos de tramitación. Siempre que reciba una cotización de tasa de un prestador, debe preguntar cuántos puntos le van a cobrar. Los puntos y las cuotas pueden variar según el estado y conforme lo estipulen las leyes estatales.

Generalmente, un “punto” es igual al uno por ciento del total del préstamo. Por ejemplo: 3 puntos en un préstamo de \$180,000 = \$5,400.

Un “buy-down” es una manera de bajar los intereses de su préstamo, temporal o permanente, pagando puntos adicionales antes del cierre. Usted puede obtener un préstamo de tasa reducida pagando más puntos, lo que es una herramienta valiosa si necesita tasas más bajas y si tiene dinero en efectivo disponible.

El “buy-up” funciona de manera contraria. Le permite bajar o eliminar los puntos pagados en el cierre a cambio de una tasa de interés más alta. Esta opción de “cero puntos” es popular entre prestatarios que tienen poco dinero en efectivo, sobre todo quienes compran casa por primera vez. En varios de nuestros programas de préstamos se puede “aumentar la tasa” para eliminar puntos.

## Cómo obtener la tasa correcta: flotante o protegida.

Ya encontró la tasa de interés que más le conviene. Ahora, ¿cómo puede evitar que cambie durante el tiempo que transcurre entre la solicitud del préstamo y el cierre? O, ¿qué pasaría si las tasas de interés bajaran mientras usted espera? ¿Cómo puede conseguir la tasa más baja?

Pues bien, tiene varias opciones. Puede dejar que la tasa **oscile** con el mercado y ver qué pasa, con la esperanza de que se mantenga igual o que baje. (Donde sea que se encuentre la tasa en un momento predeterminado—generalmente una o dos semanas antes del cierre — será donde se queda).

Puede decidir **fijar (lock-in)** la tasa por un período específico, generalmente hasta un límite de 90 días. Este período se debe basar en un cálculo del tiempo que tardará cerrar su préstamo.

(Su Asesor Financiero de GMAC Mortgage le puede ayudar a calcularlo). Puede ser que tenga que pagar una cuota para obtener esta protección.

Otra opción es la **tasa con tope** (“Rate Cap”), que combina la seguridad de una tasa fijada con la flexibilidad de una flotante. Si escoge una tasa con tope, se le presupuestará la tasa máxima (levemente más alta que la tasa que se le dio al llenar su solicitud). No importa lo que suceda en el mercado, siempre que cierre y reciba los fondos dentro del período durante el cual se fijó la tasa, la misma no podrá sobrepasar el tope presupuestado para el período predeterminado. En caso que las tasas bajaran, con este programa usted recibirá el beneficio de la tasa que esté en efecto para su tipo de préstamo en ese momento. Normalmente, su tasa final se establece entre 7 y 14 días previos al cierre/finalización.

Su Asesor Financiero estará a su disposición para explicarle las opciones para proteger la tasa que están disponibles para su tipo de préstamo, y si su selección tiene cargos adicionales.

## Qué esperar en el cierre.

Está haciendo una de las compras más importantes de su vida y es natural que se sienta inseguro. Pero no se preocupe, su Asesor Financiero de GMAC Mortgage le ayudará a organizarse para que esté preparado por adelantado.

Su Asesor Financiero ya le habrá proporcionado un presupuesto de buena fe, basado en su experiencia y conocimiento del área donde está ubicada su propiedad. El presupuesto de buena fe listará algunos costos típicos que se deberán pagar en el cierre —para que no tenga que preocuparse que no va a llegar preparado a la finalización.

### Las cuotas de cierre pueden incluir:

- Seguro sobre el título de dominio de su casa
- Impuestos
- Costos de la transferencia
- Seguro de riesgos y accidente para propietarios

Tal vez le sorprenda cuantos documentos le pedirán que firme. Muchos de estos son requeridos por ley para demostrar que usted entiende su obligación financiera y que se le han proporcionado ciertas declaraciones exigidas por la ley federal. Estos pueden incluir:

- Declaraciones de la Ley sobre los Procedimientos de Cierre de las Transacciones de Bienes Raíces (Real Estate Settlement Procedures Act o RESPA).
- Declaración de la Ley de Veracidad en los Préstamos (Truth in Lending Disclosure Statement).

- Pagaré hipotecario, en el cual se demuestra su compromiso de pagar el préstamo otorgado.
- Instrumento de garantía, que da en prenda a la propiedad como garantía del reintegro del préstamo.
- Otros documentos, según las leyes locales y estatales.

Una vez firmados todos los documentos, usted se convierte en el propietario de su casa. ¡Felicidades!

### Lo que necesita saber acerca de los pagos mensuales.

Normalmente, el pago mensual que usted llama su hipoteca, puede incluir varias cosas, como:

- Cuotas para el pago de capital e intereses
- Plica “Escrow” (si es aplicable), la cual incluye una fracción de su factura de impuestos anuales sobre la propiedad y una fracción de su prima de seguro anual de protección contra riesgos
- Primas por seguro de hipoteca, si se aplica
- Primas por seguro de inundación (en ciertas áreas)

## El cierre de su préstamo es sólo el principio de nuestra relación.

¡No le decimos adiós después del cierre! Mientras GMAC Mortgage mantenga su préstamo, recibirá información sobre valiosos productos y servicios creados para ayudarlo a sacar el máximo provecho de la inversión que usted ha hecho con su casa.

