

## Louis Candell

Home Mortgage Consultant  
Wells Fargo Military Certified  
Phone: 800-987-6786  
<http://louiscandell.com>  
[louis.candell@wellsfargo.com](mailto:louis.candell@wellsfargo.com)  
NMLSR ID 442652

WELLS  
FARGO HOME  
MORTGAGE

# Comprender sus opciones de financiamiento para una casa y las características de un préstamo hipotecario

---

En Wells Fargo Home Mortgage, entendemos el rol importante que su casa desempeña en su vida. Es por eso que tenemos el compromiso de suministrarle información que le ayudará a tomar decisiones informadas sobre su financiamiento para una casa.

Hay mucha información que incorporar durante el proceso de financiamiento, y quisiéramos simplificarla para usted. Esta guía contribuirá a analizar algunos de los términos confusos y a explicar con claridad las opciones de financiamiento para una casa que tiene a su disposición, incluidos:

- Los beneficios de cada característica del préstamo hipotecario.
- Las desventajas de cada característica del préstamo hipotecario.
- Las circunstancias que cada característica tiene por objeto cubrir.

La información contenida en esta guía es para los productos de financiamiento para una casa de Wells Fargo Home Mortgage, a menos que se indique lo contrario.

Esperamos que esta guía le ayude a entender mejor sus opciones de financiamiento para una casa para que pueda elegir el préstamo hipotecario y las características que se adapten a sus necesidades actuales y futuras.

**Comuníquese con un asesor de Wells Fargo Home Mortgage si tiene alguna pregunta.**

Juntos llegaremos lejos



# Índice

---

	Página
<b>Introducción</b>	
Por qué las características de los préstamos hipotecarios son importantes	3
Preguntas importantes para hacer y responder sobre su préstamo hipotecario	5
<b>Sección 1: Tasas de interés</b>	
¿Qué es una tasa de interés?	7
¿Qué es una Tasa Porcentual Anual (APR, por sus siglas en inglés)?	7
¿Cómo se determina la tasa de interés?	7
¿Qué es una hipoteca de tasa fija (FRM, por sus siglas en inglés)?	8
¿Qué es una hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés)?	8
¿Cómo se ajustan las tasas en una ARM?	9
¿Qué es una reducción de la tasa de interés o del pago?	10
¿Qué significa fijar la fluctuación de tasas o dejar una tasa flotante?	11
<b>Sección 2: Tipos de préstamos hipotecarios</b>	
¿Qué clases de préstamos hipotecarios existen?	12
¿Qué es un préstamo hipotecario “ <i>prime</i> ” convencional?	12
¿Qué es un préstamo hipotecario del gobierno?	12
¿Qué es el Programa de Financiamiento Hipotecario Rural?	13
¿Qué es el Programa <i>Wells Fargo Home Opportunities</i> <sup>SM</sup> ?	13
¿Qué es un préstamo hipotecario de alto riesgo?	14
¿Qué es una “ARM con opciones” o una “ARM con opciones de pago”?	14
¿Qué es un préstamo <i>piggy-back</i> (concatenado), <i>combination</i> (combinado) o <i>simo</i> (compuesto)?	14
¿Qué es la cuenta <i>Wells Fargo Home Asset Management</i> <sup>SM</sup> ?	15
<b>Sección 3: El plazo de su préstamo hipotecario</b>	
¿Qué es el plazo de un préstamo hipotecario?	16
¿Qué es un préstamo hipotecario a más corto plazo?	16
¿Qué es un préstamo hipotecario a más largo plazo?	16
<b>Sección 4: Relación entre el préstamo y el valor de la propiedad</b>	
¿Qué es la relación entre el préstamo y el valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés)?	17
¿Qué significa una relación LTV baja?	17
¿Qué significa una relación LTV alta?	17
¿Qué es la relación combinada entre el préstamo y el valor de la propiedad (CLTV, por sus siglas en inglés)?	18

# Índice (continuación)

---

	Página
<b>Sección 5: Tipos de pagos hipotecarios</b>	
¿Cómo se determina el monto del pago hipotecario mensual?	19
¿Qué son pagos regulares de capital e interés mensuales?	19
¿Qué son pagos sólo de intereses?	19
¿Qué son pagos globales?	20
¿Qué son pagos por adelantado?	21
<b>Sección 6: De qué modo las características de los préstamos hipotecarios afectan los pagos y el valor neto</b>	
Tabla que indica las diferentes características de los préstamos hipotecarios y su impacto en los pagos y el valor neto	22
<b>Sección 7: Cómo efectuar sus pagos hipotecarios</b>	
¿Qué otros cargos se incluyen en mi pago mensual regular?	24
¿Existen diferentes maneras de efectuar mis pagos hipotecarios?	24
¿De qué modo pueden realizarse pagos de último momento?	25
¿Qué sucede si uno o más pagos no pueden realizarse?	25
Si me atraso en un pago, ¿se aplica un cargo?	26

# Introducción

---

## **Por qué las características de los préstamos hipotecarios son importantes**

Las características de cada préstamo hipotecario pueden afectar su tasa de interés, el monto de su pago mensual y su variabilidad, y el costo total de su préstamo. Es por eso que debe seleccionar características del préstamo hipotecario con las que considere que se va a sentir cómodo(a) a largo plazo.

## **Asegúrese de mirar más allá de los beneficios a corto plazo.**

Algunos clientes seleccionan préstamos hipotecarios con características que les proporcionan beneficios en el corto plazo. Ellos lo hacen pensando que una vez que sus beneficios a corto plazo finalicen, podrán refinanciar o vender su casa. Lamentablemente, en algunos mercados o para algunos propietarios de casa, es posible que refinanciar no sea una opción y vender la casa puede ser difícil.

Es importante que sepa que refinanciar o vender quizás no sean una opción si las tasas de interés son más altas en general, si no puede calificar porque el contexto del mercado o sus finanzas personales han cambiado, o si el valor de su casa ha disminuido. Incluso si puede refinanciar, hacerlo puede tener un costo significativo.

Por estas razones, asegúrese de mirar más allá de los beneficios a corto plazo y analice minuciosamente su capacidad para administrar su préstamo hipotecario a largo plazo.

## **Puntos importantes que se deben tener en cuenta**

Mientras revisa esta guía, es importante que entienda los diversos factores que debe considerar a la hora de decidir qué opción de financiamiento para una casa será mejor para usted:

- Su situación financiera actual y el nivel de certidumbre que tenga sobre su futuro financiero.
- Durante cuánto tiempo piensa conservar la vivienda o mantener el préstamo hipotecario.
- Su nivel de tranquilidad para asumir el riesgo de posibles aumentos en las tasas con ciertos tipos de préstamos hipotecarios.
- Sus características de crédito y su capacidad actual para administrar sus deudas y obligaciones de manera oportuna.
- La cantidad de fondos con los que cuenta para el pago inicial y los costos de cierre.
- El tipo de propiedad que desea, su uso y su valor.
- El tipo de documentación que necesitará y que puede proporcionar para obtener el préstamo hipotecario.
- Si se trata o no de su residencia principal, segunda vivienda o propiedad de inversión.
- La cantidad de ingresos mensuales restantes después de pagar todas sus cuentas.

### **Antes de decidir sobre la opción de financiamiento para una casa apropiada para usted**

- Asegúrese de poder responder todas las preguntas de las páginas 5 y 6 sobre el préstamo hipotecario que haya elegido.
- Cerciórese de entender los términos de su préstamo hipotecario, incluidas las cuotas o los cargos aplicables.
- Busque la ayuda profesional que necesite para entender mejor los términos de su préstamo hipotecario hablando con su asesor de Wells Fargo Home Mortgage, abogado, contador o traductor.

### **No todas las características de los préstamos hipotecarios descritas en esta guía están necesariamente disponibles**

- Wells Fargo puede optar por eliminar un préstamo hipotecario o una característica de su menú de financiamiento.
- No todas las características estarán disponibles para todos los clientes. Su asesor de Wells Fargo Home Mortgage puede proporcionarle información para ayudarle a determinar qué características son importantes para usted.

Si está solicitando un préstamo o una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda, además de su préstamo hipotecario, consulte el documento titulado ***Features of Wells Fargo's Home Equity Lines of Credit and Loans*** (Características de las líneas de crédito y los préstamos sobre el valor neto de la vivienda de Wells Fargo) para obtener detalles sobre las opciones y características disponibles para usted.

# Preguntas importantes para hacer y responder sobre su préstamo hipotecario

---

## **1. ¿Puede mi tasa de interés aumentar con el transcurso del tiempo? ¿En cuánto y con qué frecuencia?**

Las hipotecas con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) tienen tasas que pueden comenzar siendo bajas y luego cambiar con el transcurso del tiempo con ajustes preprogramados. Si su hipoteca corresponde a la categoría ARM, asegúrese de conocer el plan de ajuste, más el “índice” y el “margen” en los que se basará el ajuste de la tasa. (Ver página 9)

## **2. ¿Puede mi pago mensual aumentar con el transcurso del tiempo? ¿En cuánto y con qué frecuencia?**

Los aumentos en los pagos pueden producirse en determinados tipos de préstamos hipotecarios y por múltiples motivos aparte de un ajuste de su tasa. Es importante saber si el préstamo hipotecario en el que está pensando tiene el potencial de experimentar aumentos en los pagos, porque si usted no puede realizar sus pagos, podría perder su vivienda. También es importante recordar que incluso en el caso de préstamos hipotecarios con pagos de capital e interés que no aumenten, sus pagos por conceptos tales como impuestos sobre la propiedad y el seguro para propietarios de vivienda pueden aumentar. (Ver páginas 19 a 21)

## **3. ¿Puede el saldo de mi préstamo hipotecario aumentar, incluso si efectúo todos los pagos en su totalidad y puntualmente?**

Existen productos de préstamo, denominados préstamos de amortización negativa, que le permiten al prestatario efectuar un pago mínimo que puede dar lugar a un aumento en el saldo del préstamo hipotecario. Wells Fargo Home Mortgage no ofrece estos tipos de préstamos hipotecarios. Si está comparando otros prestamistas, tenga en cuenta que la característica de pago bajo en un préstamo hipotecario de amortización negativa permite que su saldo aumente, incluso si realiza pagos mínimos.

## **4. ¿Algún pago programado superará el pago mensual normal?**

Los préstamos hipotecarios con un pago global, que no son muy comunes, son préstamos hipotecarios con un pago final que supera el pago mensual normal, en general en forma significativa. Wells Fargo Home Mortgage no ofrece préstamos hipotecarios con un pago global. (Ver página 20)

## **5. ¿Mi pago mensual regular cubrirá sólo los intereses en algún momento durante el plazo del préstamo hipotecario?**

Algunos préstamos hipotecarios le permiten efectuar pagos mensuales que cubran únicamente los intereses acumulados durante el mes por una cantidad inicial de años. Como resultado, los pagos son más bajos que los pagos tradicionales que incluyen el capital, pero no reducen el saldo de su préstamo hipotecario y pueden aumentar sustancialmente después de que finalice el período sólo de intereses. (Ver páginas 19 y 20)

## Preguntas importantes para hacer y responder sobre su préstamo hipotecario (continuación)

---

### **6. ¿Incluirá mi pago mensual los pagos de depósito de garantía (impuestos, seguro, etc.)? Si no es así, ¿pagaré un cargo por no incluir pagos de depósito de garantía en mi pago mensual?**

Sí, su pago mensual puede incluir un monto para pagar estos gastos adicionales. Wells Fargo Home Mortgage coloca los fondos que usted paga mensualmente en una “cuenta de depósito de garantía” para pagar sus impuestos sobre la propiedad, seguro u otros cargos relacionados con su vivienda al vencimiento. Si desea pagar estos conceptos por su cuenta, podría obtener una exención del requisito de la cuenta de depósito de garantía, pero puede aplicarse un cargo. (Ver página 24)

### **7. ¿Deberé pagar un cargo si liquido el préstamo hipotecario en su totalidad antes de lo programado? ¿Deberé pagar un cargo si pago más que el pago mensual requerido?**

La mayoría de los préstamos hipotecarios no aplican cargos por pago por adelantado de ningún tipo. Actualmente, Wells Fargo Home Mortgage no ofrece préstamos hipotecarios que tengan cargos por penalidad por pago adelantado. Sin embargo, los productos sobre el valor neto de la vivienda de Wells Fargo pueden aplicar un cargo de pago por adelantado. Cuando busque financiamiento para una casa, asegúrese de entender por completo si se aplicará un cargo de pago por adelantado, cómo se calculará y cuándo se cobrará. También deberá comprender si se aplica un cargo de pago por adelantado sólo cuando liquida el saldo total dentro de un período determinado, o cada vez que realiza un pago que exceda su pago programado. Si actualmente tiene un préstamo hipotecario y está por refinanciar o por comprar una nueva casa, llame al administrador de su préstamo hipotecario para averiguar si tendrá que pagar una penalidad por pago adelantado u otros cargos, y para determinar el monto. (Ver página 21)

### **8. ¿Pagaré un cargo adicional si me atraso en los pagos? ¿De cuánto?**

Los cargos por pago atrasado se aplican cuando no realiza un pago puntualmente. Su prestamista podrá otorgarle, o no, un “período de gracia”, durante el cual podrá pagar con atraso sin incurrir en un cargo por pago atrasado. (Ver página 26)

### **9. ¿Cuál es mi tasa de interés inicial y cuáles son mis cargos de liquidación?**

Asegúrese de saber cuál es su tasa de interés y una estimación de sus costos de cierre (cargos de liquidación), en particular cuando esté buscando el mejor paquete de préstamo hipotecario. Le pueden ofrecer una tasa de interés más baja a cambio de cargos por liquidación más altos. En otros casos, los cargos de liquidación más bajos pueden estar acompañados de una tasa de interés más alta. (Ver páginas 7 a 11)

# Sección 1: Tasas de interés

---

## **P: ¿Qué es una tasa de interés?**

**R:** La tasa anual que usted paga sobre los fondos que pide prestados. Puede tener la opción de elegir:

- Una hipoteca de tasa fija (FRM, por sus siglas en inglés)
- Una hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés)
- Una reducción provisional del pago mensual inicial

## **P: ¿Qué es una Tasa Porcentual Anual (APR, por sus siglas en inglés)?**

**R:** Cuando usted elige un préstamo hipotecario, se le cotiza una “tasa de interés”, la cual puede variar hasta que se fija, que establece el monto inicial de sus pagos de capital e interés mensuales.

- Debería ver tanto la “tasa de interés” como la “Tasa Porcentual Anual (APR, por sus siglas en inglés)” en diversos documentos. La Tasa APR, que habitualmente es más alta que la tasa de interés, expresa el costo del préstamo hipotecario como una tasa anual continua e incluye determinados cargos, puntos, costos de cierre y otros gastos (aunque estos se paguen en el momento de la solicitud o en el momento del cierre, o antes de este).
- Las Tasas APR pueden ayudarle a comparar tipos de préstamos hipotecarios y los costos entre hipotecas o prestamistas, pero recuerde que la Tasa APR es diferente de la tasa de interés real sobre su préstamo hipotecario.

## **P: ¿Cómo se determina la tasa de interés?**

**R:** Muchos factores determinan la tasa de interés sobre un préstamo hipotecario en particular. Su tasa reflejará las condiciones en los mercados financieros y su tipo de préstamo hipotecario, y también una evaluación del riesgo de su producto hipotecario específico y de su crédito. Por eso, es posible que una “cotización rápida de la tasa” durante una llamada telefónica a un prestamista o una tasa obtenida en un anuncio en Internet o en un periódico no proporcione suficiente información ni refleje la tasa de interés que de hecho recibirá una vez que el prestamista haya evaluado sus circunstancias específicas.

- **Los préstamos hipotecarios reflejan las condiciones en los mercados financieros.** Variables complejas afectan el aumento y la reducción de las tasas de interés. Es importante comprender que no existe “una tasa de préstamo hipotecario”. Las tasas fluctúan diariamente, incluso cada hora, con los movimientos en los mercados financieros, y por tipo y monto del préstamo hipotecario.
- **Además, la tasa de interés sobre su préstamo hipotecario depende del riesgo que representen las características de su préstamo hipotecario.** Al prestar dinero a los clientes para financiar sus casas, los prestamistas y sus inversionistas asumen el riesgo de que estos clientes no reintegren el dinero que se les ha prestado.
  - Por lo general, los prestamistas ofrecen tasas hipotecarias más bajas en los préstamos hipotecarios que presentan menos riesgo.
  - Teniendo en cuenta décadas de otorgamiento de préstamos, se han identificado factores que reducen o aumentan el riesgo, que incluyen el monto del pago inicial, la puntuación de crédito y otros factores.

## Sección 1: Tasas de interés (continuación)

---

- Por ejemplo, dado que un cliente tiene más dinero invertido en un préstamo hipotecario con un pago inicial más alto, este préstamo hipotecario se considera menos riesgoso que un préstamo hipotecario con un pago inicial más bajo. Los clientes con puntuaciones de crédito más altas, históricamente, han incurrido en incumplimiento con menos frecuencia (por lo que el prestamista prevé menos riesgos) que aquellos con puntuaciones de crédito más bajas.
- Del mismo modo, se consideran otros factores: su nivel de deuda en relación con el monto de su préstamo hipotecario, si su vivienda es su residencia principal o una propiedad de inversión, si se trata de una vivienda unifamiliar o multifamiliar, el plazo del préstamo hipotecario que necesita o desea, la cantidad de documentación que proporciona, etc.
- **Aspectos que debe considerar si decide “comparar tasas” entre varios prestamistas:**
  - Una tasa que no se basa en los detalles completos de sus circunstancias específicas sólo puede ser una conjetura.
  - Una conjetura que obtiene hoy de un prestamista en relación con una conjetura que obtuvo ayer o hace una semana de otro prestamista ofrece una base deficiente para una comparación precisa.
  - Diferentes tipos de préstamos hipotecarios (Sección 2) y diferentes plazos de los préstamos hipotecarios (Sección 3) tienen diferentes tasas.
  - Asegúrese de entender si la tasa que le cotizan es una tasa introductoria, a veces llamada “tasa de incentivo”, que puede aumentar drásticamente poco después del cierre.

### **P: ¿Qué es una hipoteca de tasa fija (FRM, por sus siglas en inglés)?**

**R:** Un préstamo hipotecario con una tasa de interés que permanece igual durante todo el plazo del préstamo hipotecario, independientemente de cómo cambien las tasas de interés en el mercado.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Financien su casa cuando las tasas sean relativamente bajas.
- Deseen tener pagos de capital e interés predecibles en el largo plazo.
- Busquen protección frente al aumento de las tasas y de los pagos de capital e interés mensuales.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Por lo general, la tasa de interés es más alta que la tasa de interés inicial de una ARM.
- Si las tasas de interés en el mercado disminuyen, su tasa no se ajustará a una tasa más baja, a menos que refinance con un nuevo préstamo hipotecario.

### **P: ¿Qué es una hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés)?**

**R:** Un préstamo hipotecario con una tasa de interés que permanece fija durante un período específico y luego cambia en fechas programadas para reflejar las condiciones del mercado.

## Sección 1: Tasas de interés (continuación)

---

- La tasa de interés inicial suele ser más baja que la tasa de una hipoteca de tasa fija, lo que hace que sus pagos iniciales también sean más bajos.
- La tasa de interés se basa en un índice del mercado que está sujeto a cambio más un margen que no cambia.
  - Índice del mercado: tasa de interés que se publica, al igual que la tasa de interés preferencial, la tasa de interés del mercado interbancario de Londres (LIBOR, por sus siglas en inglés), la tasa de las letras del Tesoro o el Índice de Costo de Fondos (COFI, por sus siglas en inglés) del Distrito 12.
  - Margen: el porcentaje establecido que el prestamista agrega a la tasa índice para determinar la tasa de interés de una ARM.
- La tasa de interés inicial es el total de estos dos valores más o menos pequeños ajustes realizados por el prestamista debido a las condiciones del mercado. Cuando se ajusta la tasa de interés inicial, y en cada ajuste subsiguiente, la tasa de interés será el total del índice del mercado y el margen, sujeto a cualquier tipo de limitaciones por aumento o disminución, a menudo denominadas tasas máximas o mínimas de interés.
- Después del período de tasa de interés inicial, la tasa de interés puede ajustarse hacia arriba o hacia abajo a intervalos regulares sobre la base de los cambios en el índice del mercado. A continuación se incluyen descripciones de cuándo puede ajustarse la tasa de interés para los diferentes productos de ARM:
  - Una ARM a seis meses se ajusta hacia arriba o hacia abajo cada seis meses.
  - Una ARM 1/1 se ajusta hacia arriba o hacia abajo por primera vez después de un año, y luego todos los años a partir de ese momento.
  - Una ARM 3/1 se ajusta por primera vez después de tres años, y luego todos los años a partir de ese momento.
  - Una ARM 5/1 se ajusta por primera vez después de cinco años, y luego todos los años a partir de ese momento.

### **¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Se mudarán y/o venderán su casa antes del primer ajuste de la tasa de interés.
- Quieren tener la capacidad de efectuar un pago hipotecario mensual más bajo durante su(s) primer(os) año(s) como propietarios de una casa.
- Financian su casa cuando las tasas fijas están comparativamente altas.
- Tienen suficientes ingresos para manejar un pago posiblemente más alto si el refinanciamiento o la venta no son una opción.
- Están dispuestos a arriesgarse a que su tasa de interés permanezca igual o disminuya cuando se ajuste.

### **¿Cuáles son las desventajas?**

- Si su tasa de interés aumenta en el momento del ajuste, usted puede experimentar un “impacto en el pago” si sus pagos mensuales aumentan a un monto que quizás usted no pueda mantener junto con sus otras obligaciones mensuales. Si el refinanciamiento o la venta no son una opción, podría correr el riesgo de perder su casa.

## Sección 1: Tasas de interés (continuación)

---

### **P: ¿Cómo se ajustan las tasas en una ARM?**

**R:** Cuando cualquier tipo de ARM llega al momento del ajuste en la tasa de interés, la tasa se ajustará sobre la base del índice del préstamo, como la tasa de interés preferencial, la tasa del Tesoro de los EE.UU. o la tasa LIBOR, más el margen indicado en los documentos de su préstamo hipotecario. La cantidad en que una tasa de interés puede cambiar en cada ajuste está limitada por “límites” que restringen cuánto puede aumentar o disminuir la tasa.

- Por ejemplo, supongamos que la tasa de interés de su ARM 5/1 actual es del 5.5%, con un índice del 3.25% y un margen del 2.25%.
  - Supongamos que en el momento del ajuste de la tasa de interés de su ARM el índice publicado es del 3%.
  - La tasa índice del 3% más el margen del 2.25% le daría una tasa nueva, más baja, del 5.25%, que también disminuiría su pago de capital e interés mensual.
- Otro ejemplo: Supongamos que el índice publicado es del 5% cuando se ajusta su ARM 5/1 con el 5.5%.
  - El índice del 5% sumado al margen del 2.25% le daría una nueva tasa del 7.25%.
  - La tasa más alta significa que sus pagos mensuales de capital e interés aumentarán en forma significativa.
- Los límites anuales y durante la vigencia del préstamo (límites) en el momento del ajuste proporcionan cierta protección contra aumentos desmedidos en las tasas. Su tasa de interés no puede aumentar nunca por encima de su tasa original más el límite máximo de la tasa de interés durante la vigencia del préstamo.
- Preste atención a los límites porque diferentes préstamos hipotecarios tienen diferentes límites. Muchas ARM tienen un límite del 2% por ajuste y un límite máximo de la tasa de interés durante la vigencia del préstamo del 6%. Otros pueden tener un límite en el primer ajuste del 5%, un límite del 2% en los ajustes subsiguientes y un límite máximo de la tasa de interés durante la vigencia del préstamo del 5%.
  - Por ejemplo, los límites de una ARM 5/1 son 2/2/5; por lo tanto, la tasa de interés para la ARM 5/1 que comenzó en un 5.5% nunca puede superar el 10.5%, porque el límite máximo de la tasa de interés durante la vigencia del préstamo es del 5%.

**Su margen actual puede ser más alto o más bajo que los ejemplos proporcionados con anterioridad, de acuerdo con los términos de su préstamo hipotecario.**

**Después de su solicitud, recibirá una declaración informativa llamada *Consumer Handbook on Adjustable-Rate Mortgages* (Manual para el consumidor sobre hipotecas con tasa de interés ajustable), que le suministrará información más detallada sobre las ARM. Asegúrese de comunicarse con su asesor de Wells Fargo Home Mortgage si tiene preguntas.**

### **P: ¿Qué es una reducción de la tasa de interés o del pago?**

**R:** Wells Fargo Home Mortgage ofrece dos maneras de reducir el pago o la tasa en su préstamo hipotecario: una es permanente y la otra es provisional. Usted puede:

- Reducir en forma permanente la tasa de interés pagando su interés por adelantado en forma de “puntos”. Cada punto (equivalente al uno por ciento del monto del préstamo hipotecario) reduce su tasa en un monto calculado por Wells Fargo Home Mortgage.

## Sección 1: Tasas de interés (continuación)

---

- Reducir en forma provisional su pago durante un período de uno a tres años. Puede pagar la reducción por su cuenta o utilizar fondos del constructor, vendedor u otra parte.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- En el caso de una reducción permanente, tienen efectivo a su disposición para reducir todos los futuros pagos mensuales, en particular si el cliente prevé permanecer en la vivienda durante varios años.
- En el caso de una reducción provisional, tienen la fortuna de recibir asistencia de un tercero para ahorrar dinero o que tienen fondos adicionales para reducir temporalmente el pago en los primeros años de su préstamo hipotecario.
- Buscan pagos predecibles con tasa fija, pero desean pagos más bajos en el primer año o durante más tiempo.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Las reducciones provisionales y permanentes tienen un costo y es posible que existan límites en el monto de la reducción.
- Para algunas reducciones provisionales, usted debe calificar en el momento de la solicitud para el pago de la tasa fija más alta después de que finalice la reducción. Esto es para garantizar que pueda efectuar el pago más alto cuando la reducción finalice.
- Si usted vende o refinancia antes de que la reducción provisional finalice, es posible que no recupere su costo.

### **P: ¿Qué significa fijar la fluctuación de tasas o dejar una tasa flotante?**

**R:** En Wells Fargo Home Mortgage, usted puede fijar la fluctuación de tasas en el momento de la solicitud o en un momento determinado antes del cierre, en el cual se fijarán automáticamente. La fluctuación de la tasa de interés en el día en que se fija la tasa será la tasa que obtenga al cierre, suponiendo que efectúe el cierre dentro del período de fijación (normalmente 30 o 60 días). Una tasa no fijada puede fluctuar hacia arriba o hacia abajo hasta que se fije a la tasa del mercado.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Fijan su tasa y saben que ni la tasa ni el préstamo hipotecario cambiarán, suponiendo que el cierre tenga lugar dentro del cronograma para la fijación, y su crédito y el programa de préstamos no cambien. En el momento de la fijación, puede adquirirse una opción de reducción de tasa flotante por única vez en caso de que las tasas caigan.
- Dejan la tasa flotante y tendrían la oportunidad de obtener una tasa de interés más baja en caso de que las tasas del mercado bajen.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- La fluctuación pone su tasa en riesgo (en caso de que las tasas suban). Si las tasas suben, es posible que usted ya no califique para el monto del préstamo hipotecario que le hayan aprobado.
- Las tasas fijadas no pueden reducirse si las tasas del mercado bajan, a menos que se haya adquirido una opción de reducción de tasa flotante.

## Sección 2: Tipos de préstamos hipotecarios

---

### **P: ¿Qué clases de préstamos hipotecarios existen?**

**R:** Los diferentes préstamos hipotecarios satisfacen diferentes necesidades. El tipo de préstamo hipotecario para el que usted califique afectará su tasa de interés y los términos del préstamo hipotecario. Los tipos de préstamos hipotecarios incluyen:

- Convencional (“*prime*” o “*A-Paper*”)
- Del gobierno (FHA y VA)
- Programa de Financiamiento Hipotecario Rural
- Programa *Home Opportunities*<sup>SM</sup> (programa de préstamos hipotecarios de propiedad exclusiva de Wells Fargo)
- De alto riesgo

Por lo general, los préstamos hipotecarios “*prime*” convencionales, del gobierno y *Home Opportunities*<sup>SM</sup> tienen tasas de interés más bajas que las tasas de interés de préstamos hipotecarios de alto riesgo.

### **P: ¿Qué es un préstamo hipotecario “*prime*” convencional?**

**R:** La categoría de préstamos hipotecarios más común, a veces denominados préstamos hipotecarios “*A-Paper*” en la industria.

- Vienen en montos de préstamos hipotecarios “que cumplen con las condiciones” (el gobierno federal establece los límites cada año) y montos de préstamos hipotecarios “jumbo” (cualquier monto por encima del límite que cumple con las condiciones).
- No están asegurados ni garantizados por una agencia del gobierno, pero pueden ser los menos costosos.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Tienen buenos historiales de crédito.
- Desean tasas y términos favorables disponibles y pueden satisfacer los requisitos convencionales.

### **¿Cuáles son las desventajas?**

- Si su pago inicial para una compra, o valor neto de la vivienda en el caso de un refinanciamiento, es inferior al 20%, deberá pagar seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés).
- Es posible que algunos clientes no cumplan con los requisitos de crédito, ingresos, pago inicial, documentación o propiedad para calificar.
- Algunos clientes tienen necesidades de financiamiento que exceden los límites de los préstamos hipotecarios que cumplen con las condiciones. Los préstamos hipotecarios “*prime*” que no cumplen con las condiciones generalmente tienen una tasa de interés más alta.

## Sección 2: Tipos de préstamos hipotecarios (continuación)

---

### **P: ¿Qué es un préstamo hipotecario del gobierno?**

**R:** Un programa de la Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés), la Administración de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés), la Administración de Vivienda para Agricultores o un programa estatal de emisión de obligaciones. Los préstamos generalmente son emitidos por compañías hipotecarias privadas, como Wells Fargo Home Mortgage.

- Las tasas de interés y los términos son similares a los de los préstamos hipotecarios “*prime*” convencionales.
- Es posible que haya más flexibilidad en las pautas para calificar que con los préstamos hipotecarios convencionales.
- Asegúrese de pedirle a su asesor hipotecario que le ayude a comparar los costos totales de todos los productos, incluidos los costos y condiciones mensuales y a largo plazo del seguro hipotecario requerido. En muchos casos, podría llegar a la conclusión de que el préstamo de la FHA es una opción de financiamiento más costosa, y que debería considerarla después de haber evaluado exhaustivamente todas las otras opciones de productos que cumplan con sus necesidades financieras y de calificación de crédito.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Buscan un préstamo hipotecario con un requisito de pago inicial más bajo.
- Necesitan usar fondos de otras fuentes para los costos de cierre.
- Para un préstamo hipotecario de la VA, han prestado servicio o son el/la cónyuge de alguien que ha prestado servicio en las fuerzas armadas.
- Nota: debe demostrar su elegibilidad ante la VA si solicita un préstamo de la VA.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Los programas pueden tener límites en el monto del préstamo hipotecario según el condado donde esté ubicada la vivienda.
- Deberá pagar el seguro hipotecario o los cargos de garantía.

### **Q. ¿Qué es el Programa de Financiamiento Hipotecario Rural?**

**R:** Un programa que les ofrece a los residentes rurales con ingresos bajos y moderados mayor acceso a préstamos más asequibles. El programa combina una primera hipoteca de tasa fija a 30 años a precio del mercado con una segunda hipoteca con un precio por debajo del precio del mercado que la Agencia de Desarrollo Rural emite y subsidia.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- No tienen fondos para el pago inicial.
- No pueden proporcionar una reserva en efectivo.
- Están buscando pagos mensuales más manejables.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Se limita a las áreas designadas como rurales.
- Los límites de ingresos son inferiores o equivalentes a los ingresos medios para el área.

### **P: ¿Qué es el Programa Wells Fargo Home Opportunities<sup>SM</sup>?**

**R:** Un programa que puede dar cabida a las restricciones de un cliente con respecto a los requisitos de pago inicial, ingresos y crédito, y la fuente de fondos requerida para el cierre.

- La tasa de interés es similar a la de los préstamos hipotecarios “*prime*” convencionales, pero pueden ser un poco más costosas.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Tienen ingresos bajos a moderados.

## Sección 2: Tipos de préstamos hipotecarios (continuación)

---

### ¿Cuáles son las desventajas?

- El programa exige que sus ingresos se encuentren dentro de los límites establecidos según el área.
- Deberá pagar un seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés) si su pago inicial o valor neto de la vivienda es inferior al 20%.

### **P: ¿Qué son los préstamos hipotecarios de alto riesgo?**

**R:** Por lo general, estos tipos de préstamos hipotecarios han dado cabida a los clientes con dificultades para calificar ofreciéndoles una alternativa a los préstamos hipotecarios convencionales. Wells Fargo Home Mortgage no ofrece ninguno de estos préstamos hipotecarios.

### ¿Cuáles son las desventajas?

- Por lo general, las tasas de interés son más altas que las de los préstamos hipotecarios “*prime*” convencionales y del gobierno.
- Para calificar, quizás deba considerar la posibilidad de aceptar una penalidad por pago adelantado. (Ver página 21)

### **P: ¿Qué es una “ARM con opciones” o una “ARM con opciones de pago”?**

**R:** Wells Fargo Home Mortgage no ofrece “ARM con opciones” ni “ARM con opciones de pago”, que por lo general comienzan con una tasa de incentivo baja, que da lugar a pagos sumamente bajos. Todos los meses el propietario de casa tiene la opción de hacer un pago de capital e interés, un pago sólo de intereses o un pago mínimo que quizás no cubra los intereses adeudados.

Si el propietario de casa continúa efectuando sólo el pago mínimo cada mes, puede producirse una “amortización negativa” y los intereses adicionales adeudados se suman al saldo del capital. Con el tiempo, se calcula un nuevo plan de pagos y el nuevo pago mensual puede aumentar en forma significativa. El propietario de casa puede adeudar más de lo que pidió prestado originalmente y quizás ya no pueda efectuar los pagos hipotecarios.

### **P: ¿Qué es un préstamo *piggy-back* (concatenado), *combination* (combinado) o *simo* (compuesto)?**

**R:** Una primera hipoteca combinada con un préstamo o una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda en una segunda posición. Este es un tipo habitual de financiamiento por varios motivos diferentes, según las condiciones del mercado.

### ¿A quién beneficia? A los clientes que:

- Según las condiciones del mercado, desean evitar una posible tasa más alta en un préstamo hipotecario jumbo obteniendo un préstamo hipotecario que cumpla con las condiciones hasta el límite permitido y cubriendo el saldo de lo que necesitan pedir en préstamo con un préstamo o una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda.
- Tienen necesidades de financiamiento para las cuales no se requiere el monto total al mismo tiempo, como una mejora para el hogar.

## Sección 2: Tipos de préstamos hipotecarios (continuación)

---

### ¿Cuáles son las desventajas?

- Deberá calificar para dos préstamos: el préstamo hipotecario y el préstamo o la línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda.
- Debe realizar dos pagos, uno para su préstamo hipotecario y otro para el préstamo o la línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda, a menos que tenga una cuenta *Wells Fargo Home Asset Management<sup>SM</sup>*, que procesa los dos pagos de manera simultánea.
- Si el monto del préstamo combinado es alto en relación con el valor de su propiedad y el valor disminuye, quizás se encuentre adeudando más dinero que el correspondiente al valor de la vivienda. (Ver “relación LTV alta” y “CLTV” en las páginas 17 y 18)

### **P: ¿Qué es la cuenta *Wells Fargo Home Asset Management<sup>SM</sup>*?**

**R:** Una primera hipoteca cerrada de manera simultánea con una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda en una segunda posición.

- Hay sólo una solicitud y un cierre para el préstamo hipotecario y la línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda.
- Las cuentas de la primera hipoteca y la línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda se combinan en un único estado de cuenta mensual.

### ¿A quién beneficia? A los clientes que:

- Desean la comodidad de un estado de cuenta combinado y la administración en un solo lugar tanto para la cuenta del préstamo hipotecario como para la cuenta sobre el valor neto de la vivienda.

### ¿Cuáles son las desventajas?

- Si el monto del préstamo combinado es alto en relación con el valor de su propiedad y el valor disminuye, quizás se encuentre adeudando más dinero que el correspondiente al valor de la vivienda. (Ver “relación LTV alta” y “CLTV” en las páginas 17 y 18)

**Si obtiene una línea de crédito o un préstamo sobre el valor neto de la vivienda, además de su préstamo hipotecario, se le enviará un documento titulado *Features of Wells Fargo’s Home Equity Lines of Credit and Loans* (Características de las líneas de crédito y los préstamos sobre el valor neto de la vivienda de Wells Fargo), que explica las opciones y características en cuanto al valor neto de la vivienda disponibles para usted. Los términos de la cuenta *Wells Fargo Home Asset Management<sup>SM</sup>* pueden variar de un estado a otro y esta cuenta no se encuentra disponible en Texas.**

## Sección 3: El plazo de su préstamo hipotecario

---

### **P: ¿Qué es el plazo de un préstamo hipotecario?**

**R:** El plazo, que se establece en los documentos de su préstamo hipotecario, es la cantidad de años que le llevará reintegrar su préstamo hipotecario si sólo efectúa los pagos de capital e interés requeridos todos los meses.

- Por lo general, los plazos de las hipotecas son de 10, 15, 20 o 30 años, pero podría estar disponible una cantidad intermedia de años cualquiera siempre que usted califique para el monto del pago mensual.
- Habitualmente, cuanto más corto sea el plazo, menor será la tasa de interés, pero más alto será el pago mensual.

### **P: ¿Qué es un préstamo hipotecario a más corto plazo?**

**R:** En términos generales, los préstamos hipotecarios con plazos de 20 años o menos se consideran préstamos hipotecarios a más corto plazo. Wells Fargo Home Mortgage dará cabida a cualquier duración del plazo en sus primeras hipotecas, como por ejemplo, 10 años, 11 años, 18 años, etc., pero existe un plazo mínimo para una primera hipoteca de 10 años. Otro tipo de préstamo puede ofrecer un plazo menor que ese.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Desean aprovechar una tasa de interés más baja en el préstamo hipotecario a más corto plazo, lo que reduce el total de intereses pagados durante el plazo del préstamo hipotecario.
- Quisieran liquidar su préstamo hipotecario y ser propietarios absolutos de su vivienda antes.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Si bien la tasa de interés es más baja en un préstamo hipotecario a más corto plazo, sus pagos mensuales pueden ser más altos debido a que el monto del préstamo hipotecario será reintegrado en un período más breve.
- Debe poder calificar para pagos mensuales posiblemente más altos.
- Dado que paga menos intereses y que su préstamo hipotecario se pagará antes, es posible que pierda una deducción impositiva que puede ser beneficiosa para su perfil financiero general (consulte a su asesor impositivo).

### **P: ¿Qué es un préstamo hipotecario a más largo plazo?**

**R:** En términos generales, los préstamos hipotecarios con plazos de 25 o 30 años se consideran préstamos hipotecarios a más largo plazo. Wells Fargo Home Mortgage dará cabida a cualquier duración del plazo entre 20 y 30 años, como por ejemplo, 22 años, etc., en sus préstamos hipotecarios.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Buscan pagos mensuales más bajos que los que se aplicarían a un préstamo hipotecario a más corto plazo.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Por lo general, la tasa de interés es más alta que con un préstamo hipotecario a más corto plazo, lo que significa que pagará más intereses debido a la tasa más alta y al plazo más largo de su préstamo hipotecario.
- Si sólo efectúa los pagos programados, reintegrará su préstamo hipotecario más lentamente que con un préstamo hipotecario a más corto plazo.

# Sección 4: Relación entre el préstamo y el valor de la propiedad

---

## **P: ¿Qué es la relación entre el préstamo y el valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés)?**

**R:** La relación entre el préstamo y el valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés) es el monto del préstamo hipotecario expresado como un porcentaje del valor de la vivienda. El valor de la vivienda es el precio de compra o su valor tasado, el que sea menor.

- Por ejemplo, si el valor tasado de la vivienda es \$200,000 y su pago inicial o valor neto existente en la propiedad es de \$40,000 (20% del valor), el monto de su préstamo será \$160,000 o el 80% del valor, por lo que su LTV sería del 80%.

## **P: ¿Qué significa una relación LTV baja?**

**R:** En términos generales, una relación LTV baja es equivalente o inferior al 80% del valor de la vivienda.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Tienen un pago inicial elevado o mucho valor neto en su vivienda y suelen calificar para:
  - Las mejores tasas y términos con pagos mensuales más bajos.
  - No tener que pagar el seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés).
- Experimentan una caída en los valores de su vivienda y, por lo tanto, se preocuparán menos por deber más que el valor correspondiente a la vivienda.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Con una relación LTV baja, una cantidad considerable de valor neto (patrimonio personal) queda “bloqueado” en su vivienda. “Desbloquear” el valor neto requiere un refinanciamiento con pago en efectivo, obtener un préstamo o una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda o vender la vivienda.

## **P: ¿Qué significa una relación LTV alta?**

**R:** En términos generales, una relación LTV alta es superior al 80% del valor de la vivienda.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- No pueden efectuar un pago inicial elevado, pero quizás puedan calificar para un préstamo hipotecario de todos modos.
- Prefieren utilizar sus ahorros para mejoras para el hogar, educación, etc., en lugar de aplicarlos a un pago inicial.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Es posible que se requieran pagos mensuales de seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés). Estos pagos se cobran en forma adicional a sus pagos de capital e interés mensuales. Las condiciones conforme a las cuales usted ya no tiene que pagar seguro hipotecario privado difieren de acuerdo con su tipo de financiamiento.
- Es posible que el financiamiento con una relación LTV alta no esté disponible en determinadas condiciones del mercado.

## Sección 4: Relación entre el préstamo y el valor de la propiedad (continuación)

---

- Si su relación LTV es alta y los valores de las viviendas bajan, podría tener un préstamo hipotecario más grande que el valor de la vivienda.
  - Esto hace que sea más difícil refinanciar o vender su vivienda sin perder dinero.
  - De acuerdo con las leyes fiscales actuales, los intereses sobre la parte del préstamo hipotecario que supera el valor tasado no pueden ser deducibles de impuestos (consulte a su asesor impositivo).
  - Si su casa se vende por un monto inferior al de su préstamo hipotecario, es posible que le adeude dinero a su prestamista.

### **P: ¿Qué es la relación combinada entre el préstamo y el valor de la propiedad (CLTV, por sus siglas en inglés)?**

**R:** El financiamiento con una primera hipoteca y un préstamo o una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda tiene una relación combinada entre el préstamo y el valor de la propiedad (CLTV, por sus siglas en inglés).

- Por ejemplo, si su primera hipoteca equivale al 70% del valor de su vivienda, y su préstamo sobre el valor neto de la vivienda es del 10% del valor de su vivienda, su CLTV será del 80%.
- Una relación CLTV alta tiene las mismas desventajas que una relación LTV alta si los valores de las viviendas bajan. (Ver arriba)

# Sección 5: Tipos de pagos hipotecarios

---

## **P: ¿Cómo se determina el monto del pago hipotecario mensual?**

**R:** El monto de su pago hipotecario mensual durante la vigencia de su préstamo hipotecario se determina teniendo en cuenta:

- Su tasa de interés
- Su tipo de préstamo hipotecario: hipoteca de tasa fija o hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés)
- El plazo de su préstamo hipotecario: 10 a 30 años
- Los tipos de pagos que realice:
  - Pagos regulares de capital e interés
  - Pagos sólo de intereses
  - Pago global
  - Todo pago por adelantado voluntario que usted decida hacer además del pago requerido
  - Si corresponde, también efectuará pagos de depósito de garantía

## **P: ¿Qué son pagos regulares de capital e interés mensuales?**

**R:** Los pagos regulares son aquellos que se realizan una vez por mes para cubrir el monto de capital e interés requerido que liquidará el préstamo hipotecario a lo largo de un plazo especificado, como 15, 20 o 30 años. Este proceso se denomina “amortización”.

- Sus pagos en los primeros años comprenden en su mayor parte intereses y una parte de capital.
- A medida que pasan los años, su pago cambia a cada vez más capital y cada vez menos intereses.
- Su asesor de préstamos hipotecarios puede proporcionarle un cronograma de amortización para cualquier plazo.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Desean acumular valor en forma constante durante el plazo del préstamo hipotecario realizando pagos mensuales destinados al capital, de manera tal de convertirse en propietarios absolutos de su vivienda al finalizar el plazo.
- Valoran la deducción impositiva que habitualmente se permite sobre el interés pagado sobre el préstamo hipotecario (consulte a un asesor impositivo).

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Pagar solamente el capital e interés requerido cada mes en lugar de efectuar pagos de capital más grandes significa que estará realizando pagos hipotecarios durante el plazo completo de su préstamo hipotecario.
- Pagará el monto total de intereses a lo largo del plazo completo de su préstamo hipotecario.

## Sección 5: Tipos de pagos hipotecarios (continuación)

---

### **P: ¿Qué son pagos sólo de intereses?**

**R:** Pagos que cubren la parte de los intereses de su obligación mensual durante un período inicial (en general, alrededor de 10 años), pero no incluyen ningún pago del capital.

- Usted está obligado a pagar sólo el interés, pero también tiene la opción de hacer pagos adicionales de capital en cualquier momento.
- Es fundamental tener en cuenta que, a diferencia de otros prestamistas, Wells Fargo Home Mortgage no ofrece préstamos hipotecarios sólo de intereses que se amorticen en forma negativa. Mientras usted efectúe los pagos de intereses, el monto de su préstamo hipotecario no aumentará.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Tienen un flujo de ingresos con picos y mesetas (empleos a comisión, de temporada o con bonos altos), lo que les permite pagar sólo los intereses durante las mesetas y pagar capital en grandes cantidades durante los picos.
- Desean reducir el monto de sus pagos mensuales requeridos realizando pagos de capital de suma global. Esto no se aplica en el caso de las hipotecas de tasa fija que se amortizan regularmente, para las cuales el capital adicional pagado reduce el plazo del préstamo hipotecario, pero no el monto de los pagos mensuales requeridos.
- Desean realizar pagos mensuales más bajos durante el período inicial más que acumular valor.
- Esperan vender la vivienda al finalizar el período sólo de intereses o con anterioridad.

### **¿Cuáles son las desventajas?**

- Al finalizar el período sólo de intereses, usted debe comenzar a pagar el capital además de los intereses, lo cual aumentará el monto de su pago mensual. Dado que ahora su capital se paga en menos años, el monto mensual puede ser considerablemente más alto que si hubiera efectuado pagos de capital todo el tiempo.
- No reducirá su saldo del capital si sólo realiza los pagos de interés; por lo tanto, la única forma de acumular valor es si el valor de mercado de su vivienda aumenta.
- Si el valor de su vivienda disminuye, es posible que aunque el saldo de su préstamo no haya cambiado usted adeude más que el valor correspondiente a su vivienda.

### **P: ¿Qué son pagos globales?**

**R:** Una característica en determinados préstamos hipotecarios que mantienen los pagos mensuales más bajos, pero exigen que el cliente pague el total del capital restante del préstamo hipotecario al final de una cantidad predeterminada de años.

- Wells Fargo Home Mortgage no ofrece productos con pagos globales.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Necesitan pagos mensuales más bajos para calificar y piensan mudarse antes de la fecha de vencimiento del pago global.
- Están seguros de que podrán refinanciar o, de lo contrario, tendrán los fondos necesarios para liquidar el saldo de su préstamo hipotecario en un pago de suma global en el momento del vencimiento del pago global.

## Sección 5: Tipos de pagos hipotecarios (continuación)

---

### ¿Cuáles son las desventajas?

- Dado que los pagos efectuados durante el período inicial no son suficientes para liquidar el saldo total del préstamo hipotecario, el pago global puede representar el 50% o más del capital original, dependiendo de su préstamo hipotecario.
- Si no puede realizar un pago de suma global considerable de una sola vez, debe refinanciar o vender su vivienda antes de que venza el pago global.
- La caída en los precios de los bienes raíces o el aumento de las tasas de interés pueden afectar su capacidad para refinanciar.
- Puede llegar a pagar más intereses a lo largo del plazo del préstamo hipotecario que con pagos regulares de capital e interés.

### P: ¿Qué son los pagos por adelantado?

**R:** Los pagos por adelantado pueden ser el pago de capital adicional durante el plazo del préstamo hipotecario o el pago del saldo del capital completo antes de que el plazo del préstamo hipotecario finalice, por lo general, en el momento de un refinanciamiento o de la venta de una vivienda. Los pagos por adelantado se dividen en dos categorías:

- **Los pagos por adelantado sin penalidad ni cargo**, disponibles en la mayoría de los préstamos hipotecarios convencionales, le permiten pagar una parte o la totalidad del monto del préstamo hipotecario en cualquier momento sin costo. Para los productos de Wells Fargo Home Mortgage usted puede:
  - Realizar pagos de capital adicionales en cualquier momento durante el plazo del préstamo hipotecario por cualquier monto por Internet, mediante un cheque, en persona o a través de retiros automáticos. (Ver páginas 24 a 26)
  - Vender su casa o solicitar el refinanciamiento en cualquier momento y liquidar su hipoteca sin una penalidad.
- **Los pagos por adelantado con una penalidad o cargo** se asocian con determinados productos, en general productos sobre el valor neto de la vivienda o de alto riesgo. (Ver página 14)
  - La penalidad es un cargo de suma global adicional que debe pagarse si usted liquida su hipoteca vendiendo la vivienda o refinanciando antes de una fecha específica, por lo general, dentro de los primeros dos a tres años del préstamo hipotecario.

Actualmente, Wells Fargo Home Mortgage no ofrece préstamos hipotecarios que tengan una penalidad por pago adelantado. Las líneas de crédito sobre el valor neto de la vivienda de Wells Fargo sí tienen una penalidad por pago adelantado.

### ¿A quién beneficia? A los clientes que:

- No tienen un cargo de pago por adelantado y tienen total libertad para pagar su préstamo hipotecario por adelantado en cualquier momento.

### ¿Cuáles son las desventajas?

- Si usted tiene un cargo o una penalidad por pago adelantado y vende o refinancia su casa durante el período de la penalidad por pago adelantado, es posible que deba pagar la penalidad o el cargo.

## Sección 6: De qué modo las características de los préstamos hipotecarios afectan los pagos y el valor neto

La tabla a continuación ilustra varios productos hipotecarios que los prestamistas pueden ofrecer y cuáles podrían ser sus pagos mensuales y valor neto de la vivienda en diversos momentos durante el plazo del préstamo. Los ejemplos se basan en la compra de una vivienda de \$300,000 con un pago inicial del 10% y un préstamo hipotecario de \$270,000. No suponen ningún cambio en el valor de mercado de la vivienda a fin de ilustrar de qué modo el tipo de préstamo hipotecario afecta la capacidad del propietario de casa para acumular valor.

**La información a continuación se proporciona con fines ilustrativos únicamente. Los productos o las tasas de interés están sujetos a cambio todos los días. Comuníquese con nosotros para obtener información actualizada sobre los productos y las tasas de interés.**

Pago mensual sobre una vivienda de \$300,000 después de un pago inicial del 10% Capital e interés (PI, por sus siglas en inglés), o sólo intereses (IO, por sus siglas en inglés)						
Tipo de préstamo hipotecario con un plazo de 30 años (A)	Durante el Año 1 (B)	Durante el Año 6 con una tasa índice constante (C)	Durante el Año 6 con un aumento en la tasa del 2% (D)	Pago máximo posible, y años de vigencia (E)	Saldo adeudado después de 10 años (F)	Valor neto en el Año 10 con un pago inicial de \$30,000 (G)
1. <b>Tradicional a tasa fija</b> con una tasa de interés del 3.50%	\$1212.43 (PI)	\$1212.43 (PI)	\$1212.43 (PI)	\$1212.43 (PI) del año 1 al 30	\$209,052	\$90,948
2. <b>ARM 5/1 tradicional</b> con una tasa de interés del 2.125% durante 5 años; la tasa de interés puede cambiar anualmente de allí en adelante	\$1014.93 (PI)	\$1119.38 (PI)	\$1262.31 (PI)	\$1687.23 (PI) del año 6 al 30	\$201,835	\$98,165
3. <b>Tasa fija con pagos sólo de intereses</b> con una tasa de interés del 3.50%; pago sólo de intereses durante los primeros 10 años; el pago del capital comienza en el año 11	\$787.50 (IO)	\$787.50 (IO)	\$787.50 (IO)	\$1565.90 (PI) del año 11 al 30	\$270,000	\$30,000
4. <b>ARM 5/1 con pagos sólo de intereses</b> con una tasa de interés del 2.125% durante 5 años; la tasa de interés puede cambiar anualmente de allí en adelante; pago sólo de intereses durante los primeros 10 años; el pago del capital comienza en el año 11	\$478.13 (IO)	\$675.00 (IO)	\$928.12 (IO)	\$2113.62 (PI) del año 11 al 30	\$270,000	\$30,000
Tipo de préstamo hipotecario con un plazo de 15 años (A)	Durante el Año 1 (B)	Durante el Año 6 con una tasa índice constante (C)	Durante el Año 6 con un aumento en la tasa del 2% (D)	Pago máximo posible, y años de vigencia (E)	Saldo adeudado después de 10 años (F)	Valor neto en el Año 10 con un pago inicial de \$30,000 (G)
5. <b>Tradicional a tasa fija</b> con una tasa de interés del 2.625%	\$1816.27	\$1816.27	\$1816.27	\$1816.27	\$102,021	\$197,979
Estos pagos mensuales no incluyen el seguro para propietarios de vivienda, impuestos y el Seguro Hipotecario Privado (PMI, por sus siglas en inglés) que puedan adeudarse.						No se presumen cambios en la valuación de la vivienda.

Ver página 23 para obtener más aclaraciones sobre esta tabla.

## Sección 6: De qué modo las características de los préstamos hipotecarios afectan los pagos y el valor neto (continuación)

---

### Tenga en cuenta lo siguiente:

- Los tipos de préstamos hipotecarios 1 y 2 requieren pagos de capital e intereses (PI, por sus siglas en inglés) desde el comienzo del plazo de un préstamo.
- Los tipos de préstamos hipotecarios 3 y 4 tienen pagos sólo de intereses (IO, por sus siglas en inglés) durante los primeros 10 años. Como resultado:
  - La **columna F** muestra que, al llegar al año 10, el saldo del capital del préstamo hipotecario sigue teniendo el monto del préstamo original de \$270,000 para los tipos de préstamos hipotecarios 3 y 4, que han requerido pagos de intereses solamente durante este período.
  - La **columna G** muestra un aumento en el valor neto más allá del pago inicial original de \$30,000 para los tipos de préstamos hipotecarios 1 y 2 en el año 10, y ningún valor neto adicional para los tipos de préstamos hipotecarios 3 y 4.
- El tipo de préstamo hipotecario 5 requiere pagos de capital e interés (PI) desde el comienzo del plazo del préstamo.
- Las hipotecas con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) en los tipos de préstamos hipotecarios 2 y 4 comienzan con una tasa de interés que es más baja que la tasa para las hipotecas de tasa fija. Sin embargo, el aumento de tasa de interés en estas ARM podría ser de hasta el 5% en el año 6, lo que ocasionaría que los pagos fueran más altos que los requeridos por una hipoteca de tasa fija.
- La **columna C** muestra que los pagos mensuales podrían cambiar incluso si la tasa índice de la ARM (la tasa de mercado utilizada como base para los ajustes de tasas) fuera la misma que cinco años antes, al comienzo del préstamo hipotecario. Ver página 10, Sección 1: Tasas de interés, para obtener más información acerca de cómo se determinan las tasas de interés de las ARM.
- La **columna E** muestra que el pago de capital e interés mensual del tipo de préstamo hipotecario 2 podría aumentar de \$1014.93 en el año 5 a un máximo de \$1687.23 en el año 6.
- Para el tipo de préstamo hipotecario 2, las **columnas F y G** suponen el período de las tasas de interés más altas posible en los años 6 a 10. Las tasas más bajas generarían un saldo pendiente más bajo y un valor neto de la vivienda adicional, del mismo modo que las tasas más altas generarían un saldo pendiente más alto y un menor valor neto de la vivienda.

# Sección 7: Cómo efectuar sus pagos hipotecarios

---

## **P: ¿Qué otros cargos se incluyen en mi pago mensual regular?**

**R:** El capital y el interés se incluyen con cada pago hipotecario de amortización “regular”.

- Además, los propietarios de casa tienen la responsabilidad de pagar:
  - Impuestos sobre la propiedad
  - Seguro para propietarios de vivienda (también llamado seguro contra riesgos)
- Algunos propietarios de casa también deben pagar:
  - Seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés) si el pago inicial o el valor neto es inferior al 20%.
  - Seguro contra inundaciones, si la propiedad se encuentra en un terreno inundable designado por el gobierno
  - Cargos de condominio, asociación, mantenimiento o de otro tipo, si la vivienda es un condominio, una cooperativa, un desarrollo de unidades planificadas (PUD, por sus siglas en inglés) o una *townhouse* (casa adosada)
  - Los pagos de la segunda hipoteca si tienen un préstamo o una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda
- **Pagos de depósito de garantía.** Es posible que usted quiera, o que se le exija, incluir los impuestos y el seguro y algunos de los demás costos anteriores en su pago mensual a Wells Fargo Home Mortgage. Los fondos para cubrir estos costos van a una cuenta de depósito de garantía, una cuenta transitoria que Wells Fargo Home Mortgage establece en su nombre. Usted puede monitorear la actividad de su cuenta de depósito de garantía por Internet en [yourwellsfargomortgage.com](http://yourwellsfargomortgage.com) (sólo disponible en inglés).
  - Por lo general, usted paga parte de estos fondos por adelantado en el momento del cierre para abrir su cuenta de depósito de garantía.
  - Todos los meses, Wells Fargo Home Mortgage toma una parte de los fondos necesarios anualmente para impuestos y seguro, junto con sus pagos de capital e interés.
  - En fechas de vencimiento específicas, Wells Fargo Home Mortgage realiza los pagos de impuestos, seguro, seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés) y otros pagos en su nombre.
  - Una vez al año, Wells Fargo Home Mortgage evalúa su cuenta de depósito de garantía.
  - En algunos casos, podríamos haber acumulado demasiado, y le devolveremos ese dinero.
  - En otros casos, el dinero que hayamos pagado en concepto de impuestos, seguro u otros cargos podría haber sido superior al monto en su cuenta de depósito de garantía. En ese caso, trabajaremos con usted para ayudarle a reintegrar el dinero que adeuda.
- Si su préstamo hipotecario no requiere un depósito de garantía y usted no desea que Wells Fargo Home Mortgage efectúe estos pagos por usted, dichos pagos serán su responsabilidad en virtud de los términos de su préstamo hipotecario. Es por eso que es importante presupuestar en consecuencia.
- También es importante recordar que una vez que su préstamo hipotecario se paga en su totalidad, usted sigue siendo responsable del pago de sus impuestos, seguro para propietarios de vivienda y otros cargos asociados con su propiedad.

## Sección 7: Cómo efectuar sus pagos hipotecarios (continuación)

---

### **P: ¿Existen diferentes maneras de efectuar mis pagos hipotecarios?**

**R:** Sí. Wells Fargo Home Mortgage ofrece muchas maneras para que realice pagos puntuales de acuerdo con sus necesidades —es decir, conveniencia, seguridad y facilidad para administrar el presupuesto de su unidad familiar— o sus deseos de acumular valor y cancelar su préstamo hipotecario antes.

**¿A quién beneficia?** A todos los clientes. Debido a que Wells Fargo Home Mortgage ofrece tantas maneras de efectuar los pagos hipotecarios, usted tiene la oportunidad de seleccionar la opción que mejor se adapte a sus necesidades individuales.

- Simplifique la elaboración de presupuestos con retiros gratis y automáticos del plan *Preferred Payment Plan*<sup>SM</sup> de una o más cuentas bancarias, con o sin capital adicional. Los pagos parciales no se aplicarán a su préstamo hipotecario hasta que se reciba el pago completo. Un pago parcial es todo pago menor que el pago mensual actual que aparece en su estado de cuenta:
  - Semanal: monto del pago en el día de la semana que el cliente prefiera
  - Quincenal: monto del pago cada dos semanas en el día de la semana que el cliente prefiera
  - Dos veces al mes: monto del pago el día 1 y 15 de cada mes
  - Mensual: monto del pago total adeudado, en general del 1 al 5 de cada mes
- Pagos de último momento por única vez por teléfono o por Internet (ver la pregunta a continuación)
- Por Internet a través del Servicio de Pago de Cuentas por Internet *Wells Fargo Online*<sup>®</sup> Bill Pay o transferencias, con o sin capital adicional
- Por medio de cheque, con o sin capital adicional

### **¿Cuáles son las desventajas?**

- A pesar de que sus métodos de pago puntual regulares son gratis, se aplica un cargo a los pagos urgentes, y los pagos atrasados están sujetos a un cargo por pago atrasado.
- Si decide utilizar un servicio independiente de Wells Fargo, esa compañía podría aplicarle cargos.
- Los productos sobre el valor neto de la vivienda de Wells Fargo tienen diferentes opciones de pago.

### **P: ¿De qué modo pueden realizarse pagos de último momento?**

**R:** Con la opción Wells Fargo Easy Pay<sup>SM</sup>, los clientes de Wells Fargo Home Mortgage pueden efectuar pagos en el mismo día o al día siguiente por Internet en **yourwellsfargomortgage.com** (sólo disponible en inglés) o llamando al 1-800-288-3212 (marque 9 para recibir atención en español). Los fondos se registran el mismo día o al día siguiente.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- No utilizan métodos de pago automático, han olvidado el pago o están fuera de su área.
- Necesitan más tiempo justo antes de la fecha de vencimiento para acumular los fondos para el pago mensual.
- Desean evitar el cargo por pago atrasado que se cobraría por demoras en el correo.

### **¿Cuáles son las desventajas?**

- *Wells Fargo Easy Pay*<sup>SM</sup> aplica un cargo que varía según el método de pago.

## Sección 7: Cómo efectuar sus pagos hipotecarios (continuación)

---

### **P: ¿Qué sucede si uno o más pagos no pueden efectuarse?**

**R:** En Wells Fargo, sabemos que pueden generarse circunstancias que afectan la capacidad de nuestros clientes de efectuar uno o más pagos. Lo más conveniente para nuestros clientes es llamar a nuestro equipo de administración apenas tengan dudas sobre su capacidad para efectuar uno o más pagos. Tenemos el compromiso de ayudarlo de todas las maneras posibles.

**¿A quién beneficia?** A los clientes que:

- Nos llaman pronto, antes de que sus circunstancias empeoren.
- Pueden recibir ayuda con diversas herramientas, proporcionando alternativas al peor escenario de la ejecución hipotecaria.

**¿Cuáles son las desventajas?**

- Muchos clientes pueden recibir ayuda, pero existen excepciones.
- Las restricciones legales o para inversionistas pueden limitar las opciones disponibles.

### **P: Si me atraso en un pago, ¿se aplica un cargo?**

**R:** Los cargos por pago atrasado varían según el tipo de préstamo hipotecario y el estado en que se encuentre su propiedad. El cargo por pago atrasado para su préstamo hipotecario se indica en su Pagaré Hipotecario. La mejor manera de mostrar cómo funcionan los cargos por pago atrasado es suministrando un ejemplo, que no se aplica a todos los tipos de préstamos hipotecarios.

- Supongamos que un cliente tiene un préstamo hipotecario con pagos que vencen el primer día del mes, con un período de gracia de 15 días.
- Si bien el pago se considera atrasado después del primer día del mes, otorgamos un período adicional para que el cliente nos envíe el pago adeudado.
- Si recibimos el pago el día 16 del mes, o con anterioridad, no se cobrará un cargo por pago atrasado.
- Si recibimos el pago después del día 16, se cobrará un cargo por pago atrasado.

**Si tiene alguna pregunta sobre la información contenida en esta guía, llame a su asesor de Wells Fargo Home Mortgage.**

Si desea obtener una explicación completa de los documentos requeridos en el proceso de solicitud de préstamo hipotecario, visite nuestra biblioteca de documentos por Internet en [www.wellsfargo.com/home\\_center/reference](http://www.wellsfargo.com/home_center/reference) (sólo disponible en inglés).

Aviso legal: Debido a que la oficina central de Wells Fargo Bank está ubicada en el estado de Dakota del Sur, se aplicarán las leyes de dicho estado al financiamiento de su préstamo hipotecario y valor neto de la vivienda para todos los intereses, cargos y otros montos (incluidas las penalidades por pago adelantado) cobrados o que se acumulen sobre ellos y que la ley aplicable considere cargos por "intereses". Los demás derechos y recursos del financiamiento de su préstamo hipotecario y del valor neto de la vivienda se rigen e interpretan de acuerdo con las leyes federales y las leyes de protección al consumidor del estado en el que esté ubicada su propiedad, sin incluir las leyes estatales reemplazadas por leyes federales.

Nota sobre el refinanciamiento de una "hipoteca especial subsidiada": si usted ya es propietario de una casa y tiene una "hipoteca especial subsidiada" sobre su vivienda actual, notifique a Wells Fargo lo antes posible. Queremos asegurarnos de que el refinanciamiento le proporcione un beneficio. Con fines aclaratorios, una "hipoteca especial subsidiada" significa que se emitió o subsidió a través de una organización del gobierno estatal, local o tribal o de una organización sin fines de lucro. Esta hipoteca puede estar sujeta a una tasa de interés más baja que la del mercado en general, una disposición de recuperación de los intereses, puede no tener que reintegrarse o quizás sólo requiera pagos parciales.

Si usted es un miembro de las Fuerzas Armadas en servicio activo, antes de buscar refinanciar su préstamo hipotecario existente, consulte con su asesor legal respecto de la pérdida de cualquier beneficio al que tenga derecho en virtud de la *Servicemembers Civil Relief Act* (Ley de Ayuda Civil a Miembros de las Fuerzas Armadas) o cualquier ley estatal aplicable.

