

### **Sugerencias útiles:**

- Una hipoteca PPM siempre es una opción, nunca un requisito.
- Antes de firmar ningún documento, los prestatarios deben examinar los términos de su préstamo hipotecario y hacer preguntas sobre ellos.
- Los prestatarios deben recibir un beneficio cuando seleccionan una hipoteca PPM.
- Recuerde, si le cobran una penalidad, sepa bien de cuánto va a ser.

# Guía Informativa para Prestatarios – Hipotecas con Penalidad por Pago Adelantado

*La siguiente información se deberá usar como una guía y no necesariamente refleja las políticas de Freddie Mac. Esta guía está diseñada para ayudar a los prestatarios a entender mejor las Hipotecas con Penalidad por Pago Adelantado y a evaluar las diversas opciones hipotecarias.*

### **¿Qué es una Hipoteca con Penalidad por Pago Adelantado?**

Una hipoteca con penalidad por pago adelantado (PPM, siglas en inglés) le exige al prestatario pagar un recargo si liquida la totalidad del préstamo, o una parte sustancial del mismo, antes de terminar el plazo del préstamo, cuando se habrían hecho todos los pagos. Por lo general, las hipotecas PPM exigen que el recargo se pague únicamente si el prestatario liquida el préstamo por adelantado, tal como en los dos a cinco primeros años. Una hipoteca PPM debiera ser *una opción* que el prestatario escoge después de comparar los costos y beneficios de una hipoteca PPM con los costos y beneficios de una hipoteca que no contenga una penalidad por pago adelantado. Los prestatarios pueden escoger una hipoteca PPM en un préstamo con tasa de interés fija a pagar en 15 ó 30 años, o en una hipoteca de interés variable. Los prestatarios deben revisar todas las condiciones del préstamo hipotecario y hacer preguntas, o solicitar ayuda si hay términos que no están claros o que son imprevistos.

### **¿Qué constituye un “pago adelantado”?**

El pago adelantado significa pagar toda o parte de la deuda hipotecaria antes de su vencimiento, o sea, la fecha en que se habrían hecho todos los pagos si se pagara conforme al plan de pagos establecido. El pago adelantado de una hipoteca puede ocurrir cuando se refinancia el préstamo o cuando se hace un pago sustancial contra el capital. Un pago sustancial generalmente se define como una cantidad que excede del 20 por ciento del saldo original del capital.

### **¿Qué reciben a cambio los prestatarios por seleccionar una hipoteca PPM?**

Los prestatarios debían recibir un beneficio por seleccionar una hipoteca PPM, tal como cargos más bajos o una tasa de interés menor. Cuando consideren obtener un préstamo hipotecario, los prestatarios debían comparar una hipoteca PPM con otro sin esa cláusula. Use las tablas siguientes para ayudarle a identificar las diferencias entre estos dos tipos de préstamos hipotecarios.

### Hipoteca ofrecida como PPM

Tasa de porcentaje anual (APR)	
Tasa de interés sobre el Pagaré	
Cargos de descuento (“Puntos”)	
Cargos por originar préstamo	
Tipo de producto	15, 30 años, tasa fija, ARM
Cuánto tiempo está en vigor la penalidad	2, 3, 5 años
Cantidad de la penalidad	
Pago hipotecario mensual	
Cantidad del pago total a través de 5 años	

### Hipoteca ofrecida sin PPM

Tasa de porcentaje anual (APR)	
Tasa de interés sobre el Pagaré	
Cargos de descuento (“Puntos”)	
Cargos por originar préstamo	
Tipo de producto	15, 30 años, tasa fija, ARM
Cuánto tiempo está en vigor la penalidad	No corresponde
Cantidad de la penalidad	
Pago hipotecario mensual	
Cantidad del pago total a través de 5 años	

### **¿Qué pasa si un prestatario vende la casa dentro del periodo especificado para la penalidad por pago adelantado?**

Algunos prestadores renuncian la penalidad por pago adelantado si el prestatario vende la casa, pero se lo cobran si refinancia el préstamo. Los prestatarios deben confirmar con el prestador las circunstancias en las que no les cobrarían la penalidad. Por ejemplo, el prestatario debe preguntarle al prestador si le perdonaría la penalidad:

- Si vende la casa
- Si refinancia el préstamo
- Si hace un pago sustancial contra el capital de la hipoteca

### **¿Cómo puede un prestatario determinar si una hipoteca con penalidad por pago adelantado es apropiada para él?**

Debido a que el prestatario generalmente solo tiene que pagar una penalidad en los primeros pocos años del préstamo, antes de escoger una hipoteca PPM debía considerar cuánto tiempo piensa tener la hipoteca. Si el prestatario cree que va a querer vender la casa, refinanciarla o hacer un pago sustancial sobre la hipoteca en los primeros años del préstamo, entonces necesita considerar el costo de pagar una penalidad antes de obtener una hipoteca con penalidad por pago adelantado. Además, el prestatario debiera averiguar a cuánto va a ascender

la penalidad por pago adelantado – la cantidad puede variar de un prestador a otro.

### **Información importante que debe recordar:**

- Una hipoteca PPM siempre es una *opción* del prestatario, *nunca* un requisito.
- Los prestatarios deben asegurarse de revisar todos los términos del préstamo hipotecario y de solicitar ayuda con preguntas antes de firmar ningún documento.
- El pago adelantado significa liquidar la totalidad de la hipoteca o una parte sustancial del capital antes de haber hecho puntualmente todos los pagos hasta el final del plazo del préstamo.
- Los prestatarios necesitan confirmar si les cobran la penalidad cuando venden la casa.
- Los prestatarios deben conocer la cantidad de la penalidad que les cobrarían.
- Para entender mejor si una hipoteca PPM es lo correcto para usted, asegúrese de comparar el producto de PPM con otro sin PPM.

NOTA: Los prestatarios siempre deben investigar sus opciones cuando estén buscando el tipo de hipoteca ideal para sus necesidades individuales. Para recibir más asistencia, los prestatarios tal vez deseen comunicarse con una agencia de educación de propietarios de vivienda o de asesoramiento en cuestiones de vivienda en el área donde viven.