

# CÓMO ELEGIR LA HIPOTECA ADECUADA PARA USTED




Para la mayoría de los canadienses, comprar una casa significa asumir una hipoteca. Una hipoteca es el dinero que usted pide prestado para comprar una casa, utilizando la casa como garantía (o “colaterales”) para el préstamo.

Existen muchos tipos de hipotecas en Canadá. También existen muchas instituciones financieras que prestan dinero para hipotecas, tales como los bancos, compañías de fideicomiso, cooperativas de ahorro y crédito, cajas populares, compañías financieras y fondos de pensiones. Con tantas opciones para elegir, ¿cómo puede estar seguro de que está eligiendo la mejor opción para su familia?

Para ayudarle a elegir la hipoteca adecuada para usted, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ofrece la siguiente lista con algunos de los tipos de hipotecas más comunes:

- **Hipoteca convencional**—una hipoteca de hasta un máximo del 80 por ciento del valor de tasación o del precio de compra de la casa. Para obtener una hipoteca convencional, usted debe pagar un monto inicial de al menos el 20 por ciento del precio de compra de la casa con sus propios ahorros.
- **Hipoteca de índice alto**—un préstamo hipotecario por más del 80 por ciento del precio de una casa. Con una hipoteca de índice alto, usted puede pagar tan sólo el cinco por ciento del costo de la casa como pago inicial. Sin embargo, también necesitará un seguro de préstamo hipotecario. El seguro de préstamo hipotecario protege al prestamista si usted no puede pagar el préstamo, y la mayoría de las instituciones prestamistas canadienses están obligadas a tenerlo por ley. El seguro de préstamo hipotecario de CMHC ha ayudado a millones de familias a comprar una casa propia, con tan sólo un inicial mínimo de cinco por ciento.
- **Hipoteca abierta**—una hipoteca que usted puede pagar parcialmente o en su totalidad en cualquier momento, sin ser penalizado con un recargo adicional. Las hipotecas abiertas generalmente tienen una tasa de interés más altas que las hipotecas cerradas, pero esto puede convenirle si usted sabe que venderá su casa rápidamente, o si planea realizar pagos adicionales de su hipoteca de vez en cuando.
- **Hipoteca cerrada**—una hipoteca que no le permite realizar pagos adicionales y que le cobra una penalidad si desea cancelar la hipoteca antes de lo previsto. Las hipotecas cerradas ofrecen una menor tasa de interés, pero también son menos flexibles que las hipotecas abiertas.
- **Hipoteca de tasa fija**—una hipoteca donde la tasa de interés no cambia durante el plazo de la hipoteca.
- **Hipoteca de tasa variable**—una hipoteca donde la tasa de interés cambia de acuerdo a los cambios en el mercado financiero global. Con una hipoteca de tasa variable, los pagos mensuales por lo general permanecen igual, pero la cantidad destinada al pago ya sea del capital o de los intereses cambia a medida que cambia la tasa de interés.

- 
- **Hipoteca asumida**—una hipoteca existente que ya tiene el vendedor de la casa, la cual usted asumirá como parte de la compra. Al tener una hipoteca existente usted puede ahorrar dinero en la tasación y los gastos legales. Además, dependiendo de la subida o bajada de las tasas de interés, una hipoteca asumida podría tener una tasa de interés más bajo del que obtendría si usted negociara una nueva hipoteca.
  - **Hipoteca preaprobada**—una hipoteca que ya está preaprobada para un monto determinado, incluso antes de que usted empiece a buscar una casa. Obtener la preaprobación de una hipoteca puede resultarle beneficioso, ya que le permite saber de antemano el monto que su prestamista está dispuesto a darle para comprar la casa.

Existen muchas otras opciones que puede elegir cuando obtiene una hipoteca, desde el plazo de la hipoteca (el periodo de tiempo en el que se establecerán las condiciones pactadas del contrato hipotecario, tales como la tasa de interés. Puede variar de seis meses a 10 años) hasta el período de amortización (el periodo de tiempo en el que tendrá que pagar la totalidad del préstamo). Para obtener mayor información al respecto, consulte con su institución financiera, prestamista o agente hipotecario.

También puede utilizar Mortgage Affordability Calculator (Calculadora de Solvencia Hipotecaria) de CMHC para calcular las diferentes hipotecas disponibles, y determinar si puede solventar el costo de una casa. Visite el sitio de CMHC [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) y busque los términos “Homebuying Tools – Calculators” (Herramientas para la Adquisición de una Propiedad – Calculadoras).

Para obtener mayor información, sírvase contactar con Canada Mortgage and Housing Corporation mediante [www.cmhc.ca/newcomers](http://www.cmhc.ca/newcomers).