

Cuaderno de trabajo del Módulo 1

Entienda su base financiera

El puntaje de crédito, la relación deuda-ingreso y por qué lo que miran los prestamistas no siempre es lo que los compradores esperan. Use este cuaderno con el Módulo 1 en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/financial-foundation/ o en una clase dirigida por un instructor. Escriba directamente en los cuadros sombreados en pantalla, o imprímalo y escriba a mano.

Nombre

Fecha de inicio

Instructor o clase (si corresponde)

Cómo usar este cuaderno

1. Lea o asista a cada lección y luego llene la página correspondiente.
2. Use cifras reales de su propia situación cuando se le pida. Nada de lo que escriba aquí se envía a ninguna parte. Se queda con usted.
3. Haga el cuestionario de autoevaluación antes de revisar las respuestas en línea.
4. Termine con su plan de acción. Ese plan es la verdadera meta de este módulo.

Lecciones de este módulo

Lección	Tema	Listo
1.1	Puntajes de crédito: qué son y cómo se calculan	☐
1.2	Cómo leer su informe de crédito	☐
1.3	Cómo mejorar su puntaje de crédito antes de solicitar	☐
1.4	Relación deuda-ingreso: el número que determina el tamaño del préstamo	☐
1.5	Cómo crear un fondo de emergencia antes de comprar	☐
Cuestionario	Autoevaluación (7 preguntas)	☐

Solo para uso educativo. Your Mortgage Toolbox no es un prestamista, corredor ni asesor financiero. Los estimados y las pautas varían según el prestamista, el programa de préstamo, el estado y la fecha. Confirme sus propias cifras con un oficial de préstamos con licencia o un consejero de vivienda aprobado por HUD.

Puntajes de crédito: qué son y cómo se calculan

Su puntaje de crédito es un número de tres dígitos que le dice a un prestamista qué tan responsablemente ha manejado sus deudas en el pasado.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
El puntaje FICO: lo que realmente usan los prestamistas hipotecarios	
El requisito del "puntaje predictivo"	
Los cinco factores que componen su puntaje	

Comparar tasas es seguro: Si está pidiendo cotizaciones hipotecarias a varios prestamistas, hágalo dentro de un período de 30 días. Las agencias de crédito reconocen que se está comparando tasas y cuentan todas las consultas hipotecarias de ese período como una sola en su puntaje.

Hoja de trabajo A: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación

Una pregunta que todavía tengo

Una acción que voy a tomar

Notas

Cómo leer su informe de crédito

Su informe de crédito son los datos que generan su puntaje de crédito.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Cómo obtener sus informes gratuitos	
Qué contiene su informe	
Errores comunes que debe buscar	

El tiempo importa: Disputar y resolver errores de crédito toma tiempo. El proceso de disputa, la investigación y la actualización del puntaje pueden tardar de 45 a 90 días en total. Empiece por lo menos seis meses antes de la fecha en que planea solicitar una hipoteca. No dos semanas antes.

Hoja de trabajo B: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación	
Una pregunta que todavía tengo	
Una acción que voy a tomar	

Notas

Cómo mejorar su puntaje de crédito antes de solicitar

Si su puntaje no está donde quiere, mejorarlo antes de solicitar es una de las mejores cosas que puede hacer por sus finanzas.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Mejoras rápidas (resultados en 30 a 90 días)	
Estrategias a más largo plazo (de 6 a 24 meses)	
Lo que no debe hacer	

Hoja de trabajo C: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación

Una pregunta que todavía tengo

Una acción que voy a tomar

Notas

Relación deuda-ingreso: el número que determina el tamaño del préstamo

Su puntaje de crédito es lo que lo hace elegible para el programa.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Cómo se calcula el DTI	
Lo que los prestamistas cuentan como deuda	
Cómo mejorar su DTI antes de solicitar	

Tabla de referencia

Tipo de préstamo	Precio máximo para el que califica	Pago inicial	PITI mensual
Convencional (5% de pago inicial)	\$290,941	\$14,547	\$2,699.74
FHA (3.5% de pago inicial)	\$310,978	\$10,884	\$2,800.31
VA (0% de pago inicial)	\$274,603	\$0	\$2,420.07
USDA (0% de pago inicial)	\$224,784	\$0	\$2,030.89

DTI frente a puntaje de crédito: Estos dos factores son independientes. Puede tener un crédito excelente (750 o más) y un DTI alto que limite el monto de su préstamo, o un crédito promedio (660) y un DTI bajo que le abra opciones. Ambos requieren atención. No son intercambiables.

Hoja de trabajo D: Pruébalo en la calculadora de precalificación (en inglés)

Abra la calculadora de precalificación (en inglés) en yourmortgagetoolbox.com y haga sus propios cálculos. Anote lo que encuentre.

Escenario que probé (precio, pago inicial, tasa, etc.)

Resultado que quiero recordar

Lo que me sorprendió

Notas

Cómo crear un fondo de emergencia antes de comprar

Esta es la lección que la mayoría de los recursos para compradores omite, y es la que causa más dolor financiero después del cierre.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Por qué ser propietario cambia su perfil de riesgo financiero	
Qué significa "fondo de emergencia" para los propietarios	
El requisito de reservas: lo que revisan los prestamistas	
Dónde guardar su fondo de emergencia	

La tentación de usar el fondo de emergencia para el pago inicial: Si la única manera de alcanzar el pago inicial que busca es agotar su fondo de emergencia, reconsidérelo con seriedad. Un pago inicial menor con un fondo de emergencia saludable suele ser una mejor posición financiera que un pago.

Hoja de trabajo E: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación

Una pregunta que todavía tengo

Una acción que voy a tomar

Notas

Cuestionario del Módulo 1

Escriba la letra de su respuesta, o anótela a mano. Luego revise sus resultados en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/financial-foundation/ o pida la clave de respuestas a su instructor.

1. El factor con mayor peso en un puntaje de crédito FICO es: Mi respuesta

A. Utilización del crédito (montos adeudados)

B. Historial de pagos

C. Antigüedad del historial de crédito

2. ¿Cuál de estas acciones tiene más probabilidades de mejorar rápido un puntaje de crédito en 30 a 60 días? Mi respuesta

A. Cerrar varias cuentas antiguas de tarjetas de crédito

B. Abrir una tarjeta de crédito nueva para aumentar el crédito disponible

C. Pagar los saldos de las tarjetas de crédito para reducir la utilización

3. Cuando un prestamista hipotecario consulta su crédito, ¿qué puntaje usa normalmente? Mi respuesta

A. El más alto de los tres puntajes de las agencias

B. El del medio de los tres puntajes de las agencias

C. El promedio de los tres puntajes de las agencias

4. ¿Qué programas de préstamo exigen que los prestamistas evalúen un DTI de la parte frontal (razón de vivienda) además del DTI de la parte posterior? Mi respuesta

A. Todos los programas hipotecarios. El DTI de la parte frontal es un requisito universal

B. Solo FHA y USDA. Los préstamos convencionales evalúan solo el DTI de la parte posterior

C. Solo los préstamos convencionales y VA

5. Pedir cotizaciones de tasas hipotecarias a varios prestamistas dentro de un período de 30 días: Mi respuesta

A. Daña su puntaje de crédito porque cada prestamista consulta su crédito

B. Las agencias de crédito lo cuentan como una sola consulta, así que no perjudica significativamente su puntaje

C. Solo se permite una vez al año

6. Los errores en los informes de crédito que podrían afectar el puntaje de un consumidor: Mi respuesta

A. Son extremadamente raros, y afectan a menos de 1 de cada 100 consumidores

B. Afectan aproximadamente a 1 de cada 5 consumidores, según investigaciones de la FTC

C. Solo aparecen en expedientes de crédito más antiguos

7. La recomendación de fondo de emergencia para un propietario es: Mi respuesta

A. Igual que para los inquilinos. Basta con 1 mes de gastos

B. Innecesario una vez que tiene capital acumulado (equity) en la casa

C. De 3 a 6 meses de pagos PITI más una reserva de mantenimiento separada de 1% a 2% del valor de la casa por año

Mi puntaje (de 7)

Temas que quiero repasar

Mi plan de acción

Elija las tres o cuatro acciones que más le importan. Sea específico: qué, cuánto y para cuándo.

Próximos 30 días

De 31 a 60 días

De 61 a 90 días en adelante

Mi revisión de preparación del Módulo 1

- ☐ Puedo explicar: Puntajes de crédito: qué son y cómo se calculan
- ☐ Puedo explicar: Cómo leer su informe de crédito
- ☐ Puedo explicar: Cómo mejorar su puntaje de crédito antes de solicitar
- ☐ Puedo explicar: Relación deuda-ingreso: el número que determina el tamaño del préstamo
- ☐ Puedo explicar: Cómo crear un fondo de emergencia antes de comprar

Preguntas para mi consejero de vivienda o mi oficial de préstamos

Siguiente paso: continúe con el siguiente módulo en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/ y pruebe las calculadoras (en inglés) en yourmortgagetoolbox.com para hacer sus propios cálculos.

Este cuaderno es solo para fines educativos. Your Mortgage Toolbox no es un prestamista hipotecario, corredor ni asesor financiero. Consulte siempre con un profesional con licencia antes de tomar decisiones financieras. Las tasas, los cargos, los requisitos de los programas y las reglas fiscales cambian; confirme los requisitos vigentes con su prestamista o con un profesional calificado.