

Cuaderno de trabajo del Módulo 3

Conceptos básicos de la hipoteca

Cómo funcionan las hipotecas, qué distingue a los tipos de préstamo, por qué el APR importa más que la tasa y cuánto le cuesta realmente el seguro hipotecario. Use este cuaderno con el Módulo 3 en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/mortgage-basics/ 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
3.1	Cómo funciona realmente una hipoteca	☐
3.2	Hipotecas de tasa fija y de tasa ajustable	☐
3.3	Tipos de préstamo: Convencional, FHA, VA y USDA	☐
3.4	Tasa de interés frente a APR: el número que realmente importa	☐
3.5	Seguro hipotecario: PMI y MIP	☐
3.6	Cómo leer una Estimación de Préstamo (Loan Estimate)	☐
Cuestionario	Autoevaluación (8 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.

Cómo funciona realmente una hipoteca

Una hipoteca es un préstamo garantizado por un bien inmueble.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
El cuadro de amortización	
Por qué los pagos extra importan más de lo que cree	
La diferencia entre capital e intereses	

Consejo práctico: duplique su capital y reduzca su plazo a la mitad. Mire el estado de cuenta mensual de su hipoteca y encuentre la parte de capital del pago de ese mes. Agregue exactamente esa cantidad como pago extra al capital, además de su pago regular. El mes siguiente, busque el capital de.

Hoja de trabajo A: Pruébelo en la calculadora de pago hipotecario (en inglés)

Abra la calculadora de pago hipotecario (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

Hipotecas de tasa fija y de tasa ajustable

Toda hipoteca pertenece a una de dos categorías: tasa fija o tasa ajustable.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Hipotecas de tasa fija	
Hipotecas de tasa ajustable (ARM)	
Límites (caps) de las ARM: su protección contra los aumentos bruscos de tasa	
Cuándo tiene sentido una ARM	

Regla práctica: Si está comprando una casa en la que planea quedarse a largo plazo y no está seguro de que refinanciará antes de que termine el período fijo, una tasa fija a 30 años casi siempre es la opción más segura.

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

Tipos de préstamo: Convencional, FHA, VA y USDA

No todas las hipotecas son el mismo producto. El tipo de préstamo afecta su pago inicial mínimo, los requisitos de puntaje de crédito, los costos del seguro hipotecario y en qué propiedades puede usarlo.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Préstamos convencionales	
Préstamos FHA	
Préstamos VA	
Préstamos USDA	

Hoja de trabajo C: 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

Tasa de interés frente a APR: el número que realmente importa

Cuando los prestamistas anuncian las tasas hipotecarias, siempre muestran dos números: la tasa de interés y el APR (Tasa de Porcentaje Anual).

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Qué es la tasa de interés	
Qué incluye el APR	
Cómo buscar la mejor tasa	
Cómo entender los puntos de descuento	

La regla: Misma tasa. Mismo escenario. Tres prestamistas. Gana el que tenga los cargos más bajos. No deje que un prestamista lo confunda mezclando tasa y cargos en un solo número. Manténgalos separados y la comparación se vuelve evidente.

Hoja de trabajo D: 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

Seguro hipotecario: PMI y MIP

El seguro hipotecario es uno de los costos más malentendidos al comprar una casa.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
PMI: Seguro hipotecario privado (préstamos convencionales)	
Cuándo se elimina el PMI	
MIP: Prima de seguro hipotecario (préstamos FHA)	
VA: sin seguro hipotecario mensual	
USDA: cargo mensual con otro nombre	

Se aplican las reglas de antigüedad (seasoning) de Fannie/Freddie cuando se usa el valor apreciado para cancelar el PMI. Aunque su casa se haya apreciado mucho más allá de 80% de LTV, Fannie Mae y Freddie Mac no permiten cancelar el PMI con base en el valor actual de mercado hasta que el préstamo.

La trampa de FHA: Los préstamos FHA suelen ser el punto de partida correcto para compradores con puntajes de crédito más bajos o ahorros limitados. Pero el MIP continuo es caro y muchos compradores no se dan cuenta de que no desaparece automáticamente. Cuando mejoren su crédito y su capital.

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

Cómo leer una Estimación de Préstamo (Loan Estimate)

Dentro de los tres días hábiles posteriores a recibir su solicitud de préstamo, los prestamistas están obligados por ley a entregarle una Estimación de Préstamo (Loan Estimate, LE).

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Página 1: El panorama general	
Página 2: Detalle de los costos de cierre	
La ventana de comparación de tres días	
Estimación de Préstamo frente a Divulgación de Cierre	

Por qué el cargo de avalúo en su Estimación de Préstamo probablemente está inflado. El avalúo está en la Sección B. El prestamista lo ordena a través de una compañía administradora de avalúos y usted no puede comparar precios por su cuenta. Los cargos de la Sección B tienen tolerancia cero según.

Hoja de trabajo F: Pruébelo en la calculadora de pago hipotecario total y efectivo para el cierre (en inglés)

Abra la calculadora de pago hipotecario total y efectivo para el cierre (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

Cuestionario del Módulo 3

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

1. En los primeros años de una hipoteca a 30 años, la mayor parte de su pago mensual va a: Mi respuesta

- A. Intereses
 - B. Capital
 - C. Escrow

2. Una ARM 7/1 significa que la tasa de interés es fija durante: Mi respuesta

- A. 1 año y luego se ajusta cada 7 años
 - B. 7 años y luego se ajusta cada año
 - C. 7 meses y luego se renegocia

3. ¿Qué tipo de préstamo NO requiere pago inicial NI seguro hipotecario mensual? Mi respuesta

- A. FHA
 - B. USDA
 - C. VA

4. El APR es una mejor herramienta de comparación que la tasa de interés por sí sola porque: Mi respuesta

- A. Refleja el puntaje de crédito que exige el prestamista
 - B. Incorpora los cargos y otros costos del préstamo en el porcentaje
 - C. Muestra la tasa después de su primer refinanciamiento

5. El PMI de un préstamo convencional se puede eliminar cuando el saldo de su préstamo llega a: Mi respuesta

- A. 90% del precio de compra original
 - B. 80% del precio de compra original (78% automáticamente)
 - C. 50% del precio de compra original

6. El seguro hipotecario de FHA (MIP) difiere del PMI convencional porque: Mi respuesta

- A. El MIP es más barato en todos los casos
 - B. El MIP a menudo dura toda la vida del préstamo y se necesita refinanciar para eliminarlo
 - C. El MIP solo se cobra durante los primeros 5 años

7. En la Estimación de Préstamo, los servicios de la Sección C son aquellos en los que usted: Mi respuesta

- A. No puede cambiar ni negociar
 - B. Puede comparar precios y posiblemente ahorrar dinero
 - C. No está obligado a pagar

8. Pagar un punto de descuento por adelantado en una hipoteca: Mi respuesta

- A. Aumenta su tasa de interés en 0.25%
 - B. Cuesta 1% del monto del préstamo y normalmente reduce su tasa
 - C. Elimina la necesidad de seguro hipotecario

Mi puntaje (de 8)

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 3

- ☐ Puedo explicar: Cómo funciona realmente una hipoteca
- ☐ Puedo explicar: Hipotecas de tasa fija y de tasa ajustable
- ☐ Puedo explicar: Tipos de préstamo: Convencional, FHA, VA y USDA
- ☐ Puedo explicar: Tasa de interés frente a APR: el número que realmente importa
- ☐ Puedo explicar: Seguro hipotecario: PMI y MIP
- ☐ Puedo explicar: Cómo leer una Estimación de Préstamo (Loan Estimate)

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.