

Cuaderno de trabajo del Módulo 4

¿Cuánta casa puede pagar?

Los números que usan los prestamistas para calcular su préstamo máximo y cómo determinar cuánto debería pedir prestado usted antes de que un prestamista le diga cuánto puede. Use este cuaderno con el Módulo 4 en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/how-much-can-you-afford/ 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
4.1	Pago mensual total: el panorama completo de PITI	☐
4.2	Cómo calculan los prestamistas cuánto puede pedir prestado	☐
4.3	Precalificación frente a preaprobación	☐
4.4	El cálculo del ingreso necesario	☐
4.5	Rentar o comprar: una comparación financieramente honesta	☐
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.

Pago mensual total: el panorama completo de PITI

La primera pregunta de todo comprador es alguna versión de: ¿Cuál será mi pago?

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Desglose de PITI	
Por qué el estado importa más de lo que muchos compradores creen	

La conclusión: Nunca evalúe su capacidad de pago solo con capital e intereses. Un pago de capital e intereses de \$2,100 puede convertirse en un pago total de \$2,800 o de \$3,200 según su estado, su condado y su situación de seguro. Haga siempre el cálculo completo de PITI.

Hoja de trabajo A: 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

Cómo calculan los prestamistas cuánto puede pedir prestado

Los prestamistas no miran solo los ingresos. Miran la relación entre sus ingresos y sus deudas, y entre sus ingresos y el pago de vivienda propuesto.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Las dos razones de calificación	
Qué cuenta como ingreso	
Qué cuenta como deuda	

La diferencia entre lo que puede pedir prestado y lo que debería pedir prestado: Los prestamistas lo aprobarán hasta el máximo que permitan sus razones. Eso no significa que deba pedir tanto. Su aprobación máxima se calcula sobre el ingreso bruto; su presupuesto real funciona con el ingreso neto.

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

Precalificación frente a preaprobación

Los compradores suelen usar estos dos términos como si fueran lo mismo, pero son muy distintos.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Precalificación	
Preaprobación	
Aprobación de suscripción completa (aprobación de crédito)	
Qué necesitará para la preaprobación	

Between pre-approval and closing, don't: Solicitar cualquier crédito nuevo Cerrar cuentas de crédito existentes, incluso las que no usa. Cerrar una tarjeta reduce su crédito disponible y puede bajar su puntaje. Si es la cuenta con su límite de crédito más alto, el daño puede ser lo bastante grande.

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

El cálculo del ingreso necesario

La mayoría de las conversaciones sobre capacidad de pago empieza por los ingresos y avanza hacia el precio de la casa.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Cómo funciona el cálculo	
El efecto del pago inicial en los requisitos de ingreso	
Prestatarios que trabajan por cuenta propia: la trampa de las deducciones	
Coprestatarios	

Regla práctica para quienes trabajan por cuenta propia: Empiece a planificar dos años antes de la compra. Muestre suficiente ingreso gravable en ambas declaraciones para respaldar el pago PITI de la casa que busca. Un año de ingreso fuerte no corregirá dos años de deducciones agresivas.

Hoja de trabajo D: Pruébelo en la calculadora de ingreso necesario (en inglés)

Abra la calculadora de ingreso necesario (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

Rentar o comprar: una comparación financieramente honesta

"Rentar es tirar el dinero." Seguramente lo ha oído. No es del todo cierto.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
El verdadero costo de comprar	
El verdadero costo de rentar	
El horizonte de equilibrio	

El argumento de crear patrimonio al comprar: Ser propietario es una de las formas más accesibles de inversión apalancada para los hogares comunes. Usted pone de 5% a 20% y controla un activo que puede apreciarse sobre su valor total. Una casa de \$400,000 que se aprecia 5% en un año gana \$20,000 de.

Hoja de trabajo E: Pruébelo en la calculadora de rentar o comprar (en inglés)

Abra la calculadora de rentar o comprar (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 4

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

1. PITI significa: Mi respuesta
 - A. Pago, Interés, Título, Seguro
 - B. Capital (Principal), Interés, Impuestos, Seguro
 - C. Capital, Ingreso, Impuestos, Interés

2. Dos compradores adquieren una casa del mismo precio con el mismo monto de préstamo y la misma tasa. Sus pagos mensuales aún podrían diferir de manera significativa debido a: Mi respuesta
 - A. Sus puntajes de crédito
 - B. El día del mes en que cierran
 - C. Los impuestos sobre la propiedad y las tasas de seguro de sus respectivos estados

3. La razón posterior de DTI incluye: Mi respuesta
 - A. El pago de vivienda más todas las obligaciones mensuales de deuda
 - B. Solo el pago de vivienda
 - C. El ingreso neto menos el pago de vivienda

4. La precalificación es distinta de la preaprobación porque: Mi respuesta
 - A. La precalificación implica ingresos verificados y una revisión de crédito
 - B. La precalificación se basa en información que usted mismo informa, sin verificación
 - C. La precalificación solo está disponible para compradores primerizos

5. ¿Qué acción debe evitar entre la preaprobación y el cierre? Mi respuesta
 - A. Reducir el saldo de una tarjeta de crédito
 - B. Revisar con cuidado su Estimación de Préstamo (Loan Estimate)
 - C. Abrir una cuenta de crédito nueva o adquirir nueva deuda

6. Los prestamistas calculan la calificación por ingresos usando: Mi respuesta
 - A. Su ingreso mensual bruto (antes de impuestos)
 - B. Su pago mensual neto (lo que lleva a casa)
 - C. Solo su ingreso bruto ajustado de la declaración de impuestos del año pasado

7. Comprar una casa generalmente supera financieramente a rentar cuando usted: Mi respuesta
 - A. Planea quedarse poco tiempo en un mercado de costo alto
 - B. Planea quedarse el tiempo suficiente para superar el horizonte de equilibrio (normalmente de 3 a 7 años)
 - C. Tiene un ingreso mayor que el del comprador promedio de su zona

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 4

- ☐ Puedo explicar: Pago mensual total: el panorama completo de PITI
- ☐ Puedo explicar: Cómo calculan los prestamistas cuánto puede pedir prestado
- ☐ Puedo explicar: Precalificación frente a preaprobación
- ☐ Puedo explicar: El cálculo del ingreso necesario
- ☐ Puedo explicar: Rentar o comprar: una comparación financieramente honesta

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.