

Cuaderno de trabajo del Módulo 8

Cómo crear patrimonio con su casa

Cómo se acumula el capital, cómo la amortización trabaja a su favor con el tiempo, cuánto vale realmente su casa cuando la vende. Use este cuaderno con el Módulo 8 en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/building-wealth-homeownership/ 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
8.1	Capital acumulado, amortización y cómo baja su saldo	☐
8.2	HELOC: acceder al capital sin vender	☐
8.3	Sus ganancias netas de una venta: con cuánto se queda realmente	☐
8.4	Ser propietario como activo financiero a largo plazo	☐
8.5	Cómo armar una estrategia de bienes raíces	☐
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.

Capital acumulado, amortización y cómo baja su saldo

El capital acumulado (equity) es la parte del valor de su casa que le pertenece por completo.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Cómo la amortización crea capital acumulado	
El multiplicador de la apreciación	

Contexto histórico: De 1991 a 2023, los precios nacionales de las casas (índice de la FHFA) subieron en promedio aproximadamente de 4% a 5% al año, incluida la corrección de 2008. Pero los promedios nacionales ocultan enormes variaciones locales. Algunos mercados han superado ampliamente ese.

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

HELOC: acceder al capital sin vender

Una línea de crédito sobre el capital de la casa (HELOC, Home Equity Line of Credit) le permite pedir prestado contra el capital acumulado de su casa sin venderla ni reemplazar su primera hipoteca.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Cómo funciona un HELOC	
Cuándo tiene sentido un HELOC	
Riesgos del HELOC que debe entender	

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

Sus ganancias netas de una venta: con cuánto se queda realmente

Cuando vende su casa, lo que se lleva a casa no es el precio de venta.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
La fórmula de las ganancias netas	
Implicaciones fiscales: la exclusión de ganancias de capital	

Hoja de trabajo C: Pruébelo en la calculadora de ganancias netas (en inglés)

Abra la calculadora de ganancias netas (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

Ser propietario como activo financiero a largo plazo

Una casa no se parece a la mayoría de los activos financieros.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
El marco del rendimiento total	
Comparar ser propietario con rentar	

La Encuesta de Finanzas del Consumidor de la Reserva Federal: Muestra de manera constante que los propietarios tienen un patrimonio neto mediano muchísimo más alto que los inquilinos, normalmente 40 veces más alto. Parte de esto refleja autoselección (las personas de mayores ingresos compran casa),.

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

Cómo armar una estrategia de bienes raíces

Para muchos propietarios, la primera casa no es la última decisión financiera en bienes raíces.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
La estrategia de ascenso (move-up)	
House hacking (vivir en una de las unidades)	
Camino hacia una propiedad de alquiler	
Conozca sus metas antes de comprar	

Hoja de trabajo E: 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

Cuestionario del Módulo 8

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

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

A. Capital, reduciendo su saldo rápidamente

B. Intereses, con solo una pequeña cantidad reduciendo el saldo del préstamo

C. Una división igual entre capital e intereses durante todo el plazo del préstamo

2. El capital acumulado de la casa es igual a: Mi respuesta

A. El precio de compra original menos su pago inicial

B. El valor de mercado actual de su casa menos el saldo pendiente de su hipoteca

C. El monto de capital que ha pagado hasta la fecha

3. Durante el período de retiro de un HELOC, normalmente se le exige hacer: Mi respuesta

A. Pagos completos de capital más interés sobre el límite de crédito total

B. Pagos de solo interés sobre el monto que realmente ha retirado

C. Ningún pago hasta que termine el período de retiro

4. La mayor deducción de las ganancias de la venta de su casa normalmente será: Mi respuesta

A. Los impuestos de transferencia y el seguro de título

B. El pago del saldo pendiente de su hipoteca

C. Los impuestos sobre las ganancias de capital de su utilidad

5. ¿Cuánta utilidad por la venta de su casa permite excluir de los impuestos federales la exclusión de ganancias de capital de la Sección 121 del IRS a una pareja casada que declara en conjunto? Mi respuesta

A. \$100,000

B. \$250,000

C. \$500,000

6. "House hacking" se refiere a: Mi respuesta

A. Usar el capital acumulado de la casa para invertir en el mercado de valores

B. Comprar una propiedad de 2 a 4 unidades, vivir en una unidad y rentar las demás para compensar el pago de su hipoteca

C. Refinanciar a un préstamo de plazo más corto para acumular capital más rápido

7. En un mercado con una relación precio-renta alta (por ejemplo, superior a 25), comprar una casa en lugar de rentar: Mi respuesta

A. Siempre es la mejor decisión financiera porque usted acumula capital

B. Normalmente requiere una apreciación esperada significativa o un horizonte de propiedad largo para superar el resultado de rentar e invertir la diferencia

C. Es irrelevante porque los beneficios fiscales siempre hacen superior a la propiedad

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 8

- ☐ Puedo explicar: Capital acumulado, amortización y cómo baja su saldo
- ☐ Puedo explicar: HELOC: acceder al capital sin vender
- ☐ Puedo explicar: Sus ganancias netas de una venta: con cuánto se queda realmente
- ☐ Puedo explicar: Ser propietario como activo financiero a largo plazo
- ☐ Puedo explicar: Cómo armar una estrategia de bienes raíces

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.