

MoneyWi\$e

Consumer Action and Capital One Partnership

Sí puede comprar una casa

Ejercicios para hacer en clase

www.money-wise.org

Planilla para pago inicial y presupuesto mensual: Ejemplo de un caso

FUENTE DE PAGO INICIAL	ACTUAL	PROYECTADO
Ahorros	\$ 18,000	\$ 20,000
Planes de retiro (401k)	\$ 11,000	\$ 11,000
IRA	\$ 0	\$ 0
Regalo o préstamo particular	\$ 0	\$ 2,000
Segunda hipoteca	\$ N/A	\$ 0
Programas de pago inicial	\$ N/A	\$ 0
Otros	\$ 0	\$ 0
TOTAL	\$ 29,000	\$ 33,000

FUENTE DE INGRESO	ACTUAL	PROYECTADO
Empleo (neto)	\$ 3,200	\$ 3,598
Empleo del cónyuge	\$ 0	\$ 0
Otro empleo	\$ 0	\$ 0
Rentas recibidas	\$ 0	\$ 250
Reembolsos de impuestos	\$ 0	\$ 0
Ingresos por intereses/inversiones	\$ 80	\$ 10
Beneficios del gobierno	\$ 0	\$ 0
Mantenimiento de cónyuge e hijos	\$ 400	\$ 400
Otros ingresos	\$ 0	\$ 0
Otros ingresos: padres	\$ 0	\$ 0
TOTAL	\$ 3,680	\$ 4,258

GASTOS MENSUALES	ACTUAL	PROYECTADO
Vivienda (alquiler/hipoteca)	\$ 1,000	\$ 1,519
Gastos de asociación de propietarios	\$ 0	\$ 160
Impuestos a la propiedad	\$ 0	\$ 210
Seguro de inquilino/propietario	\$ 20	\$ 85
Gas/electricidad/gasóleo	\$ 70	\$ 80
Agua y residuos	\$ 40	\$ 25
Internet	\$ 25	\$ 25
Teléfono (alámbrico y móvil)	\$ 60	\$ 60
Cable	\$ 60	\$ 25
Mantenimiento de vivienda	\$ 0	\$ 125
Pagos de automóvil	\$ 250	\$ 250
Gasolina	\$ 160	\$ 80
Mantenimiento de automóvil	\$ 40	\$ 40
Seguro de automóvil	\$ 80	\$ 80
Registro de automóvil	\$ 15	\$ 15
Otros costos de transporte	\$ 75	\$ 25
Comestibles y provisiones	\$ 400	\$ 400
Cuidado y provisiones para mascotas	\$ 40	\$ 40
Seguro medico/gastos medicos	\$ 40	\$ 40
Cuidado de niños	\$ 0	\$ 0
Mantenimiento de cónyuge/niños	\$ 0	\$ 0
Belleza/peluquería	\$ 30	\$ 30
Ropa	\$ 100	\$ 100
Lavandería/tintorería	\$ 30	\$ 30
Restaurantes	\$ 125	\$ 50
Entretenimiento	\$ 100	\$ 50
Deportes, gimnasio, pasatiempos	\$ 40	\$ 40
Vacaciones/viajes	\$ 50	\$ 50
Libros, música, etc.	\$ 40	\$ 20
Regalos	\$ 30	\$ 30
Cigarrillos/bebidas alcohólicas	\$ 0	\$ 0
Religión/beneficencia	\$ 100	\$ 100
Estampillas, cargos bancarios, etc.	\$ 10	\$ 10
Pagos de tarjetas de crédito	\$ 50	\$ 0
Otras deudas	\$ 0	\$ 0
Otros: gastos de almacenamiento	\$ 60	\$ 0
Otros: sistema de alarma	\$ 0	\$ 20
Otros:	\$ 0	\$ 0
Otros:	\$ 0	\$ 0
TOTAL	\$ 3,140	\$ 3,814

BALANCE FINAL	ACTUAL	PROYECTADO
Total de ingresos mensuales	\$ 3,680	\$ 4,258
Total de gastos mensuales	\$ 3,140	\$ 3,814
NETO (+/-)	\$ 540	\$ 444

NOTAS:

- ∞ Los pagos mensuales del capital e intereses están basados en un préstamo fijo a 30 años de \$225,000 a 6.5% de interés.
- ∞ Como el comprador está efectuando un pago inicial de solo \$25,000 (10%) sobre el condominio de \$250,000, debe pagar \$97 mensuales por seguro hipotecario privado (PMI, siglas en inglés).

Planilla para pago inicial y presupuesto mensual

FUENTE DE PAGO INICIAL	ACTUAL	PROYECTADO
Ahorros	\$	\$
Planes de retiro (401k)	\$	\$
IRA	\$	\$
Regalo o préstamo particular	\$	\$
Segunda hipoteca	\$	\$
Programas de pago inicial	\$	\$
Otros	\$	\$
TOTAL	\$	\$

GASTOS MENSUALES	ACTUAL	PROYECTADO
Vivienda (alquiler/hipoteca)	\$	\$
Gastos de asociación de propietarios	\$	\$
Impuestos a la propiedad	\$	\$
Seguro de inquilino/propietario	\$	\$
Gas/electricidad/gasóleo	\$	\$
Agua y residuos	\$	\$
Internet	\$	\$
Teléfono (alámbrico y móvil)	\$	\$
Cable	\$	\$
Mantenimiento de vivienda	\$	\$
Pagos de automóvil	\$	\$
Gasolina	\$	\$
Mantenimiento de automóvil	\$	\$
Seguro de automóvil	\$	\$
Registro de automóvil	\$	\$
Otros costos de transporte	\$	\$
Comestibles y provisiones	\$	\$
Cuidado y provisiones para mascotas	\$	\$
Seguro medico/gastos medicos	\$	\$
Cuidado de niños	\$	\$
Mantenimiento de cónyuge/niños	\$	\$
Belleza/peluquería	\$	\$
Ropa	\$	\$
Lavandería/tintorería	\$	\$
Restaurantes	\$	\$
Entretenimiento	\$	\$
Deportes, gimnasio, pasatiempos	\$	\$
Vacaciones/viajes	\$	\$
Libros, música, etc.	\$	\$
Regalos	\$	\$
Cigarrillos/bebidas alcohólicas	\$	\$
Religión/beneficencia	\$	\$
Estampillas, cargos bancarios, etc.	\$	\$
Pagos de tarjetas de crédito	\$	\$
Otras deudas	\$	\$
*Otros:	\$	\$
Otros:	\$	\$
Otros:	\$	\$
Otros:	\$	\$
TOTAL	\$	\$

FUENTE DE INGRESO	ACTUAL	PROYECTADO
Empleo (neto)	\$	\$
Empleo del cónyuge	\$	\$
Otro empleo	\$	\$
Rentas recibidas	\$	\$
Reembolsos de impuestos	\$	\$
Ingresos por intereses/inversiones	\$	\$
Beneficios del gobierno	\$	\$
Mantenimiento de cónyuge e hijos	\$	\$
Otros ingresos	\$	\$
Otros ingresos:	\$	\$
TOTAL	\$	\$

BALANCE FINAL	ACTUAL	PROYECTADO
Total de ingresos mensuales	\$	\$
Total de gastos mensuales	\$	\$
NETO (+/-)	\$	\$

Restar los gastos de los ingresos para obtener una cantidad mensual positiva o negativa.

ILUSTRACIÓN DE COSTOS Y GASTOS VARIABLES

Precio de compra	\$200,000	\$200,000	\$400,000	\$400,000
Pago inicial	\$40,000 (20%)	\$10,000 (5%)	\$80,000 (20%)	\$20,000 (5%)
Hipoteca	\$160,000	\$190,000	\$320,000	\$380,000
*Capital e interés mensual (a 7%)	\$1,064	\$1,264	\$2,129	\$2,528
Capital e interés mensual (a 7.5%)	\$1,119	\$1,328	\$2,237	\$2,657
PMI (cálculo aproximado)	\$0	\$123	\$0	\$247
**Impuestos a la propiedad (1.25% por este ejemplo)	\$2,500	\$2,500	\$5,000	\$5,000
***Seguro de la vivienda (ejemplo)	\$75	\$75	\$125	\$125

* Los pagos de capital e interés se basan en un préstamo a plazo fijo de 30 años.

**Los impuestos a la propiedad varían en todo el país; los que aplican a la vivienda que usted compre se basarán en una fórmula determinada por el gobierno local o del condado. Por ejemplo, en San Francisco, los impuestos a la propiedad son 1.14% del precio de venta.

*** Las tarifas de seguro de la vivienda dependen de una variedad de factores, incluso su tamaño, tipo de construcción, ubicación, deducible, y hasta su proximidad a una toma de incendio.

Las calculadoras en línea lo pueden ayudar a completar su planilla de presupuesto mensual. Busque “calculadoras de hipotecas” o “mortgage calculator” para encontrar útiles para calcular los pagos mensuales. Busque “calculadoras de PMI” o “PMI calculators” si su pago inicial será menor al 20% y desea un cálculo aproximado de su pago de PMI.

*Ejemplos de “otros” gastos: pagos de impuestos de años anteriores, escolaridad, primas de seguro de vida, honorarios sindicales, costos de almacenamiento, pagos de préstamos estudiantiles, sistema de alarma, etc.

Planilla para comparar precios (2 páginas)

Antes de comenzar a buscar su hogar, resulta buena idea considerar lo que desea y necesita de una casa. Esta planilla los ayudará a usted y a su corredor de bienes raíces a limitar la búsqueda a las propiedades que coinciden mejor con sus prioridades.

(En la columna Prioridad, indique la importancia de cada artículo dibujando un círculo alrededor del número apropiado; 1 indica la prioridad más alta, y el 3 la más baja.)

CARACTERÍSTICA	PRIORIDAD	DETALLES
Precios	1 2 3	Desde \$ _____ hasta \$ _____
Localidad	1 2 3	Ciudad/pueblo: _____ Vecindario: _____ Dentro de _____ millas de _____
Proximidad de servicios	1 2 3	_____ millas/minutos a la escuela _____ millas/minutos a la iglesia _____ millas/minutos a las tiendas _____ millas/minutos al transporte _____ millas/minutas a _____
Tipo de vivienda	1 2 3	<input type="checkbox"/> Casa unifamiliar <input type="checkbox"/> Un piso <input type="checkbox"/> Condominio <input type="checkbox"/> Varios pisos <input type="checkbox"/> Townhouse
Estilo de vivienda	1 2 3	<input type="checkbox"/> Tradicional <input type="checkbox"/> Moderno <input type="checkbox"/> Rústico <input type="checkbox"/> Otro: _____

Condición	1 2 3	<input type="checkbox"/> Nueva <input type="checkbox"/> Lista para mudarse <input type="checkbox"/> Necesita algunos arreglos <input type="checkbox"/> Necesita muchos arreglos
Tamaño de la vivienda	1 2 3	Pies cuadrados: _____
Cuartos	1 2 3	# de dormitorios: _____ # de baños: _____ <input type="checkbox"/> Comedor formal <input type="checkbox"/> Sala formal <input type="checkbox"/> Sala familiar <input type="checkbox"/> Oficina <input type="checkbox"/> Cuarto de lavar ropa <input type="checkbox"/> Altillo terminado <input type="checkbox"/> Sótano terminado <input type="checkbox"/> Otro: _____
Características especiales	1 2 3	<input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Vista <input type="checkbox"/> Patio/jardín <input type="checkbox"/> Terraza o patio <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Espacio para guardar <input type="checkbox"/> Sistema de alarma <input type="checkbox"/> Energía alterna <input type="checkbox"/> Piscina
Estacionamiento	1 2 3	<input type="checkbox"/> Garaje <input type="checkbox"/> Cochera <input type="checkbox"/> Espacio reservado <input type="checkbox"/> Calzada de acceso
Combustible	1 2 3	<input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Gasóleo
Calefacción/refrigeración	1 2 3	<input type="checkbox"/> Aire central/forzado <input type="checkbox"/> Chimenea/estufa a leña <input type="checkbox"/> Aire acondicionado central <input type="checkbox"/> Estufa a gas <input type="checkbox"/> Radiador <input type="checkbox"/> Ventilador de techo

Lista de control para solicitud de préstamo

Esta lista de control le ayudará a preparar su solicitud de préstamo. Incluye la mayoría de la información que tendrá que presentar. Sin embargo, los requisitos de algunos prestamistas varían un poco, por lo que debe consultarlos para poder reunir toda la información requerida.

Identificación:

- Número de Seguro Social
- Licencia de manejo o identificación con fotografía emitida por el estado

Direcciones

- Dirección actual, nombre y dirección del dueño, y alquiler mensual actual
- Dirección anterior/información sobre el dueño *si tiene menos de dos años viviendo en la dirección actual.*

Prueba de ingresos:

- Información del empleador (nombres, dirección y números de teléfono) durante los últimos dos años
 - Talón de sueldo reciente que indique ingresos del año hasta la fecha
 - Formularios W-2 originales de los dos (2) años anteriores
 - Copias de la declaración de impuestos de los últimos dos años
 - Prueba de ingreso adicional (Seguro Social, ingreso por intereses, manutención de cónyuge o hijos, etc.)
- Prestatario que trabaja por cuenta propia:*
- Declaración de impuestos personal, de sociedad o corporación de los últimos dos años
 - Estado contable actual del negocio

Activo:

- Estados de cuenta recientes de cuentas de cheques, ahorros, y de bolsa de valores y certificados de depósito
- Estados de cuenta de todas las cuentas de jubilación (401(k), IRA, etc.) e inversiones no por jubilación (acciones, bonos, fondos de inversión colectivos, etc.)
- Valor en efectivo de toda póliza de seguro de vida
- Valor de la propiedad personal importante, como vehículos y embarcaciones que se hayan terminado de pagar.

Pasivo:

- Estados de cuenta (que indiquen el nombre del acreedor, saldo pendiente y pago mensual) de los préstamos de automóvil, de estudiante, tarjetas de crédito, y demás deudas, incluso por las que haya servido de cosignatario.
 - Manutención de cónyuge o de niños que usted debe pagar
- NOTA:* Si no tiene un historial de crédito establecido, presente cheques cobrados de alquiler, de servicios públicos y demás obligaciones financieras como prueba de que efectúa los pagos de forma constante.

Información sobre la compra:

- Copia del contrato de compra de la vivienda
- Prueba del depósito de garantía
- "Carta de regalo" si el dinero para el pago inicial es un regalo que no tendrá que devolver.

Pago:

- Un cheque que cubra el costo de la solicitud, el informe de crédito, la tasación y demás cargos.

ACTIVIDAD: LA OFERTA ESCRITA

Compradores de vivienda esperanzados necesitan su ayuda

Lynnette y Duane Lee tienen esperanzas de comprar casa por primera vez. Durante los últimos cuatro años han alquilado un departamento pequeño para ahorrar lo suficiente para el pago inicial. Actualmente, la pareja ha reunido \$25,000 destinados para ese propósito y los ha depositado en una cuenta separada. También tienen acceso a aproximadamente \$20,000 por medio de préstamos en los planes de retiro de los empleos de ambos. Y los padres de Lynnette han dicho que podrán ayudarles con un regalo de \$10,000 si lo necesitan para el pago inicial o los costos de cierre. Las finanzas mensuales de la pareja estarán algo restringidas, por lo menos hasta que les aumenten el sueldo, lo que esperan ocurra en uno o dos años.

Lynnette y Duane encontraron tres propiedades; muy distinta una de las otras, que están considerando. Como resulta comúnmente, todas las viviendas reúnen algunos de sus requisitos, pero ninguna los reúnen todos.

A la pareja le encanta la comodidad que ofrece la ciudad. No sólo están cerca de tiendas, restaurantes y entretenimiento, sino que también el transporte público les queda a un paso. Así han podido evitar un difícil viaje al trabajo todos los días y ahorrar en gastos de automóvil.

Claro que tienen que considerar otros factores. Lynette y Duane esperan tener familia en dos o tres años. Aunque una casa de un dormitorio sería adecuada para la pareja en este momento, se preguntan durante cuánto tiempo estarían cómodos cuando llegue el bebé. También piensan que puede ser bueno tener un patio grande para que la familia pueda pasar tiempo al aire libre.

Lo que dificulta aún más el proceso de selección es que los padres de Lynette los animan a que consideren un nuevo edificio de condominios cerca de la casa de ellos. Aunque comprenden que queda lejos del trabajo de la joven pareja y del transporte público, los padres de Lynette señalan que es más grande y que les será más fácil a ellos cuidar a su nieto o nieta cuando llegue.

Decisiones difíciles.

Su tarea será elegir cuál de las tres viviendas debe comprar la pareja, ayudarles a elegir uno de los dos préstamos para los que califican y luego preparar la oferta de compra por escrito.

LISTADOS DE VIVIENDAS



Oasis suburbano

Esta vivienda unifamiliar ubicada en un hermoso lote de medio acre con jardín le hace desear poder pasar más tiempo en casa. El comprador que esté dispuesto a invertir un poco de tiempo y dinero podrá actualizar esta encantadora casa de ladrillos de 1000 pies cuadrados con todas las comodidades modernas. Solo a 15 minutos de distancia por auto a la ciudad.

- 2 dormitorios/1 baño
- Lavadora/secadora
- Chimenea, calefactores eléctricos
- Pisos de madera dura
- Cobertizo para herramientas
- Cochera

~~+\$265.000~~ **Reducida a \$245.000!**



Comodidad de condominio

¡Construcción casi nueva, por lo que no tendrá que traer su cinto de herramientas! Materiales y artefactos de alta calidad en toda la vivienda. Ubicada en esquina (1,300 pies cuadrados) ofrece mayor privacidad y vista del centro. Costos de asociación: \$110 por mes.

- 2 dormitorios/2baños
- Calefacción central
- Garaje para un auto
- Cuarto de lavado compartido
- Pisos alfombrados/vinílico
- Piscina/gimnasio comunitario

Se ofrece en \$249,000



La gran metrópoli

Lo mejor que ofrece el centro urbano. Tiendas, restaurantes y transportación pública ubicadas prácticamente al frente de esta vivienda unifamiliar a un lado de Main Street. Sin patio, pero a pasos de dos parques. ¡Vendedor motivado!

- 1 dormitorio/1 baño
- Cocina actualizada
- Oficina
- Aire/calefacción central
- Baño remodelado
- Estacionamiento fácil en la calle

Precio de lista: \$ 250,000

LOAN PRODUCTS

TIPOS DE PRÉSTAMOS

<u>FEATURES/EXPENSES</u> <u>CARACTERÍSTICAS/GASTOS</u>	<u>LOAN 1</u> <u>PRÉSTAMO 1</u>	<u>LOAN 2</u> <u>PRÉSTAMO 2</u>
Type/Tipo:	Fixed rate/tasa fija	Adjustable rate/tasa ajustable (ARM)
Term/Plazo	30 years/años	30 years/años
Minimum downpayment/ Pago inicial mínimo:	20%	5%
Fixed rate/tasa fija:	6.5%	N/A
Initial rate/tasa inicial:	N/A	5.5%
Initial rate expires/ Tasa inicial vence:	N/A	1 year/año
Rate adjustment schedule/ Programa de tasa ajustable	N/A N/A	Every 6 months (after year 1) Cada 6 meses (después del 1 año)
Index/Índice	N/A	LIBOR*
Margin/Margen**/	N/A	2%
Periodic rate cap***/ Tope de tasa periódica***	N/A N/A	+3% (ACTUAL rate +3% max) +3% (Tasa REAL +3% máximo)
Lifetime rate cap***/ Tope de tasa por la vida útil del préstamo	N/A N/A	+6% (initial rate +6% max) +6% (tasa inicial +6% máximo)
APR/tasa de porcentaje anual:	6.94%	7.28%
Points/Puntos:	0	1
PMI/Seguro hipotecario privado:	\$0	\$150 (aproximado)
Monthly payment/Pago mensual:	\$1,580.17*****	\$1,419.47
Application (or loan processing) fee/ Costo de solicitud o procesamiento:	\$650	\$400
Underwriting (or origination) fee/ costo de financiación o iniciación:	1 point/punto	2 points/puntos
Appraisal fee/costo de tasación:	\$375	\$0

Credit report fee/ costo de informe crediticio:	\$75	\$0
Broker's (or origination) fee/ costo de corredor o de iniciación:	1 point/punto	\$0
Attorney's fees/honorarios de abogado:	\$0	\$0
Doc prep, recording, etc. fees/costos de preparación de documentos, registros, etc.:	\$350	\$0
Other fees/otros costos:	\$150	\$0
Lock-in fee & duration/ Costo de asegurar la tasa y duración:	_ point/punto; 60 days/días	_ point/punto; 45 days/días
App and/or lock-in fees Refunded if loan denied? ¿Se reembolsan costos de solicitud y/o de asegurar la tasa si se niega el préstamo?	App fee=yes; lock-in fee=no De solicitud=sí; Por asegurar=no	App fee=no; lock-in fee=no De solicitud=no; Por asegurar=no
Prepayment penalty: Recargo por pago adelantado:	No No	Yes; expires after 3 years Si; vence después de 3 años

NOTES:

- *LIBOR (London Interbank Offered Rate is one of a handful of rate indexes used to set ARM rates.
- **Margin is the number of points added to the index (index +x%) to come up with your ARM rate.
- ***The periodic rate cap is the most your rate can increase each adjustment period.
- ****The lifetime rate cap is the highest interest rate possible on your loan.
- *****Monthly payments are calculated as principal and interest, at the stated rate, on a \$250,000 loan.

NOTAS:

- *LIBOR (London Interbank Offered Rate es uno de los índices de tasas usados para fijar tasas ARM.
- **Margen es la cantidad de puntos que se suman al índice (índice +x%) para fijar su tasa ARM.
- ***El tope de tasa periódica es lo que más puede aumentar su tasa en cada período de ajuste.
- ****El tope de la tasa por la vida útil del préstamo es la tasa de interés más alta posible para su préstamo.
- *****Los pagos mensuales se calculan como capital más intereses, a la tasa citada, por un préstamo de \$250,000.

REAL ESTATE PURCHASE OFFER

OFERTA DE COMPRA DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

Buyer(s) name(s)

Nombre del comprador/nombres de los
compradores: _____

Property address/ Dirección de la
propiedad: _____

Offer price/ Precio de oferta: \$ _____

Earnest money deposit/Depósito de garantía: \$ _____

Downpayment/pago inicial: \$ _____

Expiration of offer/vencimiento de la oferta: _____

Financing terms/Términos del
financiamiento: _____

Closing costs/Costos de cierre: _____

Contingencies/Contingencias:

1) _____

2) _____

3) _____

4) _____

5) _____

6) _____

7) _____

Closing date/Fecha de cierre: _____ Fecha de toma de posesión:

Signature/Firma: _____ Date/Fecha: _____

Signature/Firma: _____ Date/Fecha: _____

Evaluación del seminario MoneyWi\$e *Usted puede comprar casa*

Antes de irse, por favor ayúdenos a mejorar las presentaciones futuras dándonos su opinión del seminario MoneyWi\$e de hoy.

Dibuje un círculo alrededor del número que refleja lo que usted piensa de cada frase:

1 = Muy de acuerdo

2 = De acuerdo

3 = No estoy de acuerdo

4 = Estoy muy en desacuerdo

Comprendo mejor el proceso de comprar una vivienda.

1 2 3 4

Me siento más preparado para lograr mi meta de ser propietario.

1 2 3 4

Me siento confiado de saber cómo tomar decisiones prudentes sobre la compra de una vivienda.

1 2 3 4

El instructor estuvo bien informado.

1 2 3 4

Los materiales que me entregaron son fáciles de leer y comprender.

1 2 3 4

Las actividades contribuyeron a mi aprendizaje.

1 2 3 4

Deseo asistir a otra clase como esta.

1 2 3 4

¿Qué más desea decirnos sobre las formas en que podemos mejorar los seminarios futuros?

Gracias por compartir sus opiniones.