



Bienvenidos



- 1. Agenda**
- 2. Normas básicas**
- 3. Presentaciones**



Programa de Educación Financiera FDIC

Objetivos



- **Si usted está en la fase previa a la compra de una casa:**
 - Explicar las ventajas e inconvenientes de alquilar comparado con ser propietario de una casa
 - Identificar las preguntas que se deben hacer para saber si están preparados para comprar una casa
 - Identificar los pasos necesarios para comprar una casa
 - Identificar los términos básicos y divulgaciones necesarias usadas en una transacción hipotecaria



Programa de Educación Financiera FDIC

Objetivos



- **Personas en la fase previa a la compra de una casa:**
 - Describir las ventajas e inconvenientes de las diferentes opciones para una hipoteca
 - Describir cómo las tasas de interés afectan el precio de la casa que pueden comprar
 - Explicar cómo los impuestos y el seguro afectan el pago mensual y el precio de la casa que pueden comprar



Programa de Educación Financiera FDIC

Objetivos

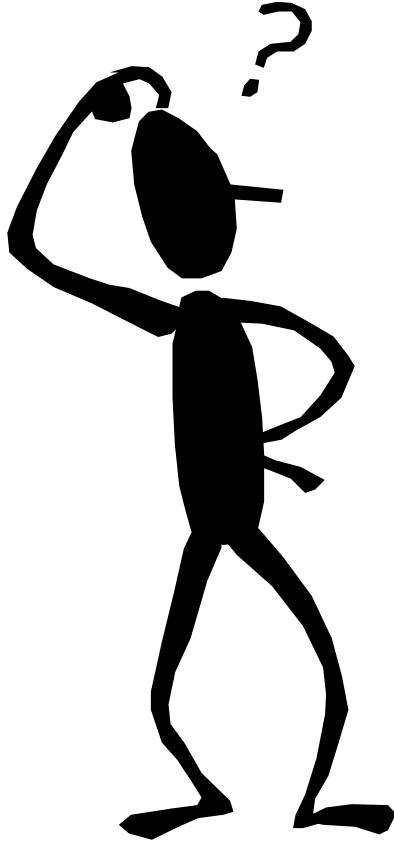


- **Si usted es propietario de una vivienda:**
 - Describir las ventajas e inconvenientes de tomar dinero prestado contra el valor de una casa
 - Explicar qué pueden hacer si están teniendo problemas para cumplir con los pagos
 - Describir las opciones de refinanciación
 - Explicar las ventajas e inconvenientes de una hipoteca revertida
 - Identificar prácticas abusivas de préstamos y timos en los préstamos



Programa de Educación Financiera FDIC

¿Qué sabe usted?



¿Qué saben o quieren aprender sobre comprar o ser propietario de una casa?



Programa de Educación Financiera FDIC

Alquilar una casa

- **Ventajas:**

- No hay mantenimiento del inmueble
- Contrato de alquiler de 1 año o menos less
- No hay costos asociados a ser propietario

- **Inconvenientes:**

- Usted no es el dueño
- Su alquiler podría aumentar
- Es posible que no pueda renovar su contrato



Programa de Educación Financiera FDIC

Ser propietario de una casa

- **Ventajas:**

- Generar capital y tomar dinero prestado contra él
- Buena inversión
- Intereses de la hipoteca desgravables
- Un activo que puede dejar a su familia



- **Inconvenientes:**

- Mantenimiento y reformas de la propiedad
- No es tan fácil mudarse como con alquiler
- Riesgo de perder su casa



Programa de Educación Financiera FDIC

Cinco pasos para comprar una casa

1. **Determinar si está preparado para comprar una casa**
2. **Determinar el tamaño de la hipoteca que se puede permitir**
3. **Determinar qué opción hipotecaria es mejor para usted**
4. **Ser elegible para un préstamo**
5. **Realizar la liquidación**



Programa de Educación Financiera FDIC

Les presento a Patricia



- **Patricia...**
 - Es técnica de medicina
 - Gana \$49,200 al año, o \$4,100 al mes
 - Vive con sus padres
 - Quiere aprender más sobre la propiedad de vivienda



Programa de Educación Financiera FDIC

Primer paso: Disponibilidad para comprar una casa

- **¿Tienen...**
 - una fuente de ingresos estable?
 - un buen historial crediticio?
 - la habilidad de pagar deudas, hipoteca y otros gastos adicionales?
 - planes de mudarse en 2 o 3 años?
 - dinero para una entrada y los gastos de la firma?



Programa de Educación Financiera FDIC

Entrada y otros gastos

- **Entrada:**

- Generalmente el 20% del precio de venta
- Opciones para una entrada más baja podrían estar disponibles (p. ej., el 3% del precio de venta)

- **Otros gastos:**

- Emergencias, reparaciones y otros gastos del hogar
- Seguro hipotecario privado (PMI)



Programa de Educación Financiera FDIC

Pagos hipotecarios

- Incluyen capital e intereses
- Podrían incluir PMI, impuestos de propiedad y seguro de propietario
- No deberían ser más del 28% de sus ingresos



Programa de Educación Financiera FDIC

Otras preguntas que debería hacerse


- ¿Dónde quiere vivir?
- ¿Qué tipo de vecindario quiere?
- Si tiene hijos, ¿qué tipos de escuelas debería haber en el vecindario?
- ¿Cuánto espacio necesita?



Programa de Educación Financiera FDIC

Actividad 1: ¿Está preparada Patricia para comprar una casa?

Realice la Actividad 1 en la Guía para los Participantes.

- 
1. Lea la situación planteada.
 2. Responda a las preguntas.
 3. Esté preparado para explicar su respuesta.



Programa de Educación Financiera FDIC

Programas de asistencia para compradores

- **Para programas en su área, consulte a:**
 - Su prestamista o a su oficina del gobierno local sobre los programas de asistencia para compradores de vivienda
 - Una agencia de asesoría de propiedad de vivienda aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)



Programa de Educación Financiera FDIC

Características de los programas gubernamentales

- **Requisitos de una entrada reducida**
- **Estándares flexibles de subvención**
- **Términos más largos de pagos**
- **Requisito formativo para propietarios de vivienda**



Programa de Educación Financiera FDIC

Ley de Equidad en la Vivienda


- **Prohíbe discriminar en transacciones relacionadas a la vivienda en base a:**
 - Raza
 - Color
 - Religión
 - Sexo
 - País de origen
 - Estatus familiar
 - Discapacidad



Programa de Educación Financiera FDIC

Actividad 2: ¿Tiene suficiente dinero Patricia para pagar la entrada?

Realice la Actividad 2 en la Guía para los Participantes.

- 
1. Lea la situación planteada.
 2. Responda a las preguntas planteadas.
 3. Esté preparado para explicar su respuesta.



Programa de Educación Financiera FDIC

Términos hipotecarios

- **PITI:**
 - Capital
 - Intereses
 - Impuestos
 - Seguro
- **PMI**



Programa de Educación Financiera FDIC

Cómo se pagan los impuestos y el seguro

- **Con una cuenta de depósito en garantía**
 - La Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA) limita el monto que necesita tener en una cuenta de depósito en garantía.
- **Por separado**
 - Usted es responsable de los pagos regulares.



Programa de Educación Financiera FDIC

Cuatro factores al decidir sobre préstamos

Cuatro factores que usan los prestamistas para establecer si es elegible para un préstamo

Capacidad

Capital

Reputación

Garantía



Programa de Educación Financiera FDIC

Segundo paso: Determinar el tamaño de la hipoteca que se puede permitir

- **Calificación previa:**

- Le informa del tamaño de la hipoteca que se puede permitir

- **Pre aprobación**

- Compromiso que hace el prestamista con usted de prestarle dinero



Programa de Educación Financiera FDIC

Calificación previa de Patricia

- Calificación previa de \$165,000
- Estimación general:
 - De 2 a 3 veces sus ingresos totales:
 $\$49,200 \times 2 = \$ 98,400$
 $\$49,200 \times 2.5 = \$123,000$
 $\$49,200 \times 3 = \$147,600$
- Si recibe una calificación mayor, ¡piense en lo que se puede permitir!



Programa de Educación Financiera FDIC

Relaciones deuda-ingresos (DTI)


- **Relación frontal:**
 - PITI o gastos de la vivienda deberían ser menos del 25–28% de sus ingresos brutos mensuales.
- **Relación final:**
 - Gastos de la vivienda + deudas de largo plazo deberían ser menos del 33–36% de sus ingresos brutos mensuales.



Programa de Educación Financiera FDIC

Actividad 3: ¿Qué tamaño de hipoteca se puede permitir Patricia?

Realice la Actividad 3 en la Guía para los Participantes.

- 
1. Lea la situación planteada.
 2. Responda a las preguntas.
 3. Esté preparado para explicar su respuesta.



Programa de Educación Financiera FDIC

Términos hipotecarios

Hipoteca a 15 años

- Menos dinero prestado porque realiza pagos mensuales más altos
- El capital se genera más rápidamente
- Intereses más bajos a pagar
- Tasa de interés más baja

Hipoteca a 30 años

- Más dinero prestado porque realiza pagos mensuales más bajos
- El capital se genera más lentamente
- Se puede deducir más intereses de sus impuestos sobre la renta
- Tasa de interés más alta



Programa de Educación Financiera FDIC

Tipo de hipoteca

Hipoteca de tasa fija

- No puede aumentar la tasa de interés
- Pagos predecibles
- Las tasas de interés podrían disminuir por debajo de su tasa fija

Hipoteca de tasa ajustable

- La tasa de interés puede aumentar o disminuir
- Las tasas podrían ser bajas sólo durante el periodo inicial
- Las mensualidades podrían empezar más bajas que los préstamos de tasa fija, pero luego subir considerablemente



Programa de Educación Financiera FDIC

Tercer paso: Determinar qué opción hipotecaria es mejor para usted

- Hipoteca de tasa fija
- Hipoteca de tasa ajustable (ARM)
- Hipoteca de sólo-interés
- Hipoteca de pagos quincenales



Programa de Educación Financiera FDIC

Hipotecas de sólo-interés

- Paga solamente el interés (no el capital) durante un plazo fijo (p. ej., 5 a 7 años)
- **Después del plazo fijo, puede:**
 - Refinanciar
 - Pagar el saldo de una vez
 - Empezar a hacer pagos mensuales de la hipoteca para amortizar el capital



Programa de Educación Financiera FDIC

Ventajas de los préstamos de sólo-interés

- **Una buena opción si usted:**
 - No va a vivir en la casa más allá del periodo de sólo-interés
 - Tiene ingresos modestos que aumentarán en el futuro
 - Está intentando resolver problemas crediticios para refinanciar su tasa a una tasa fija menor



Programa de Educación Financiera FDIC

Inconvenientes de los préstamos de sólo-interés

- **Los pagos:**
 - Podrían no cubrir todos los intereses que debe, no le permiten generar capital
 - Pueden ser imposibles de pagar después del periodo de sólo-interés
 - Podría incurrir en gastos de refinanciación si ya no puede realizar los pagos.



Programa de Educación Financiera FDIC

Hipoteca de pagos quincenales

- Una hipoteca convencional de tasa fija con pagos cada 2 semanas
- **Alternativa: Añadir más dinero a su pago mensual**
 - Asegúrese de que el prestamista no le cobrará una penalización por prepago



Programa de Educación Financiera FDIC

Busque, compare, negocie

- **Consulte en periódicos e Internet para términos y tasas**
- **Negocie su mejor precio**
- **Deje que los prestamistas compitan para conseguirle como cliente**
- **Pida los gastos por escrito**
- **Utilice la APR y GFE para comparar todos los gastos**



Programa de Educación Financiera FDIC

Estimación de Buena Fe

- Estimación de gastos de los servicios de liquidación
- La recibe cuando solicita el préstamo
- **Guarde su GFE para comparar con los costos finales de liquidación**
- **Pregunte al prestamista si hay algún cambio**



Programa de Educación Financiera FDIC

Hoja de trabajo de búsqueda de hipotecas

- **La ley federal exige al prestamista o al agente que:**
 - Divulgue las estimaciones de cuánto costará el préstamo y la APR (Divulgación de Veracidad en los Préstamos)
 - Le diga una estimación de los gastos de la firma, y del dinero que va a necesitar en la firma (GFE)



Programa de Educación Financiera FDIC

Cuarto paso: Ser elegible para un préstamo


- Obtener una calificación previa y una pre aprobación
- Incluya las cuotas de asociación de vecinos al calcular sus gastos del hogar



Programa de Educación Financiera FDIC

Actividad 4: ¿Es elegible Patricia para un préstamo?

Realice la Actividad 4 en la Guía para los Participantes.

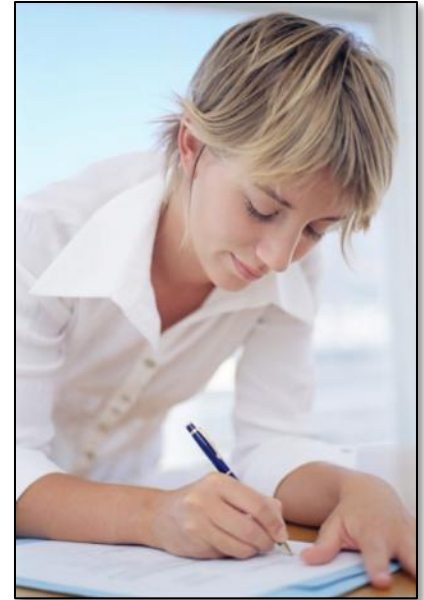
- 
1. Lea la situación planteada.
 2. Responda a la pregunta planteada.
 3. Esté preparado para explicar su respuesta.



Programa de Educación Financiera FDIC

Cuando la relación deuda-ingresos excede la relación recomendada

- **Aún podría ser elegible para un préstamo si:**
 - Tiene la habilidad de pagar más hacia los gastos del hogar
 - Muestra pruebas de historial crediticio positivo y sostenido
 - Paga una entrada considerable
 - Tiene reservas de dinero

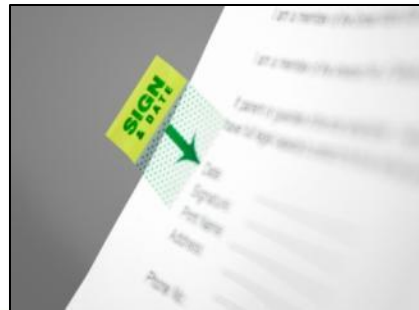


Programa de Educación Financiera FDIC

Quinto paso: Realizar la liquidación

- **Liquidación:**

- Firma de documentos que finalizarán la venta de la casa y cualquier financiación hipotecaria.
- Derecho de revisar la declaración de liquidación al menos un día antes de la firma.



Programa de Educación Financiera FDIC

¿Tiene problemas con los pagos?

- **Póngase en contacto de inmediato con su prestamista**
- **Pida ayuda a un asesor inmobiliario reconocido que le ofrezca servicios gratuitos o de bajo costo.**



Programa de Educación Financiera FDIC

Aprovechar el capital de su casa

- **Préstamos sobre el capital de la vivienda.**
- **Línea de crédito sobre el capital de una vivienda (HELOC)**
- **Refinanciación y refinanciación en efectivo**
- **Hipotecas revertidas**



Programa de Educación Financiera FDIC

Préstamos sobre el capital de la vivienda

- Un préstamo único con una suma específica
- Se suele ofrecer a una tasa de interés fija
- Cuotas mensuales iguales a lo largo de un periodo específico de tiempo



Programa de Educación Financiera FDIC

Línea de crédito sobre el capital de una vivienda



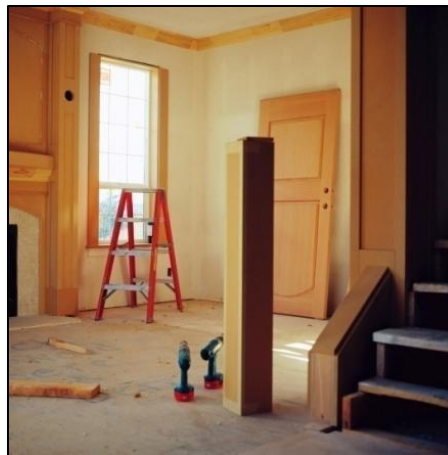
- **Funciona como una tarjeta de crédito:**
 - Utiliza la línea de crédito cuando lo necesita
 - Al pagar el capital el crédito disponible vuelve a aumentar
- **Tasas de interés normalmente variables**



Programa de Educación Financiera FDIC

Ventajas del capital de la vivienda

- **Flexibilidad para financiar grandes gastos**
- **Tasa de interés más baja que las tarjetas de crédito**
- **Interés se puede deducir de sus impuestos**



Programa de Educación Financiera FDIC

Riesgos del capital de la vivienda

- **La casa es la garantía**
- **El valor de la inmobiliaria puede disminuir**
- **Tasas/pagos pueden aumentar**
- **Tentación de usar el dinero para inversiones o compras insensatas**
 - **Sea cuidadoso y autodisciplinado**



Programa de Educación Financiera FDIC

Sus derechos bajo la ley federal

- **Tiene 3 días hábiles después de firmar los documentos del préstamo para cancelar el acuerdo sin penalización.**
 - Debe cancelar el acuerdo por escrito
 - El prestamista debe devolverle cualquier costo o cargo de financiación que haya pagado
 - No se aplica si está comprando una casa o refinanciando sin tomar más dinero prestado



Programa de Educación Financiera FDIC

Opciones de refinanciación

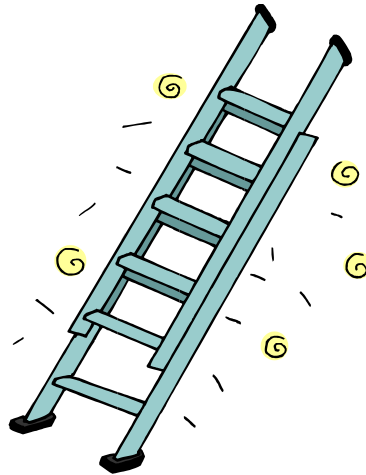
- **Refinanciación:** un préstamo para vivienda existente es pagado y reemplazado por un préstamo nuevo.
- **Préstamo de refinanciación en efectivo:** le permite tomar más dinero prestado de lo que debe en el préstamo que va a sustituir



Programa de Educación Financiera FDIC

Ejemplo de refinanciación en efectivo

- Hipoteca actual: \$100,000 al 9.95%
- Debe un total de \$87,000
- Mensualidad: \$873.88
- Quiere \$20,000 para hacer reformas



Programa de Educación Financiera FDIC

Ejemplo de refinanciación en efectivo

Opción n° 1:

- Refinanciar \$107,000 (\$87,000 + 20,000)
- Tasa de interés: 6.02%
- Mensualidad: \$642.90 x 30 años
- Total = \$231,442.40

Opción n° 2:

- Refinanciar \$87,000 a \$522.73 x 30 años
- Préstamo sobre el capital de la vivienda:
\$20,000 a 7.36% x 20 años
- Total = \$226,440.75



Programa de Educación Financiera FDIC

Hipoteca revertida

- **Tomar prestado contra el capital de la vivienda para recibir dinero en efectivo:**
 - De una vez
 - Mediante pagos mensuales
 - Como una línea de crédito que usa cuando necesita
- **Propietarios deben tener al menos 62 años.**
- **Al menos un titular debe vivir en la casa durante la mayor parte del año.**
- **El tipo de casa debe ser elegible.**



Programa de Educación Financiera FDIC

Consideraciones de la hipoteca revertida

- **Debe devolver el préstamo + intereses cuando vende, se muda o muere.**
 - El monto que debe asciende con el tiempo.
- **Sigue pagando los impuestos de propiedad, el seguro y reparaciones.**
- **El heredero debe devolver el préstamo si se queda con la casa.**
- **La suma que tiene que pagar por adelantado hace que los primeros años sean bastante costosos.**



Programa de Educación Financiera FDIC

Prácticas de préstamos abusivos



Tácticas de marketing, prácticas de cobro y plazos de préstamos que engañan y abusan de los consumidores que piden un préstamo



Programa de Educación Financiera FDIC

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

- **Financia:**
 - Un curso para personas que han comprado una vivienda
 - Agencias de asesoría de vivienda
- **Llame a HUD para una lista de agencias de asesoría para viviendas aprobadas por HUD:**
 - 1-800-569-4287
 - www.hud.gov



Programa de Educación Financiera FDIC

Resumen

- ¿Qué preguntas adicionales tienen?
- ¿Qué han aprendido?
- ¿Cómo evaluarían el curso de capacitación?



Programa de Educación Financiera FDIC

Conclusión



- **Aprendieron acerca de:**
 - Alquilar comparado con ser propietario de su casa
 - Los pasos necesarios para comprar una casa
 - Preguntas que debe hacerse para determinar si está preparado para comprar una casa
 - Los componente de una hipoteca
 - Diferentes opciones de hipotecas para comprar una casa
 - Aprovechar el capital de su casa
 - Inconvenientes y riesgos de una refinanciación hipotecaria insensata



Programa de Educación Financiera FDIC