

# módulo

## Cómo Prepararse para Comprar Casa

Para la mayoría de nosotros, el comprar una casa tiene un enorme significado. El llegar a tener casa propia representa un logro importante, no solamente en el aspecto material sino también en términos personales.

Sabemos que alcanzar este logro requiere de un gran esfuerzo y que es necesario cumplir con varios requisitos, por eso en este Módulo veremos con detalle los pasos que lo acercarán a la meta de ser propietario.

El primer paso es reunir el dinero suficiente para dar el **enganche** o **pago inicial**. Para ello, le enseñaremos cómo hacer un **presupuesto** que le permita ahorrar hasta juntar la cantidad de dinero que necesita.

Más adelante, ese mismo presupuesto le puede ayudar a realizar puntualmente los pagos mensuales de la hipoteca y apartar algo de dinero para gastos de mantenimiento y reparaciones que pudiera necesitar su casa en un futuro.

En este Módulo también le explicaremos la importancia del **historial de crédito** en el proceso de calificación del préstamo hipotecario y le daremos la información necesaria para saber cómo el prestamista (quien otorga el crédito) pre-califica a los prestatarios (quienes solicitan el crédito) antes de otorgar el préstamo hipotecario.

Por último le enseñaremos cómo determinar el monto de los pagos mensuales de la hipoteca a su alcance y qué es el **seguro de hipoteca**.

**Temas:**

---

**1. El Presupuesto**

---

**2. Reporte o Historial de Crédito**

---

**3. ITIN**

---

**4. Pre-calificación, PISI e Índices**

---

**5. El Seguro de Hipoteca**

---



# TEMA 1

## EL PRESUPUESTO

Objetivo: Explicar la manera de llevar un registro de sus gastos y hacer un presupuesto que le permita cierta capacidad de ahorro.

### Instrucciones:

1. Leer la información del Tema
2. Completar el Plan de Gastos Mensuales de la página 11
3. Repasar la Hoja de Gastos Diarios de la página 10
4. Contestar las Preguntas de Repaso

### ¿Qué es un presupuesto?

Un presupuesto es un plan de gastos que le sirve para definir en qué va a gastar su dinero y qué puede hacer para ahorrar. Un presupuesto puede ser una valiosa herramienta que le ayude a reconocer y cambiar algunos de sus hábitos y a lograr sus objetivos financieros más fácilmente.

### Para hacer un presupuesto es importante:

**Establecer objetivos o metas realistas.** Tiene que estudiar bien qué gastos son indispensables y en cuáles podría limitarse para poder ahorrar. Procure no establecer objetivos que vayan más allá de sus posibilidades. Si se fija metas inalcanzables, podría sentirse frustrado y lo más probable es que abandone su plan.

**Ser flexible.** Su presupuesto necesitará ajustes para mantenerse al día con su estilo de vida y su situación económica. No haga un presupuesto demasiado apretado, deje un pequeño margen de manera que pueda adecuarse a cambios o incluir imprevistos.

**Ser específico.** Tenga clara su meta. Una vez que sepa cuánto puede ahorrar mensualmente, determine un plazo para reunir su pago inicial. El tener una fecha específica lo motivará al ver que poco a poco se va acercando a su meta. Esto no es tan difícil, verá que analizando sus gastos podrá darse cuenta en qué puede gastar menos.

---

**Un presupuesto es un plan de gastos que le sirve para definir en qué va a gastar su dinero y qué puede hacer para ahorrar.**

---

Por ejemplo, si se propone ahorrar \$200 dls. al mes, en sólo 10 meses ya tendrá \$2,000 dls., así que el juntar \$10,000 dls. no es tan difícil como parece.

Un presupuesto no tiene que ser complicado, pero para que funcione, necesita planeación y determinación.

### **Un presupuesto bien planeado le puede ayudar a:**

---

**1. Saber a dónde va su dinero**

---

**2. Elaborar un mejor plan para aumentar los ahorros**

---

**3. Prevenir o reducir gastos impulsivos**

---

**4. Protegerse contra imprevistos como desempleo, accidentes o enfermedades**

---

### **Para que su presupuesto sea exitoso le recomendamos:**

**Establecer buena comunicación con los miembros de la familia.** En la medida de lo posible, tome en cuenta las necesidades de cada miembro de la familia para que todos se sientan parte del plan. Si trabajan en equipo, todos tratarán de que el plan presupuestario sea exitoso y serán más cuidadosos con sus gastos. Cuando una familia no logra comunicación sobre asuntos de dinero, lo más probable es que el plan presupuestario no funcione.

**Tener fuerza de voluntad.** Toda la familia deberá hacer el esfuerzo de no gastar en cosas innecesarias. Siempre se presentan oportunidades para gastar dinero de más, por eso, deben ser cuidadosos y animarse unos a otros para seguir con el plan, aunque esto implique ciertos sacrificios.

**Desarrollar un buen sistema de registro.** Es indispensable llevar un registro de gastos, esto le permitirá saber en qué medida se está siguiendo el plan y si es necesario hacer ajustes en sus hábitos de gasto para alcanzar sus metas.

## Plan de Gastos Mensuales

En la página 11 le presentamos un formulario de un Plan de Gastos Mensuales, puede utilizarlo tal como está o adecuarlo a sus necesidades. Consideramos que este formulario le ayudará a elaborar su presupuesto y le permitirá darse cuenta de cuánto y en qué gasta su dinero.

Como podrá ver, el formulario está dividido en dos categorías: los **Ingresos** (el dinero que recibe) y los **Egresos** (sus gastos).

**Ingresos:** Lo primero que uno debe hacer es calcular la cantidad de dinero que espera recibir cada mes, que vendría a ser la cantidad que uno se lleva a casa. A esto se le llama “ingreso neto”. No hay que confundirlo con el “ingreso bruto” que vendría a ser su salario antes de que el empleador le descuenta impuestos, seguro social, etc.

Si su ingreso varía —como en el caso de los comerciantes— y parte de lo que gana viene de comisiones, le será difícil estimar la cantidad exacta, pero puede hacer un cálculo aproximado utilizando un promedio de lo que recibió en meses anteriores. En estos casos es más conveniente ser conservador y considerar una cifra menor que una mayor.

---

**Asegúrese de incluir todas sus fuentes de ingreso**

---

**ya sean salarios, dinero que recibe de alguna renta**

---

**u otros negocios, beneficios del seguro social, pensión alimenticia**

---

**o cualquier otra entrada de dinero constante.**

---

**Egresos o Gastos:** Para que un presupuesto funcione, es necesario que sepa con exactitud cuáles son sus gastos. Le sugerimos dos formas de hacerlo, utilice la que a Usted le parezca mejor:

**1. Método de Recopilación.** Si Usted usa este método tendrá que revisar su chequera, sus cuentas y todos sus recibos para determinar los gastos que ha tenido en el pasado. Los recibos le ayudarán a darse una idea de lo que gasta a diario, por eso es muy importante que guarde absolutamente todos los recibos y notas, aun cuando se trate de compras pequeñas.

**2. Método de Gastos Diarios.** Con este método Usted comienza, a partir de una fecha determinada, a anotar todos los gastos a medida que van sucediendo. Si esto lo hace todos los días rigurosamente y con exactitud, después de uno o dos meses, tendrá un estimado bastante preciso de sus hábitos de gasto y podrá elaborar entonces su presupuesto usando el Plan de Gastos Mensuales que se encuentra en la página 11.

Una vez que analice sus gastos se dará cuenta que éstos generalmente caen en una de dos categorías: **fijos** o **variables**.

**Gastos Fijos:** Los gastos fijos son los que no cambian mes con mes como la renta, el pago del automóvil, el seguro médico y otros seguros. Aunque algunas cuentas no siempre son mensuales, como por ejemplo la prima de seguros que generalmente vence una o dos veces al año, también se considera un gasto fijo y por lo tanto deberá incluirlo en el presupuesto mensual.

**Gastos Variables:** Estos gastos son el gran desafío de cualquier presupuesto. Los gastos variables cambian cada mes porque las cifras casi nunca son idénticas. Incluyen gastos tales como comida, ropa, servicios (luz, gas, agua) y transporte.

## **Plan de Gastos Mensuales: Definiciones**

La primera categoría es el **ingreso**, ahí deberá anotar la cantidad de dinero que recibe cada mes.

La segunda categoría corresponde a los **gastos**. Aquí se incluye todo aquello en lo que gasta.

A continuación le proporcionamos un listado de rubros generales, cuando haga su presupuesto incluya solamente los que se apliquen a su caso:

**Pagos Mensuales.** Incluye gastos fijos: renta/hipotecas, pago de manutención de los hijos y guardería.

**Préstamos.** Pagos del automóvil, muebles, electrodomésticos o cualquier otro pago de este tipo.

**Tarjetas de Crédito.** Todas las tarjetas de crédito ya sean de bancos o de tiendas departamentales.

**Servicios.** Estos por lo regular varían un poco. Conviene revisar todas las cuentas de estos servicios para determinar el costo promedio de cada mes. Nos referimos a pagos de electricidad, teléfono, gas, etc. En el caso de las cuentas de agua y drenaje, que vencen cada tres meses o cada año, tendrá que apartar una cierta cantidad de dinero para pagarlas llegado el momento.

**Seguros.** Esto incluye el seguro del automóvil, cobertura médica, seguro de vida y seguro dental. No anote ninguna de las deducciones que le hacen a su sueldo para cubrir los seguros, recuerde que estamos contando solo su ingreso “neto” (la parte del sueldo que lleva a la casa después de las deducciones). Si las cuentas son trimestrales o anuales, calcule cuál sería la cantidad mensual y guárdela para cuando venza el plazo.

**Cuotas.** Nos referimos a cuotas de tipo sindical, de grupos o asociaciones juveniles, organizaciones profesionales, etc. Es común que éstas se olviden, pero pueden llegar a sumar bastante dinero, así que le sugerimos que las anote.

**Gastos Médicos.** Aunque las primas del seguro médico y dental ya las hemos anotado, muchas veces hay gastos adicionales que no los cubre el seguro como pueden ser los “co-pagos” o deducibles. Algunos de los gastos que caen dentro de esta categoría podrían ser: las cuentas del médico y del dentista, los medicamentos, los pagos al hospital, los lentes de contacto y los anteojos.

**Transporte.** La gasolina, el cambio de aceite, las reparaciones, el mantenimiento preventivo y todos los demás gastos asociados con el mantenimiento del automóvil van aquí. Pagos de estacionamiento y todo el dinero gastado en transporte público (autobuses, metros, taxis), también se anota en este rubro.

**Comida.** Hay dos categorías en el caso de alimentos: los comestibles que compra en el supermercado para preparar las comidas que se hacen en casa y lo que gasta en almuerzos de la escuela o del trabajo. Generalmente uno tiende a usar los recibos del supermercado como guía de cuanto gasta en comestibles, sin embargo no todos los artículos son necesariamente comestibles, tome esto en cuenta cuando anote cuanto gasta en comestibles. Los almuerzos de la escuela o el trabajo incluyen todas aquellas comidas, por más pequeñas que sean, que hayan sido consumidas fuera de casa.

**Ropa y Cuidado Personal.** Toda la compra de ropa, uniformes, lavandería, tintorería, peluquería, cosméticos y artículos de aseo personal caen dentro de esta categoría.

**Reparaciones y Mantenimiento de la Casa.** Las reparaciones, los artículos de limpieza, la recolección de la basura, la pintura, en pocas palabras todo lo que emplea para el mantenimiento de su casa tiene que anotarlo aquí. Muchas veces, el 10% o el 20% del total de la cuenta del supermercado incluye artículos como éstos, que no son comestibles.

**Remesas o envíos de dinero.** Aquí deberá anotar el dinero que envía a su país de origen. Si envía dinero cada mes, anote esa cantidad en el formulario, si lo hace de manera esporádica, entonces trate de sacar un promedio para definir cual sería la cantidad mensual aproximada.

**Misceláneos.** Trate de colocar todos sus gastos en una de las categorías mencionadas anteriormente y sólo utilice misceláneos en caso de ser indispensable. Si pone demasiadas cosas aquí no va a tener claro su presupuesto. Aquí anote los gastos relacionados con deportes, pasatiempos, entretenimiento (ir al cine, rentar videos, asistir a conciertos, etc.) vacaciones y regalos.

**Ahorros.** Anote aquí el dinero que ahorró a través de los bonos de ahorro, uniones de crédito, cuentas de ahorro bancarias.

**Donativos.** En esta sección anote todas las contribuciones que haga a la iglesia o a cualquier otra sociedad de beneficencia.

---

**Recuerde siempre que un presupuesto**

---

**bien hecho es flexible y requiere**

---

**de poco tiempo para ser elaborado.**

---

Para elaborar su **presupuesto** (Plan de Gastos Mensuales) y para que le sea realmente útil, primero deberá completar la **Hoja de Gastos Diarios** todas las noches, de manera que lleve un registro preciso de lo que gastó la familia durante el día. Ya sea que

tenga siempre a la mano donde anotar los gastos en el momento mismo que van ocurriendo o que guarde todos los recibos. Después de un mes de haber completado todos los días la **Hoja de Gastos Diarios**, puede transferir los números al **Plan de Gastos Mensuales**.

---

**Contar con un presupuesto, no sólo le ayuda**

---

**a prepararse para comprar una casa,**

---

**también le va a resultar muy útil cuando solicite**

---

**un préstamo hipotecario.**

---

El prestamista le va a preguntar cuál es su ingreso, cuáles son sus deudas y qué gastos tiene. Si lleva un presupuesto, tendrá a la mano toda esta información. Por otra parte, si no cuenta con un historial de crédito, es una excelente manera de demostrar que es capaz de hacer frente a sus obligaciones financieras.

En la página 10 le presentamos una muestra de una **Hoja de Gastos Diarios** y en la página 11 el **Plan de Gastos Mensuales**. Utilícelas como ejercicio para hacer su propio **presupuesto**.

**Ahora conteste  
las preguntas de repaso:**

1. **¿Por qué es importante hacer un presupuesto?**

---

2. **¿Qué se necesita para que un presupuesto funcione?**

---

3. **¿Qué otras ventajas tiene el contar con un presupuesto?**

---

## HOJA DE GASTOS DIARIOS

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	LUN	MAR	MIE	JUE	VIE	SAB	DOM
Pagos Mensuales	Renta/Hipoteca							
	Pensión Alimenticia o Manutención de los Hijos							
	Guardería							
Préstamos	Automóvil							
	Muebles							
	Electrodomésticos							
	Otros							
Tarjetas de Crédito	Tarjeta de Crédito 1							
	Tarjeta de Crédito 2							
Servicios	Electricidad							
	Gas							
	Teléfono							
	Recolección de Basura							
	Drenaje							
	Agua							
Seguros	Automóvil							
	Médico							
	Vida							
	Dental							
	De Renta o de Propietario							
	Discapacidad							
Cuotas	Sindicales							
	Organizaciones (juveniles, profesionales, etc.)							
Gastos Médicos <small>(No cubiertos por el Seguro)</small>	Co-pagos de Médico/Dentista							
	Medicamentos							
	Lentes/Anteojos							
	Hospital							
Transporte	Gasolina							
	Mantenimiento del automóvil							
	Estacionamiento							
	Transporte Público							
Comida	Alimentos							
	Almuerzos comprados para la Escuela o Trabajo							
Ropa y Cuidado Personal	Ropa/Uniformes							
	Lavandería							
	Artículos de Aseo Personal							
	Cosméticos							
Reparaciones y Mantenimiento Casa	Artículos de Limpieza							
	Pinturas/Herramientas							
	Otros							
Remesas o Envíos de Dinero								
Misceláneos	Clubes, Deportes & Pasatiempos							
	Diversión							
	Vacaciones							
	Regalos							
	Artículos para mascotas							
	Otros							
Ahorros	Bonos de Ahorro							
	Cuenta de Ahorro Bancaria							
	Uniones de Crédito							
Donativos	Iglesia							
	Beneficencia							
<b>TOTAL</b>								

## PLAN DE GASTOS MENSUALES

### I. INGRESO

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	ACTUAL	PRESUPUESTADO
Ingreso 1	Ingreso Mensual Neto 1		
Ingreso 2	Ingreso Mensual Neto 2		
<b>TOTAL</b>			

### II. GASTOS

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	GASTO MENSUAL ACTUAL	GASTO MENSUAL PRESUPUESTADO
Pagos Mensuales	Renta/Hipoteca		
	Pensión Alimenticia o Manutención de los Hijos		
	Guardería		
Préstamos	Automóvil		
	Muebles		
	Electrodomésticos		
	Otros		
Tarjetas de Crédito	Tarjeta de Crédito 1		
	Tarjeta de Crédito 2		
Servicios	Electricidad		
	Gas		
	Teléfono		
	Recolección de Basura		
	Drenaje		
	Agua		
Seguros	Automóvil		
	Médico		
	Vida		
	Dental		
	De Renta o de Propietario		
	Discapacidad		
Cuotas	Sindicales		
	Organizaciones (juveniles, profesionales, etc.)		
Gastos Médicos <small>(No cubiertos por el Seguro)</small>	Co-pagos de Médico/Dentista		
	Medicamentos		
	Lentes/Anteojos		
	Hospital		
Transporte	Gasolina		
	Mantenimiento del automóvil		
	Estacionamiento		
	Transporte Público		
Comida	Alimentos		
	Almuerzos comprados para la Escuela o Trabajo		
Ropa y Cuidado Personal	Ropa/Uniformes		
	Lavandería		
	Artículos de Aseo Personal		
	Cosméticos		
Reparaciones y Mantenimiento de la Casa	Artículos de Limpieza		
	Pinturas/Herramientas		
	Otros		
Remesas o Envíos de Dinero			
Misceláneos	Clubes, Deportes & Pasatiempos		
	Diversión		
	Vacaciones		
	Regalos		
	Artículos para mascotas		
	Otros		
Ahorros	Bonos de Ahorro		
	Cuenta de Ahorro Bancaria		
	Uniones de Crédito		
Donativos	Iglesia		
	Beneficencia		
<b>TOTAL</b>			

## TEMA 2: REPORTES O HISTORIAL DE CRÉDITO

Objetivo: Explicar qué son los reportes de crédito, cómo obtenerlos y cómo interpretarlos.

### Analizando su crédito

Para conocer la situación en la que se encuentra el crédito de una persona, los prestamistas o consejeros hipotecarios recurren a las **agencias de crédito**. Estas agencias tienen información relativa al historial de crédito de la persona y con ésta integran lo que se conoce como **reporte de crédito**. Este reporte le revela al prestamista el comportamiento de la persona respecto a sus deudas, si las ha pagado a tiempo o si ha tenido problemas o incumplimientos.

Existen tres compañías principales de información de crédito: Equifax, Experian y Trans Union Corporation. Le aconsejamos que antes de acudir a un prestamista hipotecario, obtenga Usted mismo su reporte de crédito de manera que conozca de antemano en qué situación se encuentra y revise con cuidado que la información esté actualizada y no contenga alguna equivocación.

#### Instrucciones:

1. Leer la información del Tema
2. Repasar la copia del Reporte de Crédito de la página 15
3. Contestar las Preguntas de Repaso

---

**Una vez que haya recibido su reporte verifique su exactitud. Compruebe su “límite de crédito más alto”, el “préstamo total” y las columnas de “pagos atrasados”.**

---

Puede solicitar su **reporte de crédito** mediante una llamada telefónica a cualquiera de las principales agencias de crédito como son:

---

**EQUIFAX 1-800-685-1111 [www.equifax.com](http://www.equifax.com)**

---

**EXPERIAN 1-888-397-3742 [www.experian.com](http://www.experian.com)**

---

**Trans Union Corporation 1-800-916-8800 [www.transunion.com](http://www.transunion.com)**

---

Es posible que la información de su reporte de crédito varíe de una agencia a otra, esto se debe a que no todos los acreedores informan a todas las agencias. De ahí que sea tan importante que pida su informe a las tres agencias para que compare la información y verifique que no tenga errores.

---

**Es fundamental que la información contenida en el reporte**

---

**de crédito sea exacta, porque de esto dependerá**

---

**en gran medida que le otorguen un préstamo y también**

---

**va a influir en la tasa de interés que le ofrezcan.**

---

En caso de que su reporte de crédito tenga algún error o información atrasada, Usted tiene derecho a que las agencias corrijan la información sin costo alguno para Usted. Muchas veces esto se puede resolver con una llamada telefónica explicando el problema. De no ser el caso, la propia agencia le dirá lo que tiene que hacer. Si por ejemplo, aparece un adeudo que Usted ya pagó, le pedirán que envíe copia del cheque para comprobar que la deuda está saldada.

---

**Es común que existan errores en los reportes de crédito.**

---

**Las Agencias de Crédito tienen la obligación  
de ayudarlo a corregirlos.**

---

---

**No dude en llamarlos y exigir que se hagan las correcciones.**

---

El **reporte de crédito** contiene información acerca de sus tarjetas de crédito, su historial hipotecario, préstamos de bancos y reportes públicos sobre asuntos financieros como pueden ser una bancarrota o un juicio. Si el reporte de crédito revela algún problema, el prestamista le dará la oportunidad de discutirlo con una agencia de crédito para ver la forma de solucionarlo. Si se trata de pagos tardíos, deberá explicarlo por escrito al prestamista.

Si los problemas de crédito se pueden solucionar por escrito, el proceso del préstamo continuará. Si en cambio se trata de un asunto más serio — como una bancarrota reciente o un juicio pendiente — el préstamo podría ser rechazado.

**Cualquiera que sea su caso, tenga presente que  
los problemas de crédito no son insuperables,  
si logra ponerse al día en sus pagos y hacerlos  
puntualmente durante un tiempo,  
logrará restablecer su crédito.**

Para establecer si una persona tiene buen o mal crédito se utiliza lo que se conoce como **puntaje** o calificación. De acuerdo a este puntaje los prestamistas logran establecer la probabilidad de que una persona tenga la capacidad de pagar un nuevo crédito. El puntaje se determina según un modelo computarizado conocido como puntaje **FICO**, que le asigna “puntos” a la información (**FICO** es la abreviatura de Fair Isaac and Company, la empresa utilizada por las agencias de crédito para calcular el puntaje). Por ejemplo, pagar sus cuentas a tiempo es considerado como “positivo” y aumenta su puntaje; utilizar el límite máximo autorizado en sus tarjetas de crédito es considerado “negativo” y disminuye el puntaje. El rango de valores posibles está entre 300 y 900 puntos, mientras más alto sea el número mejor será su crédito.

El puntaje **FICO** (**FICO** score en inglés) es una herramienta que utiliza el prestamista para evaluar su capacidad de pago y en efecto le sirve como guía, pero finalmente es el prestamista hipotecario quien toma la decisión de aprobar o no la solicitud de crédito.

**En pocas palabras, si Usted paga puntualmente  
sus deudas establecerá un buen crédito  
y tendrá un puntaje alto.**

**Si de lo contrario, acostumbra pagar las cuentas  
con retraso, esto perjudicará su crédito  
y por lo tanto disminuirá su puntaje.**

A continuación, le presentamos un ejemplo de informe de crédito y una explicación detallada del mismo.

**Credit Report Sample** ← **Ejemplo de Reporte de Crédito**

**Credit Reporting Agency**  
P.O. Box 9898  
Irvine, CA 92614  
1-800-987-6543

**Sample Credit File**

**A** **Información Personal** ←  
Personal Identification Information  
Your name Social Security # 222-22-2222  
Your current address Date of Birth : April 25, 1979

**Direcciones Anteriores** ←  
**Previous address(es)**  
567 Wild St., Yorktown, CA 92648  
943 Park Ave., Long Beach, CA 91840

**Último Empleo** ←  
**Last Reported Employment:**  
Sales Person

**B** **Información de sus Records Públicos** ←  
**Public Record Information**  
Bankruptcy filed: 4/92; Any District Court; Case or other. ID number -000zx 00;  
Liabilities \$ 15,750; Personal; Individual; Discharged; Assets \$995

**C** **Información de Agencias de Recolección de Pagos** ←  
**Collection Agency Account Information**  
Any Collection Agency 1-800-777-3700  
Collection reported 05/99; Assigned 10/99 to Any Collection Agency;  
Client - Big Department Store; Amount - \$734; Paid collection account

**D** **Historial de Crédito** ←  

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Company Name	Account Number	Whose Account	Date Opened	Months Review	Date of Last Activity	High Credit	Terms	Items as of Balance	Date Past Due	Reported Status	Date Requested
Car Dealership	7493005	J	03/95	24	02/05	\$4500	\$325	\$975	\$230	14	
Credit Card	5430000	J	08/95	48	03/05	\$2900			\$0	R1	
Department Store	8765000	J	11/97	8	04/05	\$ 860			\$0	O1	

**E** **Compañías que han solicitado su reporte de Crédito** ←  
**Companies that Requested your Credit File**  
08/11/03 Car Dealer  
04/17/99 Credit card Company

**La Sección A** muestra sus datos: nombre, dirección actual y anterior, número de Seguro Social, fecha de nacimiento y otra información que sirva para identificarlo.

**La Sección B** se llama Información Pública. Aquí encontrará la información financiera que hay acerca de Usted en los registros de los tribunales locales, estatales o federales. En este ejemplo, vemos una bancarrota.

**La Sección C** muestra información sobre agencias de cobranzas. Si Usted no paga a uno de sus acreedores, tal vez contraten a una agencia de cobranzas para que se ponga en contacto con Usted y le cobre la deuda.

**La Sección D** muestra su Historial de Crédito. Esta es una lista de todos los lugares donde tiene o ha tenido crédito.

La sección de historial de crédito se divide en 12 columnas:

**1ª.** Indica los nombres de sus prestamistas. En este ejemplo, aparece una empresa de venta de automóviles, una compañía de tarjetas de crédito y una tienda departamental.

**2ª.** Muestra el número de cada una de sus cuentas.

**3ª.** Indica quién es responsable del pago. En la mayoría de los informes de crédito, verá una “**I**”, lo cual quiere decir que el responsable es una persona, o verá una “**J**”, que significa conjunta, es decir, que Usted y otra persona son responsables del pago.

**4ª.** Indica el mes y el año en que se abrió la cuenta.

**5ª.** Indica el número de meses durante el que se ha reportado el historial de pago de esta cuenta.

**6ª.** Aparece la fecha del último pago o actividad en esta cuenta.

**7ª.** Verá la cantidad más alta que se ha cargado a esta cuenta, o el límite de crédito, si lo hay.

**8ª.** Indica la cantidad de sus pagos mensuales, si se trata de un préstamo a plazos.

**9ª.** Muestra la cantidad que Usted todavía debe a la fecha de este informe.

**10ª.** Contiene las cantidades que están vencidas, es decir, los pagos atrasados.

**11<sup>a</sup>.** Se llama estatus. Contiene una letra y un número.

La letra describe de qué clase de cuenta se trata. La letra “**I**” significa cuenta a plazos. Esto quiere decir que Usted paga una cuota del préstamo todos los meses durante cierto número de meses. “**R**” significa cuenta de crédito revolvente. Las tarjetas de crédito caen bajo la categoría de crédito revolvente ya que al devolver Usted el dinero, su crédito pasa a estar disponible de nuevo y Usted puede volver a usarlo, una y otra vez. “**O**” significa abierto. Esto quiere decir que el prestamista decide darle crédito y después le factura por la cantidad que Usted ha pedido prestada.

Los números se refieren al vencimiento de los créditos. El “**1**” significa que la cuenta se paga según el plazo establecido. “**2**” quiere decir que la cuenta está vencida 30 días o más. “**3**” significa que la cuenta está vencida 60 días o más. “**4**” significa que la cuenta está vencida 90 días o más. En este ejemplo, el préstamo para el automóvil tiene el Código I 4. Esto significa que se trata de un préstamo a plazos y que se encuentra atrasado en el pago noventa días o más. **¡Esto no es bueno!**

**12<sup>a</sup>.** Indica la fecha en la cual se actualizó por última vez la información sobre esta cuenta.

**La Sección E** es la última sección del **Informe de crédito**, se llama **Averiguaciones**. Esta es una lista de las compañías que han solicitado una copia de su informe de crédito para su evaluación.

---

**Si necesita ayuda para entender su informe**

---

**de crédito, puede solicitar apoyo a alguna**

---

**organización o agencia local de asistencia**

---

**para la vivienda de su ciudad.**

---

## Consejos para mejorar su puntuación de crédito

1. Revise su reporte de crédito por lo menos una vez al año y corrija cualquier error lo antes posible. Cuando Usted mismo es quien hace la averiguación, esto no afecta su puntaje.

---

2. Pague sus cuentas a tiempo. Su historial de pago es el factor más importante en su puntuación.

---

3. Reduzca el saldo en sus tarjetas de crédito, es recomendable no utilizar su crédito máximo disponible.

---

4. No cancele cuentas o tarjetas de crédito que no utiliza, esto no le ayuda, de hecho, puede perjudicarlo. Si aún así quiere cancelar algunas cuentas, procure que sean las más recientes.

---

5. No tenga miedo de solicitar asesoría de crédito (credit counseling).

---

6. ¡Evite una bancarrota a toda costa! Recuperar su buen crédito puede tomarle hasta 6 años.

---

7. Solamente autorice una investigación de su historial de crédito cuando sea absolutamente necesario para obtener un préstamo, porque cada averiguación afecta su puntaje de manera negativa.

---

### Crédito Alternativo

Si no utiliza tarjetas de crédito y nunca ha pedido un préstamo, lo más probable es que Usted no tenga un historial de crédito tradicional. Sin embargo esto no significa necesariamente que no sea **sujeto de crédito**. Existe una manera de demostrarle al prestamista hipotecario que Usted es capaz de pagar sus deudas, a esto se le llama **crédito alternativo**.

Si se encuentra en una situación como ésta, lo que tiene que hacer es recopilar la información necesaria para hacer su propio informe de crédito, es decir, demostrar que ha pagado puntualmente sus cuentas como la renta, el teléfono, la luz, el gas, el agua, etc. Lo que se requiere en este caso es tener comprobantes de sus cuentas pagadas, como un cheque cancelado o copias de los recibos de pago de sus cuentas. De esta manera, Usted estará dando pruebas de que tiene el antecedente de cumplir con sus obligaciones financieras. Hay compañías que pueden brindarle apoyo como CREDCO ([www.credco.com](http://www.credco.com) 1-800-255-0792 ext. 1).

---

### **Recuerde que el no tener historial crediticio**

---

**en las agencias de crédito no quiere decir**

---

**que usted no sea sujeto de crédito.**

---

### **Ahora conteste las preguntas de repaso:**

1. **¿Por qué es importante tener buen historial de crédito?**

---

2. **¿Qué debe hacer en caso de que exista un error en su reporte de crédito?**

---

3. **¿Por qué necesita el prestamista ver el reporte de crédito como parte del proceso de la pre-calificación?**

---

4. **¿Qué acciones le ayudan a “subir su puntaje” o mejorar su crédito?**

---

5. **¿Qué debe evitar para que su “puntaje” no tenga efectos negativos?**

---

6. **En caso de no tener alguna tarjeta de crédito o de no haber tenido jamás un préstamo, ¿qué otro tipo de información podría Usted proporcionar a un prestamista para demostrar que tiene un buen historial de crédito?**

---

## Tema 3

# ITIN (Individual Tax Identification Number)

Objetivo: Explicar qué es el número ITIN, cómo y dónde se obtiene, su importancia y su uso.

El Número de Identificación de Contribuyente Individual para Extranjeros (ITIN) fue creado por el IRS (Internal Revenue Service) en 1996 con el objeto de que aquellos trabajadores que no tuvieran un número de Seguro Social (SSN) válido pudieran reportar sus ingresos y pagar impuestos.

Los números ITIN se expiden independientemente de la situación migratoria de una persona y pueden ser solicitados por no residentes, residentes extranjeros, sus cónyuges y sus dependientes dentro de los Estados Unidos, así como por sus dependientes que vivan en México o en Canadá.

El número ITIN sirve para dos propósitos fundamentales, para pagar impuestos y para abrir una cuenta de banco. (En algunos Estados aceptan el número ITIN para tramitar una licencia de manejo, como North Carolina por ejemplo).

Hoy en día el número ITIN es de vital importancia para los inmigrantes, pues además de que les permite abrir cuentas bancarias, les sirve para establecer su historial de ingresos y de crédito –porque demuestra que la persona ha venido pagando impuestos y que por lo tanto ha tenido un ingreso constante– esto es fundamental para hacer uso de otros productos financieros, tales como hipotecas para adquirir una vivienda.

En un principio, cuando el IRS instituyó el número ITIN, éste se otorgaba indiscriminadamente pero ahora el IRS solamente expide un número ITIN cuando una persona paga impuestos.

### **Instrucciones:**

1. Leer la información del Tema
2. Contestar las Preguntas de Repaso

## Existen 3 maneras para solicitar un número ITIN:

**1. Personalmente:** Usted puede solicitar su número ITIN en las oficinas locales del IRS de su área. Presente la Forma W-7, su declaración federal de impuestos y sus comprobantes de identidad (en la página 22 encontrará una relación de los documentos de identidad que acepta el IRS).

**2. Por correo:** Envíe la Forma W-7, su declaración federal de impuestos y la documentación de identificación a:

---

**Internal Revenue Service**

---

**Philadelphia Service Center**

---

**ITIN Unit, P.O. Box 447**

---

**Bensalem, PA 19020**

---

**3. A través de un agente autorizado por el IRS.** El agente revisará su documentación, llenará un certificado de veracidad y enviará el certificado y la solicitud al IRS para su procesamiento. Algunos agentes cobran honorarios.

NOTA: Un Agente Autorizado puede ser una persona, negocio u organización (universidad, institución financiera, agencia de contabilidad, etc.) autorizado por el IRS para asistir a una persona a obtener su número ITIN. En la página Web del IRS encontrará una lista de Agentes Autorizados o comunicándose al 1 (800) 824-1040.

## Cómo solicitar un número ITIN

Para solicitar el número ITIN se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- Forma W-7 ([www.irs.gov](http://www.irs.gov))
- Original o copia certificada de comprobantes de identidad
- Declaración federal de impuestos válida (a menos que califique para una excepción)

\*Nota: Puesto que estará presentando su declaración de impuestos como documento adjunto a su solicitud del número ITIN, no envíe la declaración a la dirección señalada en la Forma 1040, 1040A ó 1040EZ. Mande su declaración junto con la Forma W-7 y su comprobante de identidad a la dirección señalada en las instrucciones de la Forma W-7:

**Internal Revenue Service**

---

**Philadelphia Service Center**

---

**ITIN Unit, P.O. Box 447**

---

**Bensalem, PA 19020**

---

### **Documentos aceptables como prueba de identidad y estatus migratorio**

Como prueba de identidad para obtener un número ITIN el IRS acepta el pasaporte vigente (copia certificada).

Si usted no cuenta con pasaporte, entonces deberá proporcionar al menos 2 documentos vigentes que verifiquen su identidad, es decir, que contengan su nombre y fotografía y que respalden su estatus migratorio.

EL IRS aceptará copia certificada de los siguientes documentos:

- Matrícula Consular
- Acta de Nacimiento
- Credencial de identificación estatal
- Credencial de elector extranjera
- Licencia de conducir extranjera
- Licencia de conducir de EE.UU.
- Credencial de identificación militar de EE.UU.
- Credencial de identificación militar extranjera

- Visa migratoria
- Identificación con fotografía de residencia estadounidense
- Registros médicos (sólo dependientes menores de 14 años)
- Registros escolares (solo dependientes y/o estudiantes menores de 25 años)

No es necesario enviar documentos originales, de hecho se recomienda que mande las fotocopias correspondientes (las copias deben ser certificadas por la entidad que las expide o notariadas por un notario público de EE.UU.). Para mayor seguridad envíe su solicitud por correo registrado para tener un recibo. Conserve una copia de su solicitud para su archivo.

### **Cómo y cuándo puedo esperar recibir mi número ITIN**

Una vez hechos los trámites correspondientes, si usted califica para un número ITIN y su solicitud está completa, en un periodo de 4 a 6 semanas usted recibirá una carta del IRS en la que se le asigna su número de identificación de impuesto. Este es un número de 9 dígitos que siempre empieza con el número 9 y tiene un número 7 u 8 en el cuarto dígito, por ejemplo 9XX-7X-XXXX.

Si a las 6 semanas de haber realizado los trámites, usted no ha recibido su número ITIN o algún comunicado del IRS, llame al IRS para averiguar el estatus de su solicitud.

El número de teléfono de asistencia es el 1-800-829-1040 de lunes a viernes de 7:00 AM a 10:00 PM hora local.

**NOTA:** Actualmente el IRS está cambiando de la tarjeta de número ITIN anterior a una carta de autorización, esto para evitar cualquier similitud con la tarjeta de número del seguro social. (Las tarjetas de quienes ya tienen su número ITIN no se reemplazarán; por lo que seguirán utilizando el mismo número para trámites de impuestos).

## **Dónde obtener ayuda para la solicitud de un número ITIN**

Usted puede llamar a la línea gratuita del IRS al 1-800-829-1040 y ahí le ayudarán a llenar la Forma W-7 así como su declaración de impuestos federales. También le pueden brindar apoyo en los Centros de Ayuda al Contribuyente del IRS (TAC) en los EE.UU.

Para quienes se encuentran fuera de los Estados Unidos, se pueden poner en contacto con una oficina extranjera del IRS para investigar si esa oficina acepta solicitudes de Forma W-7.

La obtención de un número ITIN ayuda a los contribuyentes a cumplir con las leyes tributarias o leyes de impuestos. Al mismo tiempo va dejando un registro de los ingresos que ha recibido y de los impuestos que ha pagado. Esto puede llegar a ser particularmente importante para inmigrantes que quieren solicitar la residencia permanente y eventualmente la ciudadanía pues demuestra su “buen carácter moral”.

### **Ahora conteste las preguntas de repaso:**

**1. ¿Quién puede solicitar un número ITIN?**

---

**2. ¿Qué documentos se necesitan para solicitar un número ITIN?**

---

**3. ¿Para qué sirve el número ITIN?**

---

**4. ¿Qué documentos son aceptables como prueba de identidad y estatus migratorio?**

---

## TEMA 4: PRE-CALIFICACIÓN, PISI E ÍNDICES

Objetivo: Introducir el concepto de pagos mensuales y brindar las herramientas necesarias para determinar qué tipo de casa está a su alcance.

### Instrucciones:

1. Leer la información del Tema
2. Repasar el Trabajo Práctico No. 1 del Índice de Deuda por Vivienda y Deuda Total de la página 29
3. Completar el Trabajo Práctico No. 2 del Índice de Deuda por Vivienda y Deuda Total de la página 30
4. Contestar las Preguntas de Repaso

### Pre-calificación

La pre-calificación es una manera informal de averiguar cuánto dinero puede pedir prestado. Con la pre-calificación Usted podrá conocer la cantidad máxima de crédito que un prestamista le puede ofrecer de acuerdo a sus ingresos, deudas y ahorros.

Al pre-calificar para un préstamo, Usted podrá ver en qué situación financiera se encuentra y determinar cuál es el precio de la casa que puede comprar.

El hecho de que haya sido pre-calificado por un prestamista no lo obliga a pagar un cargo por la solicitud ni a solicitar el préstamo. Por otro lado, tampoco el estar pre-calificado le garantiza que le otorguen el préstamo.

Además, la solicitud para obtener el préstamo se empieza a tramitar hasta el momento en que Usted presenta su oferta de compra al vendedor y ésta es aceptada.

### Ventajas de la pre-calificación

1. Le indica aproximadamente el precio de la casa que está a su alcance
2. Le indica cuánto dinero necesita para el pago inicial y los gastos del cierre del trato
3. Le ayuda a definir las metas de su presupuesto

**La pre-calificación es un servicio gratuito**  
**que hace cualquier prestamista,**  
**de ninguna manera le deben cobrar por ello.**

Muchos de los documentos que tendrá que revisar cuando inicie el proceso de compra de una casa, tendrán términos técnicos que tal vez no conozca. Los iremos explicando conforme vayan apareciendo de modo que se familiarice con ellos.

## **PISI**

PISI (en inglés PITI) es un término utilizado en la industria hipotecaria que se refiere a las cuatro partes de un pago hipotecario mensual:

**Principal:** La porción mensual del préstamo original que está repagando.

**Intereses:** Lo que Usted paga por utilizar el dinero que le prestaron.

**Seguro:** El costo mensual (1/12 de la cuenta anual) del seguro contra riesgos de hipoteca.

**Impuestos:** El equivalente mensual (1/12 de la cuenta anual) de los impuestos sobre la propiedad.

En la página siguiente le presentamos la tabla **Para Cuánto Me Alcance**. Esta tabla le permite calcular el préstamo para el cual usted puede calificar de acuerdo a su ingreso anual y la tasa de interés de hipotecas a plazo fijo (30 años).

Considere que estas cifras no toman en cuenta las deudas que Usted pueda tener, las cuales podrían reducir la cantidad del préstamo.

**P A R A C U A N T O M E A L C A N Z A**

Cantidad del Préstamo	T a s a d e I n t e r é s											
	5.5%		6.0%		6.5%		7.0%		7.5%		8.0%	
	Pago Mensual	Ingreso Anual Necesario	Pago Mensual	Ingreso Anual Necesario	Pago Mensual	Ingreso Anual Necesario	Pago Mensual	Ingreso Anual Necesario	Pago Mensual	Ingreso Anual Necesario	Pago Mensual	Ingreso Anual Necesario
\$80,000	\$454	\$16,517	\$480	\$17,441	\$506	\$18,387	\$532	\$19,354	\$559	\$20,341	\$587	\$21,346
\$95,000	\$539	\$19,615	\$570	\$20,712	\$600	\$21,835	\$632	\$22,983	\$664	\$24,155	\$697	\$25,348
\$110,000	\$625	\$22,712	\$660	\$23,982	\$695	\$25,283	\$732	\$26,612	\$769	\$27,969	\$807	\$29,351
\$125,000	\$710	\$25,809	\$749	\$27,252	\$790	\$28,730	\$832	\$30,241	\$874	\$31,782	\$917	\$33,353
\$140,000	\$795	\$28,906	\$839	\$30,523	\$885	\$32,178	\$931	\$33,870	\$979	\$35,596	\$1,027	\$37,355
\$160,000	\$908	\$33,035	\$959	\$34,883	\$1,011	\$36,775	\$1,064	\$38,709	\$1,119	\$40,682	\$1,174	\$42,692
\$180,000	\$1,022	\$37,164	\$1,079	\$39,243	\$1,138	\$41,372	\$1,198	\$43,547	\$1,259	\$45,767	\$1,321	\$48,028
\$200,000	\$1,136	\$41,294	\$1,199	\$43,604	\$1,264	\$45,969	\$1,331	\$48,386	\$1,398	\$50,852	\$1,468	\$53,365
\$225,000	\$1,278	\$46,455	\$1,349	\$49,054	\$1,422	\$51,715	\$1,497	\$54,434	\$1,573	\$57,208	\$1,651	\$60,035
\$250,000	\$1,419	\$51,617	\$1,499	\$54,505	\$1,580	\$57,461	\$1,663	\$60,482	\$1,748	\$63,565	\$1,834	\$66,706
\$275,000	\$1,561	\$56,779	\$1,649	\$59,955	\$1,738	\$63,207	\$1,830	\$66,530	\$1,923	\$69,921	\$2,018	\$73,376
\$300,000	\$1,703	\$61,941	\$1,799	\$65,406	\$1,896	\$68,953	\$1,996	\$72,578	\$2,098	\$76,278	\$2,201	\$80,047
\$400,000	\$2,271	\$82,587	\$2,398	\$87,207	\$2,528	\$91,937	\$2,661	\$96,771	\$2,797	\$101,704	\$2,935	\$106,729
\$500,000	\$2,839	\$103,234	\$2,998	\$109,009	\$3,160	\$114,921	\$3,327	\$120,964	\$3,496	\$127,130	\$3,669	\$133,412

\* Por lo regular los prestatarios no deben destinar más del 33% de su ingreso mensual bruto para la deuda por vivienda y 38% para la deuda total.

## Índices de Deuda

Los prestamistas hacen ciertos cálculos para determinar el **índice de deuda por vivienda** y de **deuda total** que puede ser manejable por el prestatario. Los índices de deuda se calculan de acuerdo al ingreso mensual bruto y la suma de deudas mensuales. Por lo regular, los prestatarios no deben destinar más del 33% de su ingreso mensual bruto para la deuda por vivienda y 38% para su deuda total.

En la página 29 se encuentra un ejemplo del índice de deuda por vivienda y de deuda total para que lo revise. También encontrará en la página 30 uno en blanco para que Usted lo llene a manera de ejercicio. Antes de pasar al ejemplo y para entender mejor cómo Usted puede calcular el monto de su deuda por vivienda y deuda total, es importante comprender los términos empleados y que se definen a continuación:

**Ingreso Mensual Bruto.** El ingreso mensual bruto es el ingreso total estable y verificable **antes** de restarle cualquier pago, como por ejemplo los impuestos, la prima de seguros, etc.

**Ingreso Mensual Neto.** El ingreso mensual neto es lo que queda de su ingreso bruto **después** de restarle los impuestos y la prima de seguros. Esencialmente, es el dinero que se lleva a su casa proveniente de todas sus fuentes de ingresos.

**Deudas de Pagos Mensuales.** Esta es una cuenta que tiene un término específico (o sea un tiempo establecido para repagar) y un pago fijo cada mes.

**Deuda Revolvente.** Las deudas revolventes son aquellas cuyo saldo cambia todos los meses y como consecuencia, los pagos mensuales que debe hacer también varían a cada mes. Las tarjetas de crédito son un buen ejemplo de deuda revolvente.

**Índice de Deuda por Vivienda.** Es el porcentaje del ingreso mensual bruto que Usted puede destinar a los pagos hipotecarios mensuales o PISI. La mayoría de los prestamistas usan como regla general un 33% para el índice de deuda por vivienda.

**Índice de Deuda Total.** Es el porcentaje del ingreso mensual bruto que puede ser destinado para las deudas mensuales, incluyendo las de vivienda. Como regla general la mayoría de los prestamistas utilizan el 38% como el máximo para el índice de deuda total.

## Trabajo Práctico No. 1 Índice de Deuda por Vivienda

A continuación revise el trabajo práctico No. 1 del **índice de deuda por vivienda y deuda total** y después pase al trabajo práctico No. 2 y llene el formulario usando su propia información. Ejemplo de un ejercicio elaborado por Salvador y Monica Sanchez.

### TRABAJO PRÁCTICO NO. 1

Ingreso Mensual Bruto de Salvador Sanchez	\$2,150
Ingreso Mensual Bruto de Monica Sanchez	\$1,200
Total Ingreso Mensual Bruto	\$3,350

#### PAGOS MENSUALES Y DEUDAS REVOLVENTES

Pagos del Auto	\$ 350
Deudas Revolventes (Tarjetas de crédito)	\$ 225
Total de Pagos Mensuales y Deudas Revolventes	\$ 575 (A)

#### ÍNDICE DE DEUDA POR VIVIENDA

Ingreso Mensual Bruto	\$3,350
Índice de Deuda por Vivienda	x 33%
Cantidad disponible para Vivienda (renta o hipoteca)	\$1,105 (B)

#### ÍNDICE DE DEUDA TOTAL

Ingreso Mensual Bruto	\$3,350
Índice de Deuda Total	x 38%
Cantidad disponible para Deudas Mensuales	\$1,273 (C)

#### INGRESOS DISPONIBLES

Total de Gastos (estimado)	\$1,273 (C)
Total de Pagos Mensuales y Deudas Revolventes	-\$ 575 (A)
Cantidad disponible para Vivienda	\$ 698 (D)*

\*La cantidad que Usted puede gastar en PISI (Principal, Interés, Seguro e Impuestos) es la menor de las líneas **B** o **D**.

En este ejemplo, la cantidad que los Sanchez podrían gastar en PISI sería \$698, que es la cantidad en el renglón **(D)** ya que es menor que \$1,105 **(B)**.

**¿Por qué es esto?** De acuerdo a los cálculos hechos por los financieros, una persona (o familia), no debe gastar más de una tercera parte de su ingreso (33%) en pago de renta o de hipoteca, el resto lo necesita para sus demás gastos. En caso de que no tuviera deudas, lo que podría destinar al PISI sería la cantidad en el renglón **(B)** que en nuestro ejemplo es de \$1,105.

Ahora, en caso de tener deudas, se calcula que una persona (o familia) no debe destinar más del 38% de su ingreso al pago de deudas

y de renta o hipoteca. En el ejemplo vemos que los Sanchez tienen que hacer pagos del auto y de tarjetas de crédito, entonces la cantidad que pueden destinar al pago de renta o hipoteca es menor, porque su deuda total no deberá ser mayor al 38% de su ingreso. En este caso a \$1,273 (38%) habrá que restarle las deudas que ascienden a \$575 y por lo tanto lo que pueden destinar a pago de renta o hipoteca sólo será de \$698 (D).

## Trabajo Práctico No. 2 Índice de Deuda por Vivienda

**Instrucciones:** Para hacer este ejercicio, necesitará calcular sus ingresos y sus deudas. Si tiene la información exacta y disponible, por favor refiérase a ella. De lo contrario, haga sus cálculos cuando tenga la información necesaria para verificar sus estimaciones. A continuación le presentamos una hoja de trabajo práctico para su uso.

TRABAJO PRÁCTICO NO. 2		
Su ingreso Mensual Bruto	\$	
Otros Ingresos Mensuales Brutos	\$	
Total del Ingreso Mensual Bruto	\$	
<b>PAGOS MENSUALES Y DEUDAS REVOLVENTES</b>		
Pagos del Auto	\$	
Tarjeta (s) de Crédito	\$	
Otros	\$	
Total de Pagos Mensuales y Deudas Revolventes		(A)
<b>ÍNDICE DE DEUDA POR VIVIENDA</b>		
Ingreso Mensual Bruto	\$	
Índice de Deuda por Vivienda		x 33%
Cantidad disponible para Vivienda (renta o hipoteca)	\$	(B)
<b>ÍNDICE TOTAL DE DEUDA</b>		
Ingreso Mensual Bruto	\$	
Índice Total de Deuda		x 38%
Cantidad Disponible para Deudas Mensuales	\$	(C)
<b>INGRESOS DISPONIBLES</b>		
Total de Gastos (estimado)	\$	(C)
Total de Pagos Mensuales y Deudas Revolventes	—	(A)
Cantidad Disponible para Vivienda	\$	(D)*

\*La cantidad que puede gastar en PISI (Principal, Interés, Seguro e Impuestos) es la menor de las líneas B o D.

**Ahora conteste  
las preguntas de repaso:**

1. ¿Qué significa pre-calificación? ¿Por qué es importante?

---

2. Si a Usted lo “pre-califican,”  
¿quiere decir que puede obtener el préstamo?

---

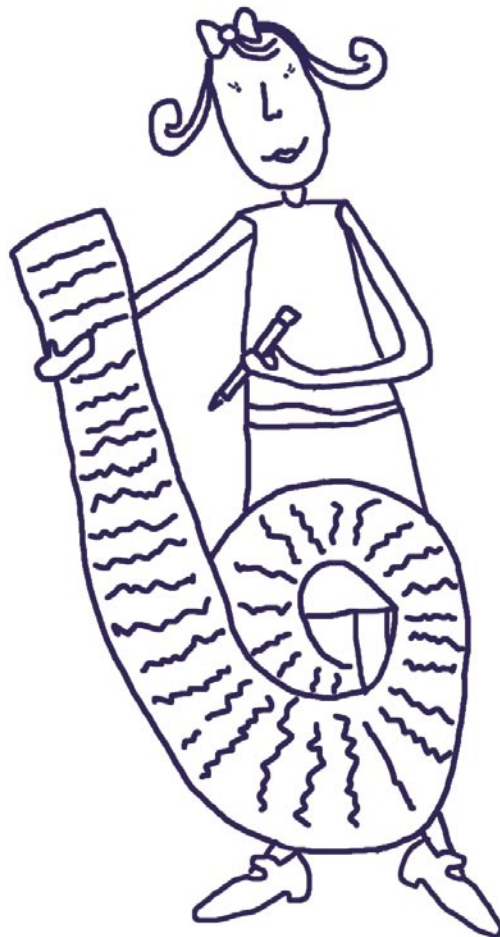
3. ¿Cuáles son los dos tipos de índices utilizados  
para determinar cuánto puede gastar en una  
casa?

¿Cuál es la diferencia entre ellos?

---

4. ¿Qué significa PISI?

---



## TEMA 5: SEGURO DE HIPOTECA

Objetivo: Explicar la relación entre el seguro de hipoteca y el porcentaje requerido para el enganche.

Como ya vimos, el pago inicial o enganche es una porción del precio de venta de la propiedad. En el pasado, el requisito para préstamos convencionales (aquellos comprados por Fannie Mae y Freddie Mac) era que el prestatario aportara por lo menos el 20% del precio total de la casa. Hoy en día, mediante el **seguro de hipoteca**, es posible obtener un préstamo convencional con un pago inicial mucho menor, aunque también existe una variedad de hipotecas no convencionales que no requieren seguro.

El **seguro de hipoteca** es una póliza que protege al prestamista de las pérdidas que pudieran resultar por incumplimiento de pago de la hipoteca y se exige a los prestatarios que realizan un pago inicial inferior al 20%.

### Instrucciones:

1. Leer la información del Tema
2. Contestar las Preguntas de Repaso

**Aún cuando el seguro de hipoteca  
implica un cierto costo  
para el prestatario, también lo beneficia  
ya que le permite:**

---

**1. Comprar una casa antes de lo previsto**

---

**2. Utilizar parte del dinero que tenía reservado  
para el pago inicial en hacer reparaciones a la casa  
—en caso de ser necesarias— en la compra  
de electrodomésticos y muebles  
o en los gastos de mudanza.**

---

## Preguntas más frecuentes sobre el seguro de hipoteca

**¿Por qué se requiere adquirir un seguro de hipoteca para obtener un préstamo?** Los prestamistas requieren el **seguro de hipoteca** para ciertos préstamos en los que el enganche es bajo y por lo tanto necesitan protegerse contra pérdidas financieras en caso de que el prestatario no cumpla con los pagos de la hipoteca. Si esto ocurre, el prestamista pasa por un proceso legal en el cual adquiere el título de la propiedad, el prestamista entonces vende la propiedad para cubrir los gastos asociados con el proceso legal y el saldo de la hipoteca. Cuando el pago inicial es menor al 20% (por ejemplo del 3% al 5%, incluso el 0%), el monto del préstamo y el precio de la propiedad son casi los mismos y entonces existe el riesgo de que al vender la propiedad no se llegue a cubrir el total que se adeuda al prestamista. En este caso el seguro de hipoteca le garantiza al prestamista que la compañía de seguros hipotecarios le pagará parte de la pérdida.

**¿El seguro de hipoteca garantiza el pago de la deuda por parte del prestatario? No.** Es responsabilidad del prestatario efectuar los pagos. Si éste deja de hacer los pagos, la compañía del seguro de hipoteca le pagará al prestamista parte de las pérdidas, mientras que al prestatario le quitan la casa.

**¿Cuál es la diferencia entre el seguro de hipoteca privado y la FHA?** El financiamiento de la FHA (Federal Housing Administration) es un plan de seguros patrocinado por el gobierno. El seguro de hipoteca privado generalmente tiene requerimientos de calificación más estrictos y pagos iniciales más altos que la FHA, pero sus primas a menudo son más bajas, y aseguran préstamos que sobrepasan el límite impuesto por la FHA. Si va a solicitar un préstamo, pida información acerca del programa HELP de la FHA, que es el Programa Educativo para Compradores de Viviendas (Homebuyer Education Learning Program), en la mayoría de los casos, si toma y completa el curso, tendrá derecho a una reducción en la prima inicial del seguro hipotecario, que puede ser del 2.25% al 1.75% del precio de compra de su vivienda.

### **En caso de muerte, ¿el seguro pagará la hipoteca?**

**No.** No debe confundirse el seguro de hipoteca con un seguro de vida. El seguro de hipoteca cubre una parte de la pérdida financiera del prestamista cuando éste se ve obligado a tomar posesión de la propiedad por el incumplimiento de pago de la hipoteca por parte del prestatario. Existe otro tipo de seguro que sí cubre el pago de la hipoteca en caso de muerte del prestatario, sin embargo este seguro es distinto y no es obligatorio. Si Usted decide adquirir este seguro lo tendrá que comprar por separado y hacer los pagos también por separado.

NOTA: Los pagos del seguro de hipoteca sí están incluidos dentro de los pagos mensuales de la hipoteca.

### **Ahora conteste las preguntas de repaso:**

**1. ¿Por qué es importante  
el seguro de hipoteca?**

---

**2. ¿A quién corresponde hacer los pagos  
del seguro de hipoteca?**

---

**3. En caso de muerte,  
¿qué cubre el seguro de hipoteca?**

---