



# MÓDULO 13: Comprar una vivienda

GUÍA DEL PARTICIPANTE



MONEY SMART para Adultos  
SEPTIEMBRE de 2018

La Federal Deposit Insurance Corporation es una agencia creada por el Congreso para mantener la estabilidad y la confianza pública en el sistema financiero de la nación. Una manera de lograrlo es proporcionar materiales de educación financiera gratuitos y objetivos que incluyen esta Guía del participante. Si desea más información acerca de la familia de productos Money Smart, ingrese en **[www.fdic.gov/moneysmart](http://www.fdic.gov/moneysmart)**.

# Índice

<b>Bienvenida .....</b>	<b>2</b>
Propósito del módulo .....	2
<b>Sección 1: Prepararse para ser dueño de su vivienda .....</b>	<b>3</b>
Razones para comprar una vivienda .....	3
Pasos para comprar una vivienda .....	4
<i>Pruébelo: Prepararse para comprar .....</i>	5
<i>Aplíquelo: ¿Estoy listo para comprar? .....</i>	7
¿Cuánto puede pagar? .....	8
<i>Aplíquelo: ¿Qué puedo pagar? .....</i>	10
Relación entre la deuda y los ingresos .....	15
<i>Pruébelo: Cálculo de una relación entre la deuda y los ingresos .....</i>	16
<i>Aplíquelo: Mi relación entre la deuda y los ingresos .....</i>	18
<b>Sección 2: Financiación de la compra de vivienda .....</b>	<b>19</b>
Tipos de préstamos .....	19
Aprenda acerca de las hipotecas .....	20
Diferentes tipos de hipotecas .....	21
<i>Aplíquelo: Mis opciones de hipoteca .....</i>	22
Cómo funcionan las hipotecas .....	23
<i>Pruébelo: Leer un programa de amortización y cálculo del capital neto .....</i>	23
Obtén una calificación o aprobación previa.....	26
Compare ofertas de hipoteca .....	26
<i>Aplíquelo: Mi planilla para comparar estimados de préstamos .....</i>	26
<b>Sección 3: Obtener ayuda y comprar su vivienda .....</b>	<b>29</b>
Reunir a su equipo y buscar una vivienda .....	29
<i>Aplíquelo: Mi equipo de compra de vivienda .....</i>	30
Hacer una oferta .....	31
Cierre de la compra de una vivienda .....	33
Obtener ayuda cuando tienes problemas .....	33
<i>Aplíquelo: Mis recursos para obtener ayuda para pagar mi hipoteca .....</i>	34
<b>Cierre del módulo .....</b>	<b>36</b>
Recordar las conclusiones principales .....	36
Tomar medidas .....	36
Dónde conseguir más información o ayuda .....	37
<b>Encuesta previa a la capacitación .....</b>	<b>39</b>
<b>Encuesta posterior a la capacitación .....</b>	<b>41</b>

# Bienvenida

¡Bienvenidos a Money Smart para adultos de la FDIC!

Esta es la Guía del participante para el **módulo 13: Comprar una vivienda**. Utilice este módulo durante y después de la capacitación. Márquelo, escríbalo, tome notas: esto le pertenece y puede conservarlo.

## Propósito del módulo

Este módulo abarca cómo prepararse para ser dueños de una vivienda, financiar la compra y avanzar en la compra de una casa.

Este módulo, además:

- Identifica los pasos en el proceso de compra de una vivienda
- Explica cómo saber si está listo para comprar una vivienda
- Identifica formas de estimar cuánto puede pagar por vivienda
- Describe las opciones de financiación de la vivienda y los costos clave
- Explica cómo obtener calificación o aprobación previas para una hipoteca
- Discute cómo comparar estimados de préstamos
- Explica el papel de los profesionales que pueden ayudarlo a convertirse en propietario
- Describe los procesos de hacer una oferta, negociar con el vendedor y cerrar la compra
- Identifica dónde obtener ayuda si tiene problemas para hacer los pagos de la hipoteca

# Sección 1: Prepararse para ser dueño de su vivienda

Analizaremos cómo prepararse para comprar una vivienda y cómo calcular lo que puede pagar.



## Conclusión principal



Comprar una casa es un proceso. Comience por asegurarse de que está listo para comprar y calcule lo que puede pagar.

## Razones para comprar una vivienda

¿Cuáles son algunas de las razones por las cuales las personas quieren comprar su propia vivienda?

### Capital neto

El capital neto generalmente es igual al valor de mercado de una vivienda menos lo que debe de la misma

$$\text{Capital neto} = \text{Valor de mercado de la casa} - \text{Lo que aún debes en la hipoteca}$$

### Valor de mercado

Una razón por la que algunas personas quieren comprar una casa es para generar

riqueza. La generación de riqueza en una vivienda se basa en el valor del mercado y en su capital neto.

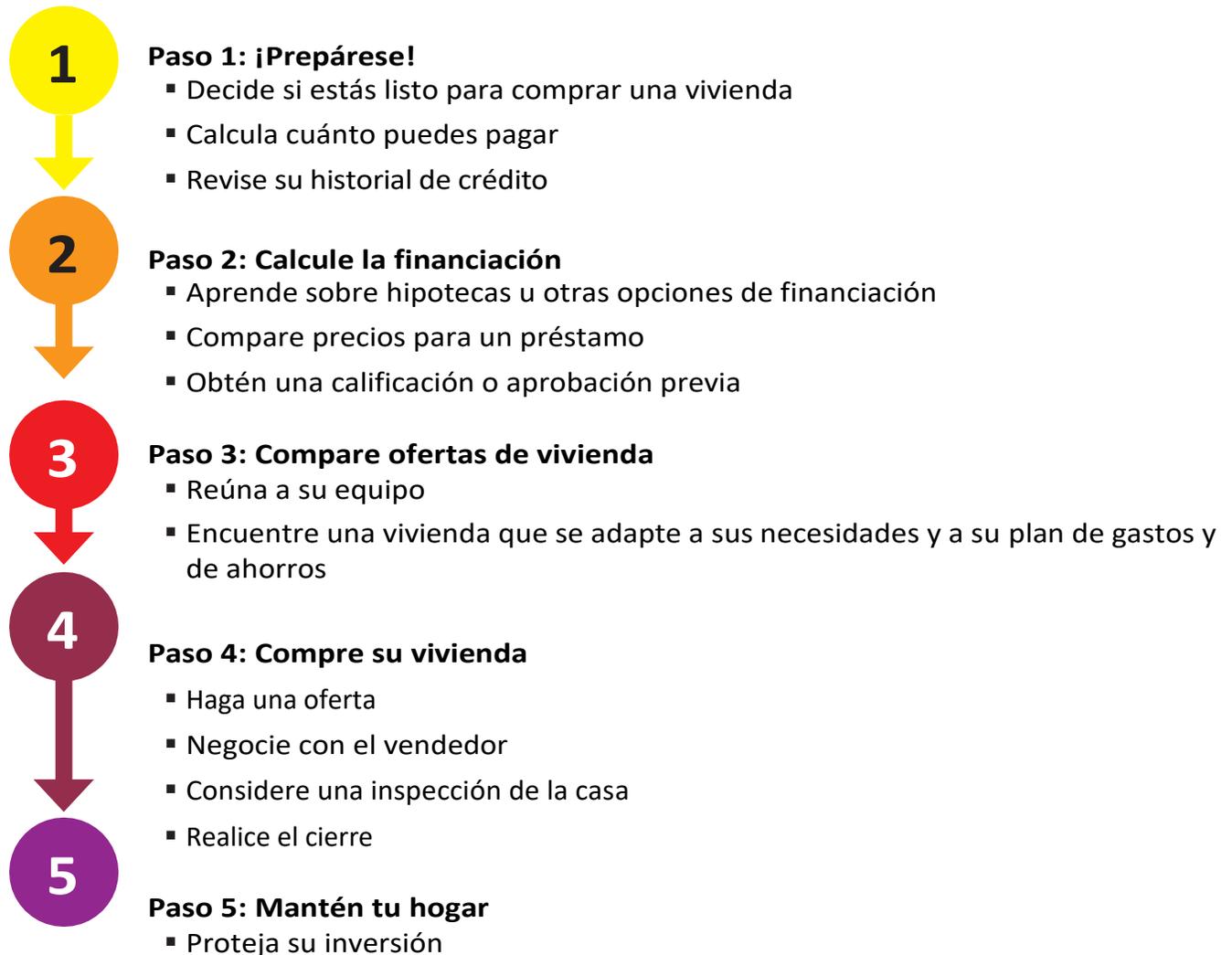
### ¿Cuáles son algunos factores que afectan el valor de mercado de una casa?

No se garantiza que el valor de mercado de una vivienda aumente. Puede aumentar, permanecer igual o disminuir.

**Si bien comprar una vivienda es una inversión, para la mayoría de las personas no es una inversión que los hará ricos.**

## Pasos para comprar una vivienda

Comprar una vivienda es una gran decisión con pasos clave.





**Pruébalo: Preparándose para comprar**

Lea la situación y luego responda las preguntas.

**Situación: ¿Está listo Hadyn para comprar?**

Hadyn ha decidido que es hora de comprar un lugar para su familia. Es un padre soltero con dos hijos pequeños. Él quiere que crezcan en una casa con un patio. Tiene un buen trabajo como gerente de un restaurante de mediana escala. Gana casi \$45,000 al año. La mayoría de los años también recibe un bono de \$3,500 a \$6,000.

Hadyn ha estado en su trabajo actual durante cuatro años. Tiene un historial crediticio, pero no está seguro de tener un buen crédito o un crédito que necesite algo de trabajo. Está bastante seguro de que ha pagado todas sus facturas a tiempo durante los últimos cinco años. Tiene una cuenta en su banco local desde que tenía 16 años.

Él cree que podrá pagar los costos de propiedad de la vivienda, y le gusta hacer el mantenimiento de la vivienda. Ha vivido en la comunidad toda su vida.

Tiene aproximadamente \$2,000 ahorrados para el depósito. No tiene ahorros de emergencia.



Preguntas	Sí	No	No lo sé
¿Hadyn tiene fuentes confiables de ingresos?			
¿Ha recibido este ingreso regularmente durante al menos los últimos dos o tres años?			
¿Tiene un historial de crédito?			
¿Tiene un buen historial de pago de facturas a tiempo?			
¿Cree que podrá hacer este pago de la hipoteca todos los meses además de los otros costos de ser propietario de una vivienda: impuestos, seguro, mantenimiento y gastos inesperados?			
¿Puede cubrir todos los costos de la vivienda y sus otras deudas, facturas y gastos de subsistencia?			
¿Anticipa permanecer en la comunidad durante al menos los próximos tres a cinco años?			
¿Tiene dinero ahorrado para el depósito?			

**Pruébalo: Preparándose para comprar (continuación)**

Preguntas	Sí	No	No lo sé
¿Tiene dinero ahorrado para los costos del cierre?			
¿Tiene algo de dinero reservado para emergencias o gastos inesperados relacionados con los costos de la vivienda?			

Según sus respuestas, ¿cree que Hadyn está listo para comprar?

Sí                       No                       Tal vez

Explique su respuesta.



## Aplíquelo: ¿Estoy listo para comprar?

### Parte 1:

Responda cada pregunta marcando Sí, No o No lo sé.

Pregunta	Sí	No	No lo sé
¿Sé por qué quiero comprar una vivienda? <b>Nota:</b> El valor de su hogar puede aumentar con el tiempo, disminuir con el tiempo o permanecer igual. Probablemente no lo hará rico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Tengo fuentes confiables de ingresos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿He recibido este ingreso regularmente durante al menos los últimos dos o tres años?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Tengo un historial de crédito?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿He revisado mis informes de crédito recientemente?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Tengo un buen historial de pago de mis facturas a tiempo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿He estado pagando mi renta regularmente y a tiempo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿He estado pagando mis servicios públicos regularmente y a tiempo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Podría pagar cómodamente un pago mensual de la hipoteca que probablemente sea al menos tanto como el pago de mi alquiler actual?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Podré hacer el pago de mi hipoteca todos los meses además de los otros costos de ser propietario de una casa? <b>Nota:</b> Eso incluye posiblemente pagos más altos de servicios públicos, impuestos, seguros, mantenimiento de rutina y reparaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Planeo quedarme en la casa que planeo comprar al menos durante los próximos años?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Tengo dinero ahorrado para un depósito? <b>Nota:</b> La cantidad de dinero que necesita para el depósito depende de cada programa de préstamo. Consulte <i>Dónde obtener más información o ayuda</i> cerca del final de esta Guía del participante.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Tengo dinero ahorrado para los costos del cierre?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Tengo dinero ahorrado para emergencias, gastos inesperados, mantenimiento del hogar y reparaciones del hogar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>TOTALES</b> <b>Suma</b> el número de respuestas "Sí", "No" y "No lo sé"			

## Aplíquelo: ¿Estoy listo para comprar? (continuación)

### Parte 2:

Revise los TOTALES para sus respuestas.

Cuantas más respuestas de "Sí" tenga, más preparado estará para comprar una vivienda. Si tiene respuestas de "No" o "No lo sé", use la información de la capacitación para convertirlas en respuestas de "Sí". O tal vez las convierta en objetivos si van a tomarse un tiempo para abordarlos.

Según mis respuestas, ¿estoy listo para comprar?

Sí       No       Tal vez

Si no, ¿en qué cosas puedo trabajar para prepararme?

## ¿Cuánto puede pagar?

¡Solo usted puede decidir! Sin embargo, puede usar consejos o pautas para ayudarlo a decidir.

### Método del Plan de gastos y de ahorros

Una forma de averiguar qué es asequible para usted es comenzar con su plan de gastos y de ahorros, el cual algunas personas llaman presupuesto.

Tome su ingreso mensual neto total y reste sus gastos mensuales no relacionados con vivienda.

¿Cuánto dinero sobra? Eso es lo que puede usar para los pagos de la hipoteca y los otros costos relacionados con la vivienda.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Ingresos} & & \text{Total de} \\
 \text{mensuales} & - & \text{gastos} \\
 \text{netos totales} & & \text{mensuales no} \\
 & & \text{relacionados} \\
 & & \text{con la vivienda} \\
 & & = \text{Monto} \\
 & & \text{restante por} \\
 & & \text{costos de} \\
 & & \text{vivienda}
 \end{array}$$

**Pagos mensuales de hipoteca**

Una hipoteca es un préstamo de vivienda. Cuando tenga una hipoteca, realizará un pago cada mes.

Generalmente hay cuatro partes para el pago:

- **Capital:** la cantidad de dinero que pide prestada
- **Interés:** interés que debe pagar sobre el capital
- **Impuestos:** impuestos a los bienes inmobiliarios
- **Seguro:** seguro de propietarios

**Costos adicionales de propiedad de vivienda**

Los costos de vivienda no solo incluyen los pagos de la hipoteca. También hay otros costos. Aquí puede realizar anotaciones acerca del debate.

**¿Cuáles son ejemplos de costos únicos?****¿Cuáles son ejemplos de costos continuos?**



## Aplíquelo: ¿Qué puedo pagar?

Use *Mi plan de gastos y de ahorros* para estimar lo que puede pagar. Use información de su recibo de sueldo y otros estados financieros, así como registros de facturas y gastos.

El plan de gastos y de ahorros tiene tres secciones:

- Mis ingresos netos
- Mis gastos no relacionados con la vivienda
- Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?

Puede recibir ingresos y pagar gastos por semana, trimestre, mes o año. Para este método, convierta sus ingresos y gastos a montos mensuales antes de incluirlos en su plan de gastos y de ahorros.

Esta tabla puede ayudarlo a convertir sus ingresos y gastos en montos mensuales.

<b>Frecuencia: Con qué frecuencia recibe el ingreso o paga el gasto</b>	<b>Haga esto primero: Luego, ingréselo en el plan</b>
Anual (una vez por año)	División por 12
Semianual (dos veces por año)	División por 6
Trimestral (cuatro veces por año)	División por 3
Mensual (una vez por mes)	Utilizar tal y como está
Bimensual (dos veces por mes)	Multiplicar por 2
Quincenal (cada dos semanas)	Multiplicar por 26 y luego dividir por 12
Semanal (todas las semanas)	Multiplicar por 52 y luego dividir por 12

## Aplíquelo: ¿Qué puedo pagar? (continuación)

### Mi plan de gastos y de ahorros

#### Mis ingresos netos

Fuente de ingresos	Monto mensual
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 1	
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 2	
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 3	
Ingreso neto de trabajo independiente	
Beneficio público 1:	
Beneficio público 2:	
Beneficio público 3:	
Beneficio público 4:	
Interés	
Dividendos	
Pensión para el sustento de hijos	
Pensión conyugal	
Obsequios	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
<b>Mis ingresos netos totales</b> (sumar las filas anteriores)	

**Aplíquelo: ¿Qué puedo pagar? (continuación)****Mis gastos no relacionados con la vivienda**

Artículo	Monto mensual
<b>Mis ahorros</b>	
Ahorrar para: Fondo de emergencia	
Ahorrar para:	
Ahorrar para:	
<b>Mi repartición</b>	
Repartir a amigos y familiares	
Aportes de beneficencia	
Otro:	
Otro:	
<b>Mis gastos</b>	
Teléfono (celular y de casa)	
Internet	
Servicios de TV por cable/satelital	
Pago de auto/camión	
Seguro de auto/camión	
Mantenimiento y reparación de auto/ camión	
Combustible de auto/camión	
Transporte público	
Seguro de salud (la proporción que no cubra el empleador o que se deduzca de la remuneración bruta)	
Otros gastos de atención médica	

**Aplíquelo: ¿Qué puedo pagar? (continuación)****Mis gastos no relacionados con la vivienda (continuación)**

Artículo	Monto mensual
Pagos de préstamos estudiantiles	
Pagos de deudas de tarjetas crédito	
Otros pagos de deudas	
Asistente de cuidados personales	
Persona mayor	
Pagos de cuidado de niños/pensión para el sustento de hijos	
Alimentos y artículos para el hogar	
Comidas en restaurantes o para llevar	
Gastos de servicios para animales	
Mascotas	
Gastos personales	
Entretenimiento	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
<b>Mi total de gastos no relacionados con la vivienda</b> (sumar las filas anteriores)	

### Aplíquelo: ¿Qué puedo pagar? (continuación)

#### Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?

Artículo	Monto mensual
<b>Mis ingresos netos totales</b> (desde la última fila de la sección de Mis ingresos netos de la columna de Monto mensual)	
<b>Mi total de gastos no relacionados con la vivienda</b> (desde la última fila de la sección de Mis gastos no relacionados con la vivienda en la columna de Monto mensual)	
<b>¿Qué resta para los costos de vivienda?</b> (Mis ingresos netos totales menos Mis gastos totales no relacionados con la vivienda)	

#### ¿Cuánto dinero creo que puedo pagar por los costos de la vivienda cada mes?

#### ¿Puedo disminuir los gastos o aumentar los ingresos para tener más dinero para los gastos de vivienda?

## Relación entre la deuda y los ingresos

Su relación entre la deuda y los ingresos muestra cuánto de su ingreso bruto mensual, su ingreso antes de deducir impuestos u otras deducciones, se destina a cubrir sus pagos mensuales de deuda, incluido su pago mensual anticipado de vivienda.

Esta es la fórmula para una relación entre la deuda y los ingresos:

$$\text{Pagos totales del mes} \div \text{Ingreso mensual bruto total} = \text{Relación entre la deuda y los ingresos}$$

Una relación entre la deuda y los ingresos a menudo se escribe como un porcentaje. Por lo general, es más fácil calificar para una hipoteca si tiene una relación entre la deuda y los ingresos baja en lugar de una relación entre la deuda y los ingresos alta.

Cuanto mayor sea su relación entre la deuda y los ingresos, menos dinero tendrá que pagar por todo lo demás. Esto se debe a que más de su dinero cubrirá los pagos de la deuda.

Si su relación entre la deuda y los ingresos es del 40 por ciento, eso significa que el 60 por ciento de sus ingresos está disponible para cubrir los gastos no relacionados con la deuda. Algunos prestamistas prefieren una relación entre la deuda y los ingresos de 36 por ciento o menos. Otros pueden aceptar una proporción más alta.

Pero los pagos de la deuda no son sus únicos gastos.

### ¿Qué otros gastos, además de la deuda, paga cada mes?



**Pruébelo: Cálculo de una relación entre la deuda y los ingresos**

Complete la tabla a continuación con esta información. Luego calcule la relación entre la deuda y los ingresos, y responda las preguntas.

**Pagos mensuales de deuda**

- Pago anticipado de vivienda mensual .....\$1,450.00
- Pago mensual con tarjeta de crédito.....\$95.00
- Pago mensual del auto .....\$280.00
- Pago mensual del préstamo personal.....\$220.00

**Ingreso bruto mensual .....\$3,750.00**

Artículo	Cantidad
<b>Pagos mensuales de deuda</b>	
Pago anticipado de vivienda mensual	
Cuotas o cargos de la asociación de propietarios o dueños de propiedad o cargos de mantenimiento de áreas comunes	
Alquiler de terrenos (para casas prefabricadas)	
Pagos mensuales con tarjeta de crédito	
Pagos mensuales de préstamos estudiantiles	
Pagos mensuales de préstamos de auto	
Pagos mensuales de préstamos personales	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
<b>Pagos totales del mes</b>	
<b>Ingreso bruto mensual</b>	
<b>RELACIÓN ENTRE LA DEUDA Y LOS INGRESOS</b> (Pagos mensuales totales de la deuda divididos por el ingreso bruto mensual)	

**Pruébalo: Cálculo de una relación entre la deuda y los ingresos (*continuación*)**

**¿Qué les dice la relación entre la deuda y los ingresos en este ejemplo?**

**¿Puede esta persona pagar la vivienda?**

**¿Cómo podría esta persona reducir la relación entre la deuda y los ingresos?**



## Aplíquelo: Mi relación entre la deuda y los ingresos

Puede usar esta tabla para calcular su relación entre la deuda y los ingresos. Conocer esta información antes de visitar a un prestamista puede ser enriquecedor. También puede trabajar para reducir su deuda si parece superar los límites generalmente preferidos por los prestamistas.

Use sus declaraciones de pago u otros registros de sus ingresos para obtener su ingreso bruto mensual. Use sus facturas mensuales, estados de cuenta de préstamos, estados de cuenta de tarjetas de crédito u otros registros para obtener sus pagos mensuales de deudas.

Artículo	Cantidad
<b>Pagos mensuales de deuda</b>	
Mi pago anticipado de vivienda mensual	
Mis cuotas o cargos anticipados de la asociación de propietarios o dueños de propiedad o cargos de mantenimiento de áreas comunes mensuales	
Mi renta anticipada de la tierra (solo para casas prefabricadas)	
Mis pagos mensuales con tarjeta de crédito	
Mis pagos mensuales de préstamos estudiantiles	
Mis pagos mensuales de préstamos para auto	
Mis pagos mensuales de préstamos personales	
Otro:	
Mis pagos de la deuda mensual total (Sume las filas anteriores)	
Mi ingreso bruto mensual	
<b>MI RELACIÓN ENTRE LA DEUDA Y LOS INGRESOS</b> (Mis pagos mensuales totales de la deuda divididos por Mi ingreso bruto mensual)	



### Recordar la conclusión principal

**Comprar una casa es un proceso. Comience por asegurarse de que está listo para comprar y calcule lo que puede pagar.**

## Sección 2: Financiación de la compra de vivienda

Discutiremos los conceptos básicos de cómo funcionan los préstamos de vivienda o hipotecas.



**Conclusión principal** 

Conoce tu préstamo. Conoce tus opciones de financiación para comprar una vivienda y compara precios para obtener la mejor oferta para ti.

### Tipos de préstamos

La mayoría de las personas necesitan pedir dinero prestado para comprar una casa. Dependiendo del tipo de vivienda que esté comprando, puede haber diferentes tipos de préstamos disponibles para usted:

Tipo de vivienda	Tipo de préstamo
Viviendas prefabricadas (casas móviles) en terrenos alquilados y/o en cimientos no permanentes	Propiedad personal o préstamo de chattel (chattel significa propiedad móvil)
Unidad en una cooperativa	Préstamo cooperativo o un préstamo de acciones cooperativas
Casa, condominio o vivienda urbana	Hipoteca

## Aprenda acerca de las hipotecas

Aquí hay algunos términos clave relacionados con las hipotecas:

<b>Hipoteca:</b>	Un préstamo para comprar su vivienda, condominio o vivienda urbana
<b>Capital:</b>	Monto de dinero que pide prestado
<b>Intereses:</b>	Costo de usar dinero, expresado como un porcentaje
<b>Puntos:</b>	Cargo pagado por adelantado a cambio de una tasa de interés más baja en la hipoteca
<b>Cargos:</b>	Dinero que cobra un prestamista por procesar su solicitud, como cargos de solicitud, cargos de procesamiento, cargos del proceso de evaluación de la solicitud de un préstamo hipotecario
<b>Otros cargos:</b>	Otro dinero que deba pagar, como un <b>avalúo</b> para determinar el valor de la propiedad
<b>Tasa de porcentaje anual (APR, por sus siglas en inglés):</b>	El costo total anual del préstamo, incluida la tasa de interés, los puntos y los cargos estándar, le ayuda a comparar préstamos
<b>Depósito:</b>	Parte del precio de compra de la vivienda que paga en efectivo
<b>Seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés):</b>	Cantidad adicional que puede tener que pagar cada mes si su depósito es inferior al 20 por ciento del precio de compra
<b>Monto del préstamo:</b>	Cantidad de dinero que el prestamista le prestará
<b>Tipo de tasa de interés:</b>	Tasa fija o variable
<b>Plazo del préstamo:</b>	Duración del préstamo
<b>Cierre:</b>	Cuando la titularidad de la propiedad se transfiere del vendedor a usted, puede haber costos iniciales adicionales que debe pagar al cierre
<b>PITI (por sus siglas en inglés):</b>	Capital, intereses, impuestos y seguros
<b>Cuenta de depósito en garantía:</b>	Donde deposita el prestamista o el recaudador de la propiedad y seguro de vivienda
<b>Hipoteca de tasa fija:</b>	Hipoteca con una tasa de interés que no cambia
<b>Hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés):</b>	Hipoteca con una tasa de interés que se ajusta de acuerdo a un cronograma en fechas predeterminadas o vinculadas a un índice
<b>Fijación de la tasa o bloqueo:</b>	Característica de una oferta de préstamo que significa que la tasa de interés no cambiará entre la oferta y el cierre
<b>Pago de amortización o global:</b>	Pago único requerido al final del plazo del préstamo que es más alto que el pago mensual regular

## Diferentes tipos de hipotecas

El tipo de hipoteca que sea adecuado para usted y para el que califique depende de su situación. Estos son diferentes tipos de hipotecas:

<b>Hipotecas convencionales:</b>	No hay requisitos especiales, como haber servido en el ejército o vivir en una comunidad rural específica. Generalmente usted necesita: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un buen historial crediticio</li> <li>▪ Ingresos regulares</li> <li>▪ Una relación entre la deuda y los ingresos dentro de los límites aceptables del prestamista</li> <li>▪ Un depósito, que puede variar del 3% al 20%, según el prestamista y el programa de préstamos</li> </ul>
<b>Préstamos Jumbo:</b>	Hipotecas por encima de cierta cantidad de dólares
<b>Segundas hipotecas:</b>	Hipotecas que saca adicionalmente a una que ya tiene
<b>Los préstamos garantizados por el gobierno incluyen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préstamos de la Administración de Vivienda Federal (FHA, por sus siglas en inglés) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visite <a href="http://hud.gov">hud.gov</a> y busque la "Lista de prestamistas de la FHA"</li> </ul> </li> <li>▪ Préstamos del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visite <a href="http://usda.gov">usda.gov</a> y busque "donaciones y préstamos"</li> </ul> </li> <li>▪ Préstamos del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visite <a href="http://va.gov">va.gov</a> y busque "préstamos para la vivienda"</li> </ul> </li> <li>▪ Préstamos del Programa de Garantía de Préstamos de Viviendas de Indios del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), Sección 184 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visite <a href="http://hud.gov">hud.gov</a> y navegue a la página para Comprar una vivienda</li> </ul> </li> </ul>

### Otra asistencia

Las agencias gubernamentales estatales y locales pueden ofrecer otros programas de préstamos y asistencia. Visite [hud.gov](http://hud.gov) y navegue a la sección de "Información del Estado". Los ejemplos podrían incluir:

- Asistencia para el depósito o asistencia para costos de cierre
- Programas para compradores de vivienda por primera vez
- Programas para ayudar a las personas en profesiones específicas a obtener vivienda en las comunidades donde trabajan
- También verifique qué programas pueden estar disponibles a través de su agencia estatal de financiación de viviendas. Encuentre su agencia estatal de financiación de vivienda en: [www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/map.html](http://www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/map.html).



## Aplíquelo: Mis opciones de hipoteca

Responda las preguntas a continuación para ayudarlo a determinar qué opciones de hipoteca podrían funcionar para usted.

### ¿Qué tipo de vivienda planea comprar?

Marque la casilla que corresponde con su respuesta.

Pregunta	Sí	No	No lo sé
1. ¿Tiene dinero para el depósito?			
2. ¿Su depósito será de al menos el 20 por ciento del precio de compra de la vivienda?  Si planea pagar menos del 20 por ciento del precio de compra como depósito, es posible que deba obtener un seguro hipotecario. Eso dependerá del tipo de hipoteca para la que califique. Hay hipotecas que no requieren un depósito del 20%.			
3. ¿Tiene ingresos estables?			
4. ¿Tiene un buen historial de crédito?			

Si respondió "Sí" a todas las preguntas, es posible que desee explorar un préstamo convencional o, si es elegible, un préstamo VA del Departamento de Asuntos de Veteranos.

Si respondió "No" o "No lo sé" a alguna de estas preguntas, es posible que desee explorar algunos de los préstamos garantizados por el gobierno y las opciones de vivienda mencionadas anteriormente.

También explore los programas disponibles para usted que ofrecen asistencia para el depósito, asistencia para los costos de cierre y otras formas de asistencia.

## Cómo funcionan las hipotecas

Hay cuatro factores a considerar que afectan el monto de su pago mensual de la hipoteca:

- **Monto del préstamo:** Cuanto menos pida prestado, menos tendrá que devolver. Esto significa un pago mensual más bajo.
- **Tasa de interés:** Cuanto mayor sea la tasa de interés, mayores serán los costos del préstamo. Esto significa un pago mensual más alto.
- **Tipo de tasa de interés:** Tasa fija o ajustable. La forma en que esto afecte su pago mensual dependerá de varias cosas. A menudo, los pagos mensuales iniciales con tasas ajustables serán más bajos que con tasas fijas, pero luego aumentarán cuando la tasa se ajuste.
- **Plazo del préstamo:** Cuanto más largo sea el plazo, menor será su pago mensual. Pero pagará más intereses porque pagará por un período de tiempo más largo.



### Pruébalo: Leer un programa de amortización y cálculo del capital neto

Lea la situación y luego responda las preguntas debajo de cada tabla de amortización.

#### Situación: Lucía usa un programa de amortización y calcula el capital neto

Lucía está lista para comprar una vivienda. Ella tiene \$10,000 para el depósito. Ella piensa que tiene muy buen crédito y ha tenido un empleo regular durante los últimos 12 años.

No está segura de si calificará para una hipoteca. Sus amigos le dijeron que tenía que tener un crédito excelente y un depósito del 20% para obtener una hipoteca. Ella no está segura de que sea verdad. Se declaró en bancarrota hace 11 años y tiene deudas de tarjetas de crédito y de préstamos estudiantiles.

Ella investiga un poco y se entera de los préstamos de la Administración

Federal de Vivienda (FHA). También se enteró de varias otras opciones de préstamos que podrían permitirle calificar para una hipoteca con un depósito de menos del 20 por ciento. Un préstamo de la FHA parecía una buena opción, por lo que solicitó uno.

Lucía compra una vivienda que cuesta \$160,000. Ella usa sus \$10,000 para el depósito. Fue aprobada para una hipoteca de \$150,000. La tasa de interés se fija en 4.75%. La hipoteca tiene un plazo de 30 años. El banco le dio a Lucía un programa de amortización.



**Pruébalo: Leer un programa de amortización y cálculo del capital neto (continuación)**

**Tabla de amortización 1**

No.	Fecha de Pago	Saldo inicial	Pago programado	Capital	Interés	Saldo final
1	2/1/19	\$150,000.00	\$782.47	\$188.72	\$593.75	\$149,811.28
2	3/1/19	\$149,811.28	\$782.47	\$189.47	\$593.00	\$149,621.81
3	4/1/19	\$149,621.81	\$782.47	\$190.22	\$592.25	\$149,431.59
4	5/1/19	\$149,431.59	\$782.47	\$190.97	\$591.50	\$149,240.62
5	6/1/19	\$149,240.62	\$782.47	\$191.73	\$590.74	\$149,048.90
6	7/1/19	\$149,048.90	\$782.47	\$192.49	\$589.99	\$148,856.41

**¿Cuánto pagará ella cada mes?**

**¿Cuánto de su pago va al capital en su primer pago?**

**¿Cuánto de su pago va a los intereses en su primer pago?**

**¿Cuánto de los \$150,000 que pidió prestados todavía debe después de su sexto pago?**

**Pruébalo: Leer un programa de amortización y cálculo del capital neto (continuación)**

Es cinco años después. Lucia todavía paga regularmente su hipoteca. Use la tabla de amortización 2 para responder las preguntas restantes.

**Tabla de amortización 2**

No.	Fecha de Pago	Saldo inicial	Pago programado	Capital	Interés	Saldo final
54	7/1/23	\$138,895.56	\$782.47	\$232.68	\$549.79	\$138,662.88
55	8/1/23	\$138,662.88	\$782.47	\$233.60	\$548.87	\$138,429.28
56	9/1/23	\$138,429.28	\$782.47	\$234.52	\$547.95	\$138,194.76
57	10/1/23	\$138,194.76	\$782.47	\$235.45	\$547.02	\$137,959.31
58	11/1/23	\$137,959.31	\$782.47	\$236.38	\$546.09	\$137,722.93
59	12/1/23	\$137,722.93	\$782.47	\$237.32	\$545.15	\$137,485.61
60	1/1/24	\$137,485.61	\$782.47	\$238.26	\$544.21	\$137,247.36

**¿Cuánto de su pago va al capital en su pago número 60?**

**¿Cuánto de su pago va a intereses en el pago número 60?**

**¿Cuánto de los \$150,000 que pidió prestados todavía debe después de su pago número 60? ¿Le sorprende esto?**

**Después de cinco años, Lucia realiza un avalúo en su vivienda. Ahora vale \$171,500. ¿Cuánto capital neto tiene en su vivienda después de hacer el pago número 60?**

## Obtén una calificación o aprobación previa

**Precalificación** es una forma informal de obtener una estimación de cuánto dinero puede pedir prestado. No es una aprobación para un préstamo.

**Preaprobación** es un compromiso del prestamista para prestarle dinero bajo ciertas condiciones que ellos especifiquen. Ayuda a obtener una aprobación previa antes de buscar vivienda.

## Compare ofertas de hipoteca

Obtenga **Estimados de préstamos** de varios prestamistas. Un estimado de préstamos es un formulario de tres páginas que recibe después de solicitar una hipoteca. No hay un cargo por el estimado del préstamo, pero pueden cobrar un cargo de informe de crédito.



### Aplíquelo: Mi planilla para comparar estimados de préstamos

Al comparar ofertas para una hipoteca, puede usar esta planilla para comparar los estimados de préstamos.

Información Importante	Estimado de préstamo #1	Estimado de préstamo #2	Estimado de préstamo #3
Nombre del prestamista			
Información de contacto del prestamista			
Fecha en que recibí esta información			
Tipo de préstamo (marque uno)	<input type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> FHA <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> USDA <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> FHA <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> USDA <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> FHA <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> USDA <input type="checkbox"/> Otro:
Tipo de tasa de interés (marque uno)	<input type="checkbox"/> Fijo <input type="checkbox"/> Ajustable (ARM) <input type="checkbox"/> Híbrido (características de fijo y variable)	<input type="checkbox"/> Fijo <input type="checkbox"/> Ajustable (ARM) <input type="checkbox"/> Híbrido (características de fijo y variable)	<input type="checkbox"/> Fijo <input type="checkbox"/> Ajustable (ARM) <input type="checkbox"/> Híbrido (características de fijo y variable)

## Aplíquelo: Mi planilla para comparar estimados de préstamos (continuación)

Información importante	Estimado de préstamo #1	Estimado de préstamo #2	Estimado de préstamo #3
Si la hipoteca es ARM o híbrida, la tasa de interés inicial y con qué frecuencia puede cambiar la tasa de interés			
Plazo del préstamo (marque uno)	<input type="checkbox"/> 15 años <input type="checkbox"/> 30 años <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> 15 años <input type="checkbox"/> 30 años <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> 15 años <input type="checkbox"/> 30 años <input type="checkbox"/> Otro:
Monto del préstamo (de la página 1 del estimado del préstamo)			
Tasa de interés (de la página 1 del estimado del préstamo)			
Penalidad por pago anticipado (de la página 1 del estimado del préstamo)			
Pago de amortización o global (de la página 1 del estimado del préstamo)			
Pago mensual estimado (de la página 1 del estimado del préstamo)			
Costos de cierre estimados (de la página 1 del estimado del préstamo)			
Efectivo estimado para cerrar (de la página 1 del estimado del préstamo)			

## Aplíquelo: Mi planilla para comparar estimados de préstamos (continuación)

Información importante	Estimado de préstamo #1	Estimado de préstamo #2	Estimado de préstamo #3
En 5 años: Monto del préstamo (de la página 3 del estimado del préstamo)			
En 5 años: Capital que habrá pagado (de la página 3 del estimado del préstamo)			
Período de bloqueo de la tasa de interés: ¿Por cuánto tiempo es válida la tasa cotizada por el prestamista?			

**¿Qué préstamo parece la mejor opción para usted?**

**¿Qué características la convierten en la mejor opción para usted?**



### Recordar la conclusión principal

**Conoce tu préstamo. Conoce tus opciones de financiación para comprar una vivienda y compara precios para obtener la mejor oferta para ti.**

## Sección 3: Obtener ayuda y comprar su vivienda

Analizaremos cómo reunir un equipo de profesionales para ayudarlo a comprar una vivienda, los pasos principales para comprar una vivienda y dónde obtener ayuda si encuentra que tiene dificultades para hacer los pagos de su hipoteca.



### Conclusión principal



Obtenga ayuda con el proceso de compra de una vivienda. Realice una entrevista antes de contratar ayuda y pida referencias. Comprenda qué servicios recibirá y cuánto costarán.

### Reunir a su equipo y buscar una vivienda

¿Alguna vez ha pensado en todas las personas involucradas en ayudarlo a comprar una vivienda? Habrá profesionales involucrados en cada paso.





## Aplíquelo: Mi equipo de compra de vivienda

Use esta planilla después de la capacitación de hoy para conocer los profesionales de vivienda que puede elegir para su equipo. Luego identifique a los miembros de su equipo o posibles contactos. Pídales a sus compañeros de trabajo, amigos o familiares que compartan sus experiencias con profesionales involucrados en el proceso de compra de vivienda y sus recomendaciones. Solicite referencias.

Miembro del equipo	Lo que hacen	Posibles miembros del equipo (nombre, empresa e información de contacto)
<b>Agente inmobiliario</b>	<p>Le ayuda a encontrar un hogar que satisfaga sus necesidades y deseos.</p> <p>Administra el proceso de escribir su oferta a una vivienda y lo representa en las negociaciones con el vendedor.</p> <p>Administra el proceso de redacción del contrato inmobiliario, búsqueda del título y cierre con las compañías de seguros de título.</p> <p>Puede seleccionar un agente inmobiliario para que sea el agente de su comprador y trabaje en su nombre, no en el del vendedor.</p>	
<b>Valuador</b>	<p>Proporciona un estimado del valor de la vivienda.</p> <p>Puede obtener más información sobre los valuadores y lo que hacen al buscar en "comprender los avalúos residenciales" en <a href="https://www.usa.gov">https://www.usa.gov</a>.</p>	
<b>Prestamista</b>	<p>Lo califica para un préstamo. También le presta el dinero para ayudarlo a comprar la vivienda.</p>	
<b>Inspector de vivienda</b>	<p>Identifica problemas clave con la vivienda antes de comprarla.</p> <p>Para obtener más información sobre las inspecciones de viviendas, vaya a <a href="http://www.usa.gov">www.usa.gov</a> y realice una búsqueda con "inspección de vivienda". Incluya el nombre de su estado en la búsqueda de información específica del estado.</p>	

### Aplíquelo: Mi equipo de compra de vivienda (*continuación*)

Miembro del equipo	Lo que hacen	Posibles miembros del equipo (nombre, empresa e información de contacto)
<b>Consejero de vivienda</b>	<p>Los asesores de vivienda aprobados por el HUD brindan asesoramiento sobre la compra de una vivienda. Brindan asistencia en cualquier etapa del proceso de compra de una vivienda, y contactarlos temprano puede ayudarlo a conectarse con la asistencia para el depósito y otros recursos.</p> <p>Puede ser útil consultar con un asesor de vivienda antes de trabajar con un prestamista.</p> <p>Llame al 1-800-569-4287 o visite <b><a href="http://www.hud.gov/findacounselor">www.hud.gov/findacounselor</a></b>.</p>	
<b>Abogado</b>	<p>El papel del abogado varía según la ley estatal y las prácticas locales. Puede incluir escribir el contrato de bienes raíces, buscar el título y realizar el cierre.</p>	
<b>Agente de seguros de título</b>	<p>Investiga el título de la propiedad para asegurarse de que el vendedor tenga derecho a venderla.</p>	
<b>Agente de seguros.</b>	<p>Determina si la propiedad puede estar cubierta por un seguro y recomienda cuánto seguro necesita y cuánto costará.</p>	

## Hacer una oferta

Una vez que encuentre una vivienda que satisfaga la mayoría de sus necesidades y deseos, usted hará una oferta. Su agente inmobiliario o abogado escribirá su oferta.

Su oferta le dice al vendedor:

**"Quiero comprar su casa. Y esto es lo que voy a pagar".**

## ¿Qué hay en una oferta?

Su oferta al vendedor generalmente incluirá los siguientes artículos:

- Dirección y descripción de la propiedad
- El precio de venta
- Cuánto dinero ofrece pagar
- Su fecha objetivo para el cierre
- Monto de dinero que ofrece pagar
- Cómo se manejarán los impuestos y los servicios públicos

## Qué más hay en una oferta

- Descripción de quién paga por cosas como seguro de título, inspecciones de termitas e inspección de propiedad.
- Una cláusula que establece que tiene derecho a recorrer la propiedad una vez más antes de finalizar la venta
- La fecha de vencimiento de su oferta
- Contingencias
- Solicitudes especiales
- Otros términos requeridos por las leyes de su estado o que usted y su agente inmobiliario piensan que es importante incluirlos en su oferta

## Has hecho una oferta

El vendedor responde a su oferta a través de su agente inmobiliario o abogado de una de las siguientes maneras:

- El vendedor acepta su oferta y finalizan las negociaciones
- El vendedor rechaza su oferta y le hace una contraoferta
- El vendedor rechaza su oferta y no le hace una contraoferta

## Inspección de vivienda

Considere incluir un requisito en su oferta que diga que depende de los resultados de una **inspección de vivienda**. Este es un tipo de contingencia. Esto significa que su oferta es contingente (o depende) de obtener los resultados de la inspección de la vivienda. Considera los resultados de la inspección y decide si aún desea comprar la vivienda.

Realizar una inspección de vivienda es uno de los pasos más importantes para protegerlo a usted y su inversión en el proceso de compra de una vivienda.

Para obtener más información sobre las inspecciones de viviendas, vaya a **www.usa.gov** y realice una búsqueda con “inspección de vivienda”. Incluya el nombre de su estado en la búsqueda de información específica del estado.

## Cierre de la compra de una vivienda

El cierre es el último paso en el proceso de compra de una vivienda. Al cierre, el préstamo se convierte en definitivo. Los fondos se distribuyen al vendedor y otros profesionales que reciben el pago al cierre.

En ese momento también se convierte en el dueño de la casa.

*¡Felicitaciones!*

### Documentos en el cierre

Puede esperar obtener los siguientes documentos al cierre:

- **Divulgación del cierre:** Este es el formulario que enumera los términos finales del préstamo, los costos finales de cierre y los detalles de quién paga y recibe el dinero al momento del cierre.
- **Declaración de depósito en garantía inicial:** Esto enumera los costos que el prestamista espera pagar de su cuenta de depósito en garantía. Esto incluye impuestos estimados, primas de seguros y otros cargos durante el primer año de su préstamo. Si no habrá una cuenta de depósito en garantía, esta declaración estará en blanco.
- **Pagaré:** Este es el documento que detalla su préstamo.
- **Información de opción de pago:** Puede recibir información sobre cómo hacer arreglos para que los pagos de su hipoteca se deduzcan automáticamente de su cuenta en una institución financiera.
- **Hipoteca o instrumento de seguridad:** Este documento explica sus derechos y responsabilidades como persona que toma el préstamo.

Puede haber otros documentos requeridos por la ley estatal o local. Su prestamista también puede tener documentos adicionales.

## Obtener ayuda cuando tienes problemas

Es posible que se dé cuenta que no puede realizar los pagos de su hipoteca.

Tan pronto como prevea problemas, obtenga ayuda.

El error número uno que comete la mayoría de las personas es esperar demasiado para buscar ayuda.



## Aplíquelo: Mis recursos para obtener ayuda para pagar mi hipoteca

Complete esta lista de posibles fuentes de ayuda y úsela si tiene problemas para pagar su hipoteca o cree que podría tener problemas pronto. Obtener ayuda temprano puede evitar que pierda la casa por la que trabajó tan duro.

---

### Comuníquese con su prestamista.

El nombre de mi prestamista:

Correo electrónico:

Teléfono:

Recomendaciones de mi prestamista:

---

**Comuníquese con la línea telefónica directa de preservación del hogar.** Puede llamarlos las 24 horas del día al 1-888-995-HOPE™ (4673) o visitar [www.995hope.org](http://www.995hope.org).

Recomendaciones de la línea telefónica directa:

---

**Aplíquelo: Mis recursos para obtener ayuda para pagar mi hipoteca  
(continuación)**

**Comuníquese con consejero de asesoría de vivienda aprobado por el HUD.** Estos profesionales están capacitados para ayudar a las personas a administrar problemas de pago e identificar posibles recursos y soluciones, en caso de que existan. Visite [www.hud.gov/findacounselor](http://www.hud.gov/findacounselor) o llame al 1-800-569-4287.

El nombre del consejero de vivienda:

---

Correo electrónico:

---

Teléfono:

---

Recomendaciones de mi consejero de vivienda:

---

**Comuníquese con su agencia estatal de financiación de vivienda.** Ellos podrán guiarlo hacia recursos estatales. Encuentre su agencia estatal de financiación de vivienda en: [www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/map.html](http://www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/map.html).

El nombre de contacto de mi agencia estatal de financiación de vivienda:

---

Correo electrónico:

---

Teléfono:

---

Recomendaciones de mi agencia estatal de financiamiento de viviendas:

---

**Recordar la conclusión principal**

**Obtenga ayuda con el proceso de compra de una vivienda. Realice una entrevista antes de contratar ayuda y pida referencias. Comprenda qué servicios recibirá y cuánto costarán.**

# Cierre del módulo

## ★ Recordar las conclusiones principales

Sección	Conclusión principal
1: Prepararse para ser dueño de su vivienda	Comprar una casa es un proceso. Comience por asegurarse de que está listo para comprar y calcule lo que puede pagar.
2: Financiación de la compra de vivienda	Conoce tu préstamo. Conoce tus opciones de financiación para comprar una vivienda y compara precios para obtener la mejor oferta para ti.
3: Obtener ayuda y comprar su vivienda	Obtenga ayuda con el proceso de compra de una vivienda. Realice una entrevista antes de contratar ayuda y pida referencias. Comprenda qué servicios recibirá y cuánto costarán.

## Tomar medidas

Es más probable que usted tome medidas, si se compromete a tomarlas ahora. Una forma de asumir ese compromiso es pensar en lo que planea hacer por lo que hoy aprendió. Luego, anótelos.

### ¿Qué haré?

### ¿Cómo lo haré?

**¿Le contaré mis planes a alguien? En caso de que fuera así, ¿a quién?****Dónde conseguir más información o ayuda**

Los asesores de vivienda aprobados por el HUD brindan asistencia en cualquier etapa del proceso de compra de una vivienda. Visite [www.hud.gov/findacounselor](http://www.hud.gov/findacounselor) o llame al 1-800-569-4287.

El Centro de préstamos hipotecarios asequibles de la FDIC ayuda a los bancos comunitarios a comparar los programas hipotecarios asequibles actuales e identificar los próximos pasos si buscan expandir o iniciar préstamos hipotecarios asequibles. El sitio también contiene información útil para los consumidores. Visite [www.fdic.gov](http://www.fdic.gov) y realice una búsqueda con “Centro de préstamos hipotecarios asequibles”.

Para obtener más información sobre hipotecas, visite [www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov) y realice una búsqueda con "hipotecas".

Para obtener más información sobre los préstamos de la FHA, visite

[www.hud.gov/buying/loans](http://www.hud.gov/buying/loans) . Para obtener más información sobre los préstamos VA, visite [www.benefits.va.gov/homeloans](http://www.benefits.va.gov/homeloans) .

Para obtener más información sobre los préstamos del USDA, visite [www.usda.gov](http://www.usda.gov) y realice una búsqueda con “vivienda unifamiliar”

Su agencia estatal de financiación de viviendas tiene información sobre los recursos estatales para comprar una vivienda. Encuentre su agencia estatal de financiación de vivienda en [www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/map.html](http://www.fdic.gov/consumers/community/mortgagelending/map.html).

Comuníquese con la línea telefónica directa de preservación del hogar si tiene problemas con su hipoteca. Puede llamarlos las 24 horas del día al 1-888-995-HOPE™ (4673) o visitar [www.995hope.org](http://www.995hope.org).

---

Si tiene una pregunta sobre un producto bancario, consulte a un representante de atención al cliente de la institución financiera para solicitar ayuda.

Si tiene alguna inquietud, explique al representante de atención al cliente qué sucedió y qué es lo que quisiera que se hiciera para corregir la situación. Si eso no ayuda, considere comunicarse con el ente regulador federal de esa institución financiera.

Para conocer quién regula la institución financiera, llame a la línea gratuita de la FDIC al 1-877-ASK-FDIC (1-877-275-3342) o ingrese en [www.fdic.gov/consumers/assistance/filecomplaint.html](http://www.fdic.gov/consumers/assistance/filecomplaint.html).

ESTA PÁGINA SE DEJA EN  
BLANCO INTENCIONALMENTE

## Encuesta previa a la capacitación

Su instructor podrá pedirle que complete esta encuesta previa a la capacitación.

Por favor, conteste estas preguntas:

- |    |   |           |       |
|----|---|-----------|-------|
| 1. | Su agente inmobiliario decidirá lo que puede pagar cómodamente por la vivienda. | Verdadero | Falso |
| 2. | Comparar ofertas de diferentes prestamistas puede ahorrarle dinero.             | Verdadero | Falso |
| 3. | Debe elegir el prestamista que le recomiende su agente inmobiliario.            | Verdadero | Falso |
| 4. | ¿Cuál de estos está incluido en un pago hipotecario típico?                     |           |       |
|    | a. Reembolso del salario del agente inmobiliario                                |           |       |
|    | b. Interés  |           |       |
|    | c. Costos de mantenimiento del hogar  |           |       |
|    | d. Ingresos brutos  |           |       |
|    | e. Ninguna de las anteriores  |           |       |
| 5. | ¿Cuál de estos factores afecta el monto de su pago mensual de hipoteca?         |           |       |
|    | a. El monto del préstamo  |           |       |
|    | b. La tasa de interés   |           |       |
|    | c. El tipo de tasa de interés   |           |       |
|    | d. El plazo del préstamo  |           |       |
|    | e. Todas las anteriores   |           |       |
| 6. | ¿En qué evento se convierte usted en el dueño de la vivienda?                   |           |       |
|    | a. El cierre  |           |       |
|    | b. Cuando hace una oferta   |           |       |
|    | c. Cuando su tasa de hipoteca se ajusta   |           |       |
|    | d. Cuando refinancia su hipoteca  |           |       |
|    | e. Ninguna de las anteriores  |           |       |

**ESTA PÁGINA SE DEJA EN  
BLANCO INTENCIONALMENTE**

## Encuesta posterior a la capacitación

Su instructor podrá pedirle que complete esta encuesta posterior a la capacitación después de que la capacitación finalice.

Por favor, conteste estas preguntas:

- |    |   |           |       |
|----|---|-----------|-------|
| 1. | Su agente inmobiliario decidirá lo que puede pagar cómodamente por la vivienda.   | Verdadero | Falso |
| 2. | Comparar ofertas de diferentes prestamistas puede ahorrarle dinero.   | Verdadero | Falso |
| 3. | Debe elegir el prestamista que le recomiende su agente inmobiliario.  | Verdadero | Falso |
| 4. | <p>¿Cuál de estos está incluido en un pago hipotecario típico?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Reembolso del salario del agente inmobiliario</li> <li>b. Interés</li> <li>c. Costos de mantenimiento del hogar</li> <li>d. Ingresos brutos</li> <li>e. Ninguna de las anteriores</li> </ul> |           |       |
| 5. | <p>¿Cuál de estos factores afecta el monto de su pago mensual de hipoteca?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. El monto del préstamo</li> <li>b. La tasa de interés</li> <li>c. El tipo de tasa de interés</li> <li>d. El plazo del préstamo</li> <li>e. Todas las anteriores</li> </ul>        |           |       |
| 6. | <p>¿En qué evento se convierte usted en el dueño de la vivienda?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. El cierre</li> <li>b. Cuando hace una oferta</li> <li>c. Cuando su tasa de hipoteca se ajusta</li> <li>d. Cuando refinancia su hipoteca</li> <li>e. Ninguna de las anteriores</li> </ul>   |           |       |

Continúa en la página siguiente.

**Acerca de la capacitación**

Marque la casilla que describa mejor su acuerdo o desacuerdo con cada uno de estos enunciados.

	Totalmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo
7. Recomendaría esta capacitación a otras personas.				
8. Pienso poner en práctica esta capacitación en mi vida.				
9. El instructor utilizó actividades participativas en la capacitación que mantuvieron mi interés.				
10. El instructor tenía conocimientos y estaba bien preparado.				
11. La Guía del participante es clara y útil.				

**ESTA PÁGINA SE DEJA EN  
BLANCO INTENCIONALMENTE**

Ingresa en el sitio web de la FDIC en **[www.fdic.gov/education](http://www.fdic.gov/education)** , si desea más información y recursos acerca de asuntos bancarios. Por ejemplo, FDIC Consumer News proporciona consejos prácticos y orientación sobre cómo convertirse en un usuario más astuto y seguro acerca de los servicios financieros. Además, el Centro de Respuestas al Consumidor de la FDIC es responsable de:

- Investigar toda clase de reclamos de los consumidores con respecto a las instituciones que supervisa la FDIC.
- Responder las consultas de los consumidores con respecto a las leyes y las regulaciones de los consumidores, y las prácticas bancarias.

**Además, si necesita información y ayuda, puede comunicarse con la FDIC al 877-ASK-FDIC (877-275-3342).**



**MONEY SMART para Adultos**

**GUÍA DEL PARTICIPANTE**  
**Módulo 13: Comprar una vivienda**

Septiembre de 2018  
**[www.fdic.gov/education](http://www.fdic.gov/education)**