



Módulo 2.1 Guía de estudio

Capacitación de asesores de vivienda del HUD



Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.

CONTENIDO

Introducción al módulo.....	3
Introducción al módulo.....	3
Objetivos de la lección.....	3
Ventajas de alquilar vs. comprar	4
Introducción a una sesión de asesoría de vivienda.....	4
Comparación de alquilar vs. comprar.....	6
Evaluación 1.....	11
Evaluación 2.....	11
Evaluación 3.....	12
Cálculo de las relaciones de gastos de vivienda	12
Cálculo de las relaciones de gastos de vivienda.....	12
Cálculo del ingreso de los trabajadores autónomos (independientes).....	16
Ejemplo de cálculo de la relación de gastos de vivienda.....	17
Pago mensual máximo de vivienda.....	21
Evaluación 4.....	22
Evaluación 5.....	23
Evaluación 6.....	23
Cálculo de las relaciones deuda-ingreso.....	23
Cálculo de las relaciones deuda-ingreso.....	23
Cálculo de la relación deuda-ingreso de Estela.....	26
Evaluación 7.....	27
Evaluación 8.....	28
Función del crédito.....	28
Las cuatro C del crédito.....	28
Evaluación 9.....	31
Resumen.....	32
Apéndice.....	33
Respuestas de las evaluaciones.....	33
Recursos.....	38
Sitio web del HUD.....	38
Fórmulas para calcular el ingreso mensual bruto.....	38
Fórmulas para determinar el gasto mensual máximo de vivienda que se puede permitir pagar.....	39

MÓDULO 2.1 ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA/ ALQUILAR VS. COMPRA

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

Los asesores de vivienda pueden ayudar a los clientes a determinar el tipo de vivienda que más les conviene, en función de las circunstancias. En este módulo, aprenderá a calcular las relaciones de vivienda y deuda-ingreso mediante el empleo de información sobre los ingresos y el crédito.

Aprenderá también a evaluar las ventajas y desventajas de pagar alquiler vs. comprar una vivienda, incluidos los pagos, los costos iniciales, y los impuestos.

OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, el asesor será capaz de:

1. Calcular los ingresos anuales y mensuales de clientes con esquemas diversos de pago e ingresos, y calcular los gastos a partir de la documentación proporcionada y un informe de crédito.
2. Calcular el pago de vivienda máximo de un cliente, incluido el PITIA para hipotecas o el alquiler y seguro para alquilar una vivienda.
3. Calcular la relación deuda-ingreso de un cliente, para determinar si la deuda alta es un obstáculo para alcanzar las metas de vivienda.
4. Aplicar el conocimiento de las Cuatro C del Crédito (carácter, capacidad, capital y caución [garantía/ propiedad que se utiliza como garantía de una deuda]) a la información del cliente para evaluar la probabilidad de que se apruebe su solicitud de préstamo hipotecario o solicitud de alquiler.
5. Evaluar diversas opciones de vivienda para un cliente al resumir los costos y los beneficios de alquilar vs. comprar una vivienda.
6. Aplicar los conocimientos adquiridos sobre los fondos que un propietario necesita al cerrar un trato de compra de una vivienda, y los fondos que un arrendatario (inquilino) debe presentar para firmar un contrato de arrendamiento.

VENTAJAS DE ALQUILAR VS. COMPRAR

INTRODUCCIÓN A UNA SESIÓN DE ASESORÍA DE VIVIENDA

En el Módulo 1 puede verse la manera en que una asesora de vivienda experimentada, Rebeca, capacita a su clienta, Estela, en estrategias de administración financiera.

En este módulo, observaremos una sesión posterior de Rebeca con Estela.

Antes revisaremos las notas del expediente de Estela, obtenidas en una sesión anterior con Rebeca, así como su Plan de acción del cliente.

Estela
• Tiene dos hijos y está divorciada.
• Tiene su propio negocio de limpieza.
• Vive con su tío y su familia en su apartamento pequeño.
• En una ocasión, le negaron un préstamo, así que ahora está tratando de mejorar su crédito.

Plan de acción del cliente		
Nº de expediente: 000HUD123	Asesor: Rebeca	Nombre del cliente: Estela
Fecha: 10 de enero de 2020	Propósito de la visita: Asesoría financiera	
Objetivo(s) de vivienda:		
1. Salvar la deuda en seis meses		
2. Ahorrar para el pago inicial de la compra de una casa en un plazo de aproximadamente un año		
3.		
Obstáculo(s):		
1. Ningún ahorro		
2. No queda dinero en el presupuesto para aportar al fondo del pago inicial		
3. Deuda de tarjeta de crédito		

Situación económica:		Resumen de ingresos:	
Puntaje de crédito actual	---	<input type="radio"/>	Empleo a tiempo completo
Ahorros actuales	\$0	<input type="radio"/>	Empleo a tiempo parcial
Ingreso mensual bruto (GMI)	\$2,000	<input checked="" type="radio"/>	Trabajo independiente
Ingreso mensual neto	\$2,000	<input type="radio"/>	Manutención de menores
Gastos mensuales actuales	\$1,975	<input type="radio"/>	Empleo del cónyuge/pareja
Obligaciones de deuda mensuales	\$358	<input type="radio"/>	Pensión
Ingreso discrecional sobrante	\$25	<input type="radio"/>	Jubilación/Seguro Social
Hipoteca/alquiler actual	\$150	<input type="radio"/>	Otros
Relación de gastos de vivienda	7.5%		
Relación deuda-ingresos	25.4%		
Relación de vivienda y transporte (arrendatarios)	35%		
Preferencias de vivienda:	<i>Necesidades</i>		<i>Gustos</i>
<i>Tipos y características</i>	n/a	n/a	
<i>Ubicación</i>	n/a	n/a	
Acciones y tareas del asesor, y plazos:			
1. Seguimiento de Estela para revisar su avance (para febrero)			
2.			
3.			
Acciones y tareas del cliente, y plazos:			
1. Hacer ajustes al presupuesto para ahorrar \$300/mes, mediante estrategias para aumentar los ingresos y reducir los gastos (desde ahora)			
2. Guardar la devolución fiscal (reembolso de los impuestos) para el fondo del pago inicial (para abril)			
3. Pagar \$300 de la deuda de la tarjeta de crédito (para julio)			
4. Ahorrar \$5,000 para el pago inicial de la casa (dentro de un año)			
Remisiones:			
1. Curso de administración financiera: 800.123.SAVE			
2.			
3.			
Siguiente cita:			
Firma del cliente: <i>Estella</i>		Fecha: 10 de enero de 2020	
Firma del asesor: <i>Rebeca</i>		Fecha: 10 de enero de 2020	

COMPARACIÓN DE ALQUILAR VS. COMPRAR

En la primera parte de esta sesión veremos cómo Rebeca:

- Ayuda a un cliente a evaluar sus opciones de vivienda.
- Resume los beneficios, responsabilidades y desventajas de alquilar y de comprar.
- Explica los costos iniciales y recurrentes relacionados con el alquilar y la compra.

Entremos a su sesión.

REBECA. Me da gusto volver a verla, Estela. En nuestra última reunión, establecimos algunas estrategias para aumentar sus ingresos y disminuir sus gastos. ¿Ha podido aplicarlas?

ESTELA. Bueno, luego de aquella sesión, empecé a recibir el pago de manutención de los hijos, así

que pude aumentar mis ingresos sin hacer los ajustes para aumentar mis ahorros. Sin embargo, apliqué las estrategias que comentamos para disminuir mis gastos. Así que estoy en camino de lograr las metas de pagar mi deuda y ahorrar para un pago inicial.

REBECA. ¡Excelente! Empecemos por elaborar un nuevo Plan de acción del cliente y registrar los cambios en sus ingresos con el pago de manutención de los hijos. Entonces, podemos empezar por averiguar si su situación le permite comprar una casa.

REBECA. Por tanto, existen dos opciones que le permitirán mudarse de la casa de su tío: alquilar o comprar. Ya antes me dijo que quiere comprar, pero le recomiendo que comparemos las dos opciones antes que tome una decisión.

ESTELA. Bueno, la verdad es que me gustaría más comprar que alquilar. Quiero decorar el lugar como siempre he deseado, y tener una casa más permanente donde establecernos y una escuela más estable para mis hijos.

REBECA. Aunque comprar tiene muchas ventajas, hay otros factores por considerar. Veamos en mayor detalle los beneficios, responsabilidades, desventajas y costos relacionados con la compra y la renta.

ESTELA. Muy bien.



Estela, una cliente, y Rebeca, una asesora

Alquiler

Ventajas

- Delegar en el arrendador (el dueño que alquila la propiedad) la mayor parte de las reparaciones, el mantenimiento y las responsabilidades y gastos del trabajo en el patio o jardín.
- Evitar la molestia de pagar las facturas de servicios públicos (en algunos casos) y los impuestos a la propiedad (siempre).
- Mantener una mayor flexibilidad para mudarse si cambian las circunstancias (p. ej., incertidumbre respecto al vecindario, fluctuaciones en los ingresos u otros motivos).

Responsabilidades

- Pagar el alquiler a tiempo.
- Cumplir con las normas y reglas generales que aparecen en su contrato de arrendamiento.
- Darle un servicio razonable a la propiedad, como cambiar las bombillas (los focos), probar las alarmas de incendio y otras labores que se describan en el contrato de alquiler.

Desventajas

- No permite acumular capital.
- Un control limitado sobre la decoración y los cambios a los sistemas domésticos.
- Perder la oportunidad de beneficios impositivos (beneficios a la hora de declarar los impuestos), como las deducciones por interés hipotecario, las cuotas del seguro hipotecario, los puntos de descuento por préstamo o los honorarios por trámite de préstamos, y los impuestos estatales o locales a la propiedad, entre otras posibles ventajas.

Costos iniciales

Al firmar un contrato de arrendamiento, puede incurrir en los gastos siguientes:

- Cuota por solicitud
- Depósito de garantía: se regresa al arrendatario al final del período de alquiler si se cumplen todos los requisitos del acuerdo
- Alquiler del primero y el último mes
- Depósito por mascotas (si se tienen)

Costos recurrentes

Como arrendatario, puede incurrir en la mayor parte o la totalidad de los siguientes gastos recurrentes:

- Pago del alquiler
- **Seguro del arrendatario**
- Facturas mensuales por el cable y servicios públicos

Compra

Ventajas

- Mayor control sobre las decisiones relacionadas con el ambiente en que se vive.
- Establecerse en una comunidad y un sistema escolar.
- Evitar inspecciones de vivienda por arrendadores u otras autoridades.
- Modificar la vivienda en función de preferencias personales.
- Adquirir derecho a ventajas fiscales, como las deducciones por interés hipotecario, cuotas del seguro hipotecario, **puntos de descuento** por préstamo o cuotas por el trámite del crédito, e impuestos estatales o locales a la propiedad, entre otros posibles beneficios.
- **Acumular capital** haciendo pagos mensuales.

Capital acumulado

Valor verdadero que tiene la propiedad para el propietario. Se calcula por la diferencia entre el valor comercial justo de una propiedad y el saldo por pagar de la hipoteca.

Seguro del arrendatario

Póliza que brinda cobertura por daños que afecten los bienes y responsabilidades del arrendatario dentro de una propiedad alquilada. Además, puede ofrecer a los arrendatarios protección contra las pérdidas resultantes de reclamaciones de responsabilidad por accidentes ocurridos en la propiedad que no sean causados por problemas estructurales de ésta.

Puntos de descuento

Un tipo de interés prepago que normalmente se paga al cierre. Por lo general se calcula que equivale al 1% del monto total del préstamo. El prestatario los paga para reducir la tasa de interés sobre el préstamo. Se puede comprar cierto número de puntos de descuento, determinado por el prestamista, para obtener una tasa más baja y reducir el pago mensual de la hipoteca.

Incumplimiento

La impuntualidad en los pagos o el incumplimiento de las obligaciones legales de los términos del préstamo. En general se considera en mora un préstamo hipotecario cuando no se ha hecho un pago después de 60 a 90 días.

Responsabilidades

- Hacer pagos mensuales a la hipoteca para evitar el riesgo de **incumplimiento y ejecución hipotecaria**.
- Respetar las normas y reglamentos generales establecidos por las comunidades o las asociaciones de propietarios de vivienda.
- Realizar o financiar proyectos de reparación y mantenimiento y trabajos en el patio o jardín.

Desventajas

- Conlleva el riesgo de depreciación por colapsos del mercado y otros factores.
- Limita la flexibilidad de reubicación, ya que vender una casa es más complicado que cancelar un contrato de arrendamiento.
- Acepta la responsabilidad de accidentes en su propiedad.

Costos iniciales

En el proceso de compra o cierre de un contrato puede incurrir en estos gastos:

- **Pago inicial**
- **Costos de cierre**
- Honorarios del prestamista
- Puntos de descuento
- Seguro de título de propiedad
- Cuota por inspección de la vivienda
- Depósito de **reserva** (depósito para impuestos y seguros de la vivienda)
- Impuestos a la propiedad (por muchos meses)
- Seguro hipotecario privado (por muchos meses)
- Honorarios del abogado

Ejecución hipotecaria

Proceso legal en el que la propiedad hipotecada se vende para pagar el préstamo de un prestatario en incumplimiento. Las leyes de ejecución hipotecaria varían con la legislación de cada estado.

Pago inicial

Pago en efectivo que suele exigirse al comprador de vivienda al cerrarse el préstamo, y que representa un porcentaje del precio total de la vivienda.

Costos de cierre

Honorarios por el traslado final de la propiedad no incluidos en el precio de ésta. Son costos de cierre típicos: honorarios por trámite del préstamo, puntos de descuento, honorarios por tasación, inspección, seguro de título, honorarios legales, honorarios profesionales inmobiliarios, pago adelantado de impuestos y seguro, etc. Aunque en general, los costos de cierre para el comprador varían de 3 a 4% del precio de compra de la vivienda, pueden ser más altos o más bajos, dependiendo de la región o tipo de préstamo.

Reserva

Fondos que utilizan con propósitos específicos las partes que hacen una transacción mutua, y que se depositan con un tercero. Suelen usarla los prestamistas con el fin de asignar fondos para los impuestos a la propiedad, las primas del seguro u otras cuotas cuando llega el momento de pagarlas.

- Los costos asociados con el transporte y la instalación de una nueva casa prefabricada o el traslado de una existente.

Hay muchos factores por considerar para el cálculo de los costos de cierre. Aunque algunos costos dependen del precio de compra (p.ej. seguro de título, impuesto de transferencia de bienes inmuebles), otros dependen del monto del préstamo (p. ej. honorarios por trámite del préstamo, interés prepago). En general, los costos de cierre son, como promedio, del 3% al 4% del precio de compra de la vivienda, pero dependen de una variedad de factores y pueden ser más altos o más bajos. Por ejemplo, una vivienda de \$200,000 típicamente tendría costos de cierre que varían entre \$6,000 y \$8,000.

Costos recurrentes

Como propietario, se puede incurrir en la mayor parte o la totalidad de los siguientes gastos recurrentes:

- Pago de hipoteca
- Peticiones de mantenimiento
- Reparaciones a la vivienda
- Reemplazo de sistemas domésticos
- Impuestos a la propiedad
- **Seguro del propietario**
- Facturas mensuales por el cable y los servicios públicos

Seguro del propietario

Póliza que cubre daños causados a la vivienda y a las pertenencias del propietario contenidas. Además, puede proteger a este contra las pérdidas generadas por demandas de responsabilidad por accidentes ocurridos en la propiedad. El seguro del propietario es obligatorio para la mayoría de los propietarios con hipotecas.

EVALUACIÓN 1

Con la información simple de cada cliente de Rebeca, determine qué opción de vivienda parece mejor para cada uno. En el espacio que antecede a cada línea, escriba “A” para alquilar y “B” para comprar.

- ___ 1. Roberto tiene aversión a los riesgos financieros.
- ___ 2. Juan ha ahorrado una cantidad importante de dinero para cubrir cómodamente un pago inicial y los costos de cierre.
- ___ 3. A Juana le gusta mucho el diseño de interiores y quiere arreglar su casa exactamente a su gusto.
- ___ 4. A Raquel le da una gran satisfacción hacer las reparaciones de su casa.
- ___ 5. Jaime tiene un contrato de nueve meses en su empleo actual.
- ___ 6. Le han dicho a Eva que el vecindario donde está buscando casa no tiene las mejores escuelas, pero ella quiere hacer el intento.
- ___ 7. Benjamin es muy meticuloso con sus impuestos y se esfuerza por obtener cualquier deducción impuestos (en su declaración de impuestos) posible.

EVALUACIÓN 2

Si Benjamín, cliente de Rebeca, obtiene una hipoteca para una casa que cuesta \$90,000, ¿cuál es la cantidad que más probablemente pagará por los costos de cierre?

- A. \$1,000
- B. \$3,500
- C. \$7,000
- D. \$10,000

EVALUACIÓN 3

Revisa cada afirmación para determinar si es verdadera o falsa por lo que sabe de los costos iniciales del arrendar y comprar. Para las que son verdaderas, coloque una “V” antes de la afirmación. Para las que son falsas, coloque una “F” antes de la afirmación.

- A. Los arrendatarios (inquilinos) suelen pagar un depósito de garantía al firmar un contrato de arrendamiento.
- B. El costo promedio que se tiene que pagar cuando se firma un contrato de arrendamiento suele ser alrededor del 20% del alquiler mensual.
- C. Los costos de cierre suelen consistir en los honorarios del prestamista, puntos de descuento, seguro de título, honorarios por inspección de vivienda, depósito de reserva, impuestos a la propiedad, seguro hipotecario privado y honorarios del abogado.
- D. Un cliente que quisiera comprar una casa con un precio de \$150,000 podría pagar \$7,000 por costos de cierre estándar.

CÁLCULO DE LAS RELACIONES DE GASTOS DE VIVIENDA

CÁLCULO DE LAS RELACIONES DE GASTOS DE VIVIENDA

Volvamos a la sesión de asesoría con Estela, para ver cómo Rebeca:

- Determina si el costo de una propiedad es asequible para un cliente (al alcance de su presupuesto).
- Calcula el ingreso mensual de un cliente.
- Estima los posibles gastos mensuales de vivienda de un cliente.
- Calcula la cantidad que el cliente puede permitirse pagar por vivienda, usando la relación de gastos de vivienda.

ESTELA. No tengo habilidades para las reparaciones domésticas ni ahorros suficientes para un pago inicial y los costos de cierre. También he estado considerando mudarme más cerca de mi hermana, en Florida. Asimismo me he dado cuenta de que alquilar podría ser una mejor opción para mí ahora. Sin embargo, tengo el ánimo de comprar una casa en el nuevo complejo de casas urbanas (las casas unifamiliares construidas en una hilera de casas similares) que están construyendo en mi misma calle.

REBECA. Le sugiero que evaluemos primero si el complejo de casas urbanas está a su alcance, dado su presupuesto. ¿Sabe cuál será el precio promedio de una de estas casas?

ESTELA. Creo que era algo así como \$95,000.

Después, Rebeca ayuda a Estela a calcular cuál sería su **relación de gastos de vivienda** si comprara una casa adosada en la nueva comunidad. La relación de gastos de vivienda indica el porcentaje del ingreso bruto mensual que el cliente gasta o piensa gastar en el pago mensual del alquiler o de la hipoteca. Se denomina también relación gastos de la vivienda y los ingresos brutos o relación hipoteca-ingresos (front-end). La relación de gastos de vivienda se calcula con la fórmula siguiente:

$$\text{Relación de gastos de vivienda} = \frac{\text{Gastos mensuales de vivienda}}{\text{Ingreso mensual bruto}}$$

Aprendamos sobre cada componente de la fórmula; luego veremos los cálculos de la relación de gastos de vivienda de Estela.

Relación de gastos de vivienda

Propietarios de vivienda

En general, una relación de gastos de vivienda de 28% se considera asequible (a su alcance) para propietarios de vivienda que obtienen un **préstamo convencional**. Una pauta de referencia de la relación de gastos de vivienda para los propietarios que obtienen un préstamo de la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) es del 31%, aunque hay posibles excepciones si el cliente cumple con ciertos criterios.

Así, los clientes que estén considerando comprar pueden enfocar su búsqueda de vivienda en propiedades que les permitan mantener una relación de gastos de vivienda de 28% o menos, o de 31%, dependiendo de su tipo de préstamo.

Arrendatarios

Normalmente, para los arrendatarios se considera asequible (a su alcance) una relación de gastos de vivienda del 30%. Así, a los clientes que hoy alquilan y tienen una relación mayor del 30% probablemente les convenga reubicarse en una propiedad de alquiler más económica.

Relación de gastos de vivienda

Tasa que calcula los gastos de vivienda de un prestatario como un porcentaje del ingreso mensual bruto. Los asesores de vivienda usan este cálculo para determinar el precio que el cliente puede permitirse pagar por vivienda. La relación de gastos de vivienda es utilizada con frecuencia por los prestamistas para calificar a los prestatarios de hipotecas. Se denomina también relación gastos de la vivienda y los ingresos brutos o relación hipoteca-ingresos (front-end).

Préstamo hipotecario convencional

Un préstamo hipotecario respaldado por prestamistas privados. Los préstamos convencionales conformes siguen las normas de préstamo establecidas por la Asociación Nacional Federal Hipotecaria (Fannie Mae) y la Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda (Freddie Mac). Los préstamos convencionales no conformes quedan fuera de las normas, así que no pueden venderse a Fannie Mae o Freddie Mac. Aunque no están asegurados por ningún programa gubernamental, los préstamos con un pago inicial inferior al 20% del precio de compra pueden requerir un seguro hipotecario privado.

Gastos mensuales de vivienda

Propietarios de vivienda

Los gastos mensuales de vivienda para los propietarios, que en conjunto se conocen como PITIA, incluyen:

- **Capital**
- **Interés**
- **Impuestos**
- Seguro (seguro para protección de la vivienda y **primas del seguro hipotecario o seguro hipotecario privado**, según corresponda)
- **Cuotas de las asociaciones** de propietarios de vivienda y contribuciones especiales

Los gastos mensuales de vivienda también pueden incluir:

- **Alquiler de terreno**
- Pagos por cualquier financiamiento secundario aceptable

Cuotas de la asociación

Cobros de la comunidad o la asociación de propietarios de vivienda para pagar reparaciones, mantenimiento, jardinería, mejoras y administración de la propiedad.

Alquiler de terreno

Dinero pagado por un arrendatario a un arrendador cuando el arrendatario es dueño de la vivienda o estructura pero no es dueño del terreno en el que está situada la vivienda. En estos casos, el arrendatario puede pedir un préstamo para comprar la vivienda, pero también debe pagar el alquiler del terreno. También conocido como alquiler de lote.

Capital

La cantidad de dinero prestado para comprar una casa o la parte del préstamo que aún no se ha pagado al prestamista. No incluye el interés que se paga por tener el préstamo. El saldo del capital es el monto que se debe todavía de un préstamo en cualquier momento. Es el monto original del préstamo, menos los pagos totales hechos hacia el capital.

Interés

Parte del pago de una hipoteca. El interés es la tasa que le cobra el banco por prestarle dinero.

Impuestos

Impuestos sobre a la propiedad que cobra el municipio donde se ubica su casa. Con lo recaudado se paga la educación, la seguridad pública y otros servicios. Son obligatorios y normalmente cuestan 1% anual del valor total, aunque la tasa de impuestos puede variar según la región geográfica.

Prima del seguro hipotecario

Pago mensual, por lo general parte del pago de la hipoteca por préstamos de la FHA, que hace un prestatario (el individuo que pide el préstamo) por el seguro hipotecario.

Seguro de hipoteca privado

Póliza que protege al prestamista contra riesgos cuando un comprador da menos del 20% como pago inicial. Aunque la póliza protege al prestamista y normalmente es escogida por el mismo, le corresponde al comprador pagar la cuota mensual.

Arrendatarios

Entre los gastos mensuales de vivienda para los arrendatarios están:

- Alquiler mensual
- Seguro del arrendatario

Ingreso mensual bruto

Ingreso bruto se refiere al dinero ganado antes de impuestos y otras deducciones. Los clientes pueden tener una variedad de programas de pago y fuentes de ingresos. Para calcular el ingreso mensual bruto de un cliente puede hacer lo siguiente:

1. Identifique el calendario de pagos del cliente por cada fuente de ingresos. Las fuentes pueden incluir: empleo, ingresos de protección complementarios (SSI) o seguro por incapacidad del Seguro Social (SSDI), pensión u otros beneficios de jubilación y ayuda familiar, lo que incluye manutención de menores y pensión alimenticia, asistencia pública o ingresos de un segundo empleo.
2. Seleccione el cálculo apropiado del ingreso mensual bruto de cada fuente de ingresos, con base en su calendario de pagos.
3. Calcule el ingreso mensual bruto de cada fuente de ingresos.
4. Sume todos los productos para calcular el ingreso mensual bruto de un cliente.

Ingreso mensual bruto		
Calendario de pagos	Cálculo del ingreso mensual bruto	Ejemplo (redondeado)
Por hora	Pago total por hora antes de deducciones \times horas por semana \times 52 semanas al año \div 12 meses	$\$10/\text{hr} \times 35 \text{ hrs} \times 52 \text{ semanas} \div 12 \text{ meses} = \$1,517$
Semanal	Pago semanal total antes de deducciones \times 52 \div 12	$750 \times 52 \text{ semanas} \div 12 \text{ meses} = \$3,250 \text{ al mes}$
Quincenal	Pago quincenal total antes de deducciones \times 26 \div 12	$\$1,000 \times 26 \div 12 = \$2,167$ mensuales
Semi mensual	Pago semi mensual total antes de deducciones \times 2	$\$1,200 \times 2 = \$2,400$ mensuales
Mensual	Pago mensual total antes de deducciones	No se necesita cálculo

Ingreso mensual bruto		
Calendario de pagos	Cálculo del ingreso mensual bruto	Ejemplo (redondeado)
Trabajador autónomo (independiente)	El ingreso bruto ajustado (AGI) promedio, según las declaraciones de impuestos o la declaración de pérdidas y ganancias (P&L), lo que corresponda, ÷ el número de meses de ingresos contados. (Abajo se ofrece mayor información para calcular el ingreso de los trabajadores independientes.)	\$70,587 ÷ 24 = \$2,941 mensuales

Ingreso bruto ajustado

El ingreso bruto, menos los ajustes, o reducciones, a los que la persona tenga derecho; por ejemplo, deducciones por gastos no reembolsados, cuotas de inscripción y colegiaturas y aportaciones a ciertas cuentas de jubilación.

Nota: Algunos clientes tienen ingresos irregulares de trabajos temporales o de tiempo parcial. En estos casos, se puede calcular el ingreso mensual medio o utilizar el calendario de pagos apropiado con base en el recibo de ingresos. Por ejemplo, si a un cliente le pagan cada semana pero el número de horas que trabaja por semana varía, conviene calcular el ingreso bruto con base en la tarifa por hora en vez de la tarifa semanal. Para hacerlo, obtenga el promedio de las horas trabajadas cada semana y luego utilice el cálculo del calendario de pagos por hora para calcular el ingreso bruto mensual.

CÁLCULO DEL INGRESO DE LOS TRABAJADORES AUTÓNOMOS (INDEPENDIENTES)

Veamos con más detalle el procedimiento para calcular el ingreso mensual bruto de prestatarios que son trabajadores autónomos (independiente). Los prestamistas hacen el cálculo con base en el historial de ingresos, a partir del ingreso bruto promedio (AGI) ajustado que se obtiene de las declaraciones de impuestos de los dos años anteriores. Hay circunstancias en que los cálculos incluyen también el ingreso registrado en las **declaraciones de pérdidas y ganancias**.

Declaraciones de pérdidas y ganancias

Resumen de las ganancias, costos y gastos producidos en un período definido, como un año fiscal.

Para fines de la evaluación de solicitudes de préstamos hipotecarios de la FHA, un prestatario con un porcentaje de participación del 25% o más en una empresa se considera trabajador independiente. Los tipos básicos de negocios incluyen empresas unipersonales, corporaciones, compañías de responsabilidad limitada o "S", y sociedades. Se aplican los siguientes criterios a los trabajadores independientes.

Período de trabajo independiente

- Si es de dos años o más, los ingresos se consideran estables y eficaces.
- Si es de entre uno y dos años, el prestatario deberá demostrar un mínimo de dos años de empleo anterior en un área de trabajo igual o similar.
- Si es de menos de un año, el ingreso no podrá considerarse.

Documentación requerida

- Los dos años más recientes de declaraciones de impuestos individuales, con todos los anexos de impuestos aplicables.
- Declaración de pérdidas y ganancias y balance general para lo que va del año.
- Es posible que el prestatario que trabaja de manera independiente también deba presentar declaraciones de impuestos de los ingresos de la empresa, si corresponde. Es posible que las corporaciones y las compañías de responsabilidad limitada tengan que presentar un informe de crédito de la empresa.

Detalles de la declaración de pérdidas y ganancias

- Si un prestatario presenta su declaración de impuestos cada trimestre, el análisis de los ingresos puede incluir los ingresos obtenidos durante el período que cubren las declaraciones. De no ser así, pueden incluirse en el análisis los ingresos registrados en la declaración de pérdidas y ganancias, a condición de que el flujo de ingresos, según esta declaración, concuerde con las ganancias anteriores.
- Si la declaración de pérdidas y ganancias actual muestra ingresos considerablemente mayores que lo que aparecen en las declaraciones de impuestos del año anterior, el prestamista debe basar su análisis de los ingresos solamente en los que puedan verificarse mediante las declaraciones de impuestos.
- Si la tendencia de las ganancias del prestatario en los dos años anteriores ha sido descendente y en la declaración de impuestos o la declaración de pérdidas y ganancias más reciente son menores que en el año anterior, debe usarse la declaración de impuestos o la declaración de pérdidas y ganancias del año más reciente para calcular los ingresos del prestatario.

EJEMPLO DE CÁLCULO DE LA RELACIÓN DE GASTOS DE VIVIENDA

Durante su primera sesión, Rebeca calculó la relación de gastos de vivienda de Estela, basándose en el alquiler que le paga a su tío. Después la anotó en el Plan de Acción del Cliente en la página 5. Para calcular la relación de gastos de vivienda, Rebeca usó la fórmula siguiente:

Relación de gastos de vivienda = \$150
(Gasto mensual en vivienda)/\$2,000 (ingreso bruto mensual)
Relación de gastos de vivienda = .075
Relación de gastos de vivienda = .075 x 100
Relación de gastos de vivienda = 7.5%

Para calcular lo que sería la relación de gastos de vivienda de Estela si comprara la casa de \$95,000, Rebeca usa la información financiera actualizada de Estela y hace algunas suposiciones sobre el préstamo que Estela podría obtener.

En el ejemplo de Rebeca, Estela buscará que le aprueben un préstamo de la FHA a tasa fija y a 30 años, con una tasa de interés del 4.2%. Hará un pago inicial del 3.5%, con lo que quedará un monto de préstamo de casi \$92,000. Estela y Rebeca emprenden los pasos siguientes para calcular la relación de gastos de vivienda de Estela.

Cálculo de la relación de gastos de vivienda de Estela

Paso 1: Calcular los gastos mensuales de vivienda de Estela

Se suman todos los gastos mensuales para la casa urbana

\$450	capital e interés (calculado usando una calculadora en línea de préstamos hipotecarios)
\$110	impuestos a la propiedad
\$65	MIP (factorizado según una tasa de 0.85%)
\$25	seguro para protección de la vivienda
+ \$60	cuotas de la asociación de propietarios de vivienda
<hr/>	
= \$710	gastos mensuales en vivienda

Nota: La prima anual de seguro hipotecario (MIP) puede cambiar. Visite el FHA Resource Center en [HUD.gov](https://www.hud.gov) (en inglés) para encontrar las primas actuales. Consulte el módulo 2.2 para más información detallada sobre MIP.

Paso 2: Calcule el ingreso mensual bruto de Estela

Documentación necesaria:

- Declaraciones de impuestos individuales por los dos años anteriores. (Como propietaria de una empresa unipersonal, Estela no presenta declaraciones como empresa.)
- La declaración de pérdidas y ganancias del periodo transcurrido del año actual. (Aún no ha tenido que hacer su declaración trimestral de impuestos sobre los ingresos.)

- Comprobantes de depósito de la manutención de menores y la orden judicial en el que se indica que la manutención de menores será obligatoria por no menos de cinco años.

Nota: Después de conseguir la manutención de los hijos, Estela abandonó sus esfuerzos de hacer y vender joyería para obtener ingresos adicionales. Gana más ahora que aumentó las tarifas de su negocio de limpieza, pero todavía no tiene un historial de ingresos que respalde una cantidad más alta de ganancias.)

Paso A

Calcular el ingreso mensual bruto promedio de Estela proveniente de sus ganancias como trabajadora independiente.

Fórmula: **Ingreso mensual bruto promedio** = Ingreso bruto ajustado ÷ **Núm. meses de ingresos contados**

$$\text{Ingreso mensual bruto promedio} = (\text{AGI 2013} + \text{AGI 2012}) \div 24$$

$$\text{Ingreso mensual bruto promedio} = (\$25,050 + \$22,950) \div 24$$

$$\text{Ingreso mensual bruto promedio} = \$2,000$$

Paso B

Calcular el ingreso mensual promedio de Estela proveniente de su manutención de menores.

Fórmula: **Ingreso mensual bruto promedio** = Cantidad mensual

$$\text{Ingreso mensual bruto promedio} = \$350$$

Paso C

Calcular el ingreso mensual bruto total de Estela mediante la suma de los totales de ambas fuentes de ingresos.

Fórmula: **Ingreso mensual bruto total** = Trabajo independiente + **Manutención de menores**

$$\text{Ingreso mensual bruto total} = \$2,000 + \$350$$

$$\text{Ingreso mensual bruto total} = \$2,350$$

Paso 3: Calcule la relación de gastos de vivienda de Estela

Paso A

Calcular la relación de gastos de vivienda de Estela.

Fórmula: **Relación de gastos de vivienda** = **Gasto mensual en vivienda**
+ **Ingreso mensual bruto**

$$\text{Relación de gastos de vivienda} = \$710 \div \$2,350$$

$$\text{Relación de gastos de vivienda} = 0.302$$

Paso B

Convertir el número entero en un porcentaje.

Fórmula: **Porcentaje de la relación de gastos de vivienda** = **Entero** x **100**

$$\text{Porcentaje de la relación de gastos de vivienda} = 0.302 \times 100$$

$$\text{Porcentaje de la relación de gastos de vivienda} = 30.2\%$$

Resultado

Si Estela comprara la casa urbana, su relación de gastos de vivienda sería del 30.2%, la cual la califica bajo la norma máxima de la FHA del 31%. Es posible que un préstamo convencional no sea una opción para ella, debido a que los préstamos convencionales suelen limitar las relaciones de gastos de vivienda a un máximo del 28%.



PAGO MENSUAL MÁXIMO DE VIVIENDA

REBECA. Si miramos sus cifras, su relación estimada de gastos de vivienda sería del 30.2%. Entonces, la casa urbana debe ser asequible (a su alcance) con un préstamo de la FHA. Sin embargo, puesto que no está segura de querer aceptar las responsabilidades de tener una propiedad, evaluemos qué tanto puede permitirse pagar en alquiler.

ESTELA. Es buena idea. Podría buscar en Internet alguna vivienda en alquiler dentro de mi límite de precios que me guste tanto como la casa urbana.

Para estimar la cantidad de alquiler mensual que podría pagar Estela, Rebeca utiliza la fórmula siguiente:

$$\text{Gasto mensual máximo de vivienda} = \frac{\text{Relación de gastos de vivienda}}{\text{Ingreso mensual bruto}}$$

Cálculo del gasto mensual máximo asequible de vivienda de Estela (máxima cantidad que Estela podría permitirse pagar)

Paso 1: Calcule el ingreso mensual bruto

Recuerde los pasos para calcular el ingreso mensual bruto. Rebeca suma los ingresos de Estela como trabajadora independiente con lo que recibe de manutención de los hijos para su hijo y obtiene un ingreso mensual bruto total de \$2,350.

Paso 2—Calcular el gasto mensual máximo asequible de vivienda de Estela (máxima cantidad que Estela podría permitirse pagar)

Paso A

Convertir de porcentaje a número entero la relación de gastos de vivienda para los arrendatarios. Recuerde que la relación máxima de gastos de vivienda para arrendatarios es del 30%.

$$\text{Fórmula: Relación de gastos de vivienda (alquiler)} = \% \div 100$$

$$\text{Relación de gastos de vivienda (alquiler)} = 30\% \div 100$$

$$\text{Relación de gastos de vivienda (alquiler)} = .30$$

Paso B

Calcular la cantidad mensual máxima asequible para vivienda utilizando la relación de gastos de vivienda y el ingreso mensual bruto de Estela.

Fórmula: **Gasto mensual máximo asequible en vivienda** = Relación de gastos de vivienda (alquiler) x **Ingreso mensual bruto**

$$\text{Gasto mensual máximo asequible en vivienda} = .30 \times \$2,350$$

$$\text{Gasto mensual máximo asequible en vivienda} = \$705$$

Resultado

Rebeca determina que el gasto mensual máximo asequible de vivienda de Estela es de \$705 al mes.

EVALUACIÓN 4

Una pareja, los Hernández, programó recientemente una entrevista con Rebeca. Han tenido casa propia desde hace siete años y han acumulado cierto capital en la propiedad. Sin embargo, ahora tienen dificultades para pagar la hipoteca, porque la mujer dejó su trabajo de tiempo completo cuando tuvo un bebé. Su esposo gana \$900 a la semana, una cantidad sujeta a deducciones y otras retenciones. Pagan al mes \$1,000 por capital e interés, \$110 de impuestos, \$130 del seguro y \$20 en contribuciones extraordinarias para propietarios de vivienda.

¿Cuál es su relación de gastos de vivienda actual (en números enteros)?

- A. 32%
- B. 30%
- C. 28%
- D. 26%

EVALUACIÓN 5

Una opción que Rebeca sugiere a los Hernández es vender su casa y alquilar una más pequeña y más económica. Si los Hernández deciden hacerlo, ya no tendrán la hipoteca. Entonces, ¿cuál es la cantidad máxima de alquiler y seguro del arrendatario que podrían pagar cada mes?

Sugerencia: Recuerde que su esposo gana \$900 a la semana, una cantidad sujeta a deducciones y otras retenciones.

- A. \$870
- B. \$1,092
- C. \$1,152
- D. \$1,170

EVALUACIÓN 6

Si los Hernández venden su casa y compran una propiedad más económica, ¿cuál sería la cantidad máxima que podrían pagar cada mes por PITIA si obtuvieran un préstamo convencional?

Sugerencia: Recuerde que su esposo gana \$900 a la semana, una cantidad sujeta a deducciones y otras retenciones

- A. \$870
- B. \$1,092
- C. \$1,152
- D. \$1,170

CÁLCULO DE LAS RELACIONES DEUDA-INGRESO

CÁLCULO DE LAS RELACIONES DEUDA-INGRESO

Volvamos a la sesión con Estela, donde Rebeca:

- Calcula la relación deuda-ingreso de su cliente.
- Introduce los factores que se emplean para determinar a quién se le aprobará una solicitud de préstamo hipotecario o de alquiler de vivienda.

REBECA. Según nuestros cálculos, podría pagar mensualmente hasta \$705 de alquiler o hasta \$728.50 por una hipoteca de la FHA si decide comprar. Si le interesa calificar para una hipoteca convencional, deberá considerar una propiedad con un precio de compra más bajo, ajustar sus ingresos o ahorrar para un pago inicial más grande.

ESTELA. Me alegra poder contar con su ayuda para calcular mis relaciones de gastos de vivienda. Me ha dado información muy valiosa.

REBECA. Probablemente no sea la última vez que oye hablar de relaciones de gastos de vivienda. Si decide comprar casa y empieza a buscar un préstamo, los prestamistas también calcularán su relación de gastos de vivienda para verificar que pueda pagar el préstamo.

ESTELA. En nuestra sesión anterior hablamos sobre el crédito y la importancia de mejorar mi crédito para que se me autorice un préstamo. Entonces, ¿los prestamistas analizan mi puntaje de crédito y la relación de gastos de vivienda? ¿Consideran alguna otra cosa?

REBECA. Sí. Los prestamistas también calculan lo que se llama **relación deuda-ingreso**, llamada también relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales, y evalúan otros detalles de su historial de crédito, específicamente las cuatro C del crédito.

ESTELA. Primero, ¿podría explicar qué es la "relación deuda-ingreso o relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales"?

REBECA. Claro que sí. Es una relación que compara el total de todos los pagos mensuales de deuda pertinentes (p. ej., hipoteca, impuestos y seguro inmobiliarios, préstamos para auto y otros préstamos al consumidor), con el ingreso mensual bruto. Veamos cuál sería el suyo si comprara la casa urbana.

Relación deuda-ingreso

Tasa que calcula la deuda mensual total de un prestatario, incluyendo vivienda y otras obligaciones de deuda, como un porcentaje del ingreso mensual bruto. De uso frecuente por las entidades crediticias para calificar a los prestatarios de hipotecas. También llamada, relación entre los pagos mensuales sobre deudas y los ingresos mensuales (back-end) o Relación Deuda-Ingreso Total (DTI, por sus siglas en inglés).

Rebeca ayuda a Estela a calcular su relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales; un cálculo que los prestamistas harán, mediante la fórmula siguiente, si ella solicita un préstamo:

$$\text{Relación deudas-} \\ \text{ingresos mensuales} = \frac{\text{Gasto mensual total en deudas}}{\text{Ingreso mensual bruto}}$$

Veamos en qué consiste cada componente de la fórmula y luego calcularemos la relación deuda-ingreso de Estela.

Relación deuda-ingreso

Propietarios de vivienda

Tradicionalmente la relación máxima entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales era de 36%, pero los límites pueden aumentar al 45% dependiendo del préstamo. Los clientes elegibles que cumplan con criterios específicos pueden incluso calificar para ciertas hipotecas con relaciones tan altas como 50%.

Las pautas para la relación deuda-ingreso de los clientes con un préstamo FHA o un préstamo de hipoteca para consumo eficiente de energía pueden extenderse al 43% y al 45%, respectivamente. Sin embargo, los prestamistas pueden hacer excepciones si los clientes cumplen con ciertos criterios y demuestren la capacidad de pagar el préstamo.

Arrendatarios

Las agencias de alquiler o los arrendadores pueden rechazar las solicitudes de posibles arrendatarios si el alquiler mensual crea una relación mayor de 36% entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales, aunque es muy común permitir una relación más alta.

Total de gastos mensuales en deudas

Normalmente, los gastos que se incluyen en el cálculo de la relación deuda-ingreso (relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales) son pagos de préstamos, pagos de deudas recurrentes y gastos de vivienda.

Revise el informe de crédito de un cliente para identificar información importante, como las obligaciones de deuda u otros gastos en deudas; por ejemplo:

- Pagos mensuales del préstamo para auto
- Pagos mensuales del préstamo para estudiantes
- Pagos mínimos a tarjetas de crédito
- Pagos obligatorios mensuales de pensión alimenticia (salientes)
- Pagos mensuales de manutención de menores (salientes)
- Gastos mensuales estimados de vivienda (PITIA)

Luego sume todas las obligaciones de deuda y los gastos de vivienda.

Nota: Las normas que definen el tipo de préstamo que obtiene un cliente determinan el tipo de deudas que considerará el evaluador de solicitudes de préstamo al calcular los gastos mensuales en deudas. Por ejemplo, cuando revisan las solicitudes de préstamo de la FHA, los evaluadores considerarán solamente:

- *Gastos mensuales estimados de vivienda (PITIA) o alquiler más seguro del arrendatario*
- *Todos los pagos de deuda que están en cuentas renovables o de crédito abierto*
- *Todas las deudas no ampliables con pagos recurrentes que se extienden diez meses o más*
- *Todos los pagos de deuda que afectarán la capacidad del prestatario para pagar la hipoteca durante los meses inmediatamente posteriores al cierre del préstamo*

Ingreso mensual bruto

Recuerde los pasos utilizados antes para el cálculo del ingreso mensual bruto. Consulte también la tabla Fórmulas del ingreso mensual bruto, que se encuentra en la sección Recursos. Recuerde identificar todas las fuentes de ingresos.

Ahora, mediante la fórmula de la relación deuda-ingreso, calculemos la relación deuda-ingreso de Estela.

CÁLCULO DE LA RELACIÓN DEUDA-INGRESO DE ESTELA

Paso 1: Calcule los gastos mensuales en deudas y en vivienda de Estela

En el reporte de crédito de Estela, identifique los siguientes gastos en deudas y súmelos a los gastos estimados de vivienda.

\$308	obligación mensual de préstamo para auto
\$27	pago mínimo a tarjeta de crédito 1
\$23	pago mínimo a tarjeta de crédito 2
+ \$710	PITIA mensual
<hr/>	
= \$1,068	gasto mensual en deudas y en vivienda

Paso 2: Calcule el ingreso mensual bruto de Estela

Recuerde los pasos que se siguieron para calcular el ingreso mensual bruto de Estela. Rebeca suma los ingresos de Estela como trabajadora independiente con el pago de manutención de los hijos que recibe, y obtiene un ingreso mensual bruto total de \$2,350.

Paso 3: Calcule la relación deuda-ingreso

Paso A

Introduzca las cifras de Estela en la fórmula de la relación deuda-ingreso

Formula: **Relación deudas-ingresos mensuales** = **Los gastos mensuales en deudas y en vivienda** ÷ **Ingreso mensual bruto**

Relación deudas-ingresos mensuales = \$1,068 ÷ \$2,350

Relación deudas-ingresos mensuales = 0.454

Paso B

Convertir el número entero en un porcentaje.

Formula: **Porcentaje de la relación deudas-ingresos mensuales** = Entero x 100

Porcentaje de la relación deudas-ingresos mensuales = 0.454 x 100

Porcentaje de la relación deudas-ingresos mensuales = 45.4%

Resultado

Si Estela comprara la casa urbana, su relación deuda-ingreso sería del 45.4%, que excede el límite de aprobación de la FHA, del 43%. Teniendo en cuenta los fondos limitados de Estela para un pago inicial, ella probablemente no calificaría para un préstamo convencional con una relación deuda-ingreso superior al 45%.

EVALUACIÓN 7

Los Hernández explican a Rebeca que ya encontraron una casa más pequeña y más económica que les gustaría comprar. Tendrían que pagar \$990 al mes de PITIA. Si se considera que pagan \$210 para su préstamo de auto, \$50 en pagos de préstamo para estudiantes y un pago mínimo total de \$80 al mes por sus tarjetas de crédito, y se supone que todos estos pagos de préstamo serán recurrentes por más de diez meses, ¿cuál sería su relación deuda-ingreso, si compraran la casa?

Sugerencia: Recuerde que su esposo gana \$900 a la semana, una cantidad sujeta a deducciones y otras retenciones.

- A. 40%
- B. 38%
- C. 36%
- D. 34%

EVALUACIÓN 8

En circunstancias especiales, ¿cuál es la relación máxima posible entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales que podría calificar para una hipoteca convencional?

- A. 50%
- B. 45%
- C. 43%
- D. 36%

FUNCIÓN DEL CRÉDITO

LAS CUATRO C DEL CRÉDITO

Regresemos ahora a la sesión, para ver cómo habla Rebeca sobre las cuatro C del crédito.

REBECA. Desafortunadamente, Estela, su relación deuda-ingreso resulta demasiado alta para los préstamos convencionales y de la FHA.

ESTELA. ¡No me diga! Entonces, aunque me decidiera a comprar la casa urbana, ¿no me aprobarían el crédito? Creo que antes vi algo acerca de los pagos de deuda. Decía que la FHA no considera los pagos recurrentes para los préstamos no ampliables si quedan menos de diez meses de pagos por hacer. Acabaré de pagar mi auto en solo nueve meses.

REBECA. No me di cuenta de que ya casi está pagado. En ese caso, si solicitara ahora un préstamo de la FHA, un prestamista no tendría que considerar su pago del auto, y su relación deuda-ingreso caería al 32.3%.

Sin embargo, si espera para comprar una casa hasta después de haber pagado el auto, tendrá otros \$308 cada mes para pagar gastos imprevistos.

ESTELA. Bueno, esa noticia es mucho mejor. De todos modos sé que necesito ahorrar más para cubrir un pago inicial y otros costos, así que definitivamente prefiero esperar a que el préstamo para el auto quede totalmente pagado. ¿De qué dependerá que mi historial de crédito se considere favorable?

REBECA. Las cuatro C del crédito son los factores que los prestamistas y los arrendadores utilizan para juzgar si tiene la posibilidad de pagar su hipoteca y reúne los requisitos para la aprobación del préstamo. Revisemos cada uno de estos factores.

Carácter

Los prestamistas revisarán el historial de crédito, el historial de empleo y la estabilidad de residencia para determinar la capacidad del prestatario para saldar sus deudas.

Capacidad

Los prestamistas pueden considerar los indicadores siguientes para determinar la capacidad del prestatario de cubrir una deuda pendiente:

- Constancia/estabilidad en el empleo y los ingresos
- Suficiencia del ingreso para pagar la deuda
- Deudas recurrentes
- Frecuencia y tipo de salarios

Capital

Los prestamistas preguntarán cuánto dinero ha ahorrado el prestatario para pagar un depósito o hacer el pago inicial de la casa que se propone comprar.

Caución (Garantía o propiedad que se utiliza como garantía de una deuda)

A menudo, el prestamista pedirá al prestatario que ofrezca como garantía una propiedad o bienes específicos que garanticen el reembolso del préstamo. En el caso de un comprador de vivienda, esa garantía es la propia casa que está comprando.

Rebeca le explica a Estela que si decide obtener un préstamo de la FHA, las referencias a los factores de las cuatro C diferirán un poco, como sigue:

- Historial de crédito
- Capacidad de pago
- Dinero en efectivo disponible para cerrar la hipoteca
- Garantía (propiedad que se utiliza como garantía de una deuda)

Después de analizar las CUATRO C, Estela y Rebeca crean un nuevo Plan de acción del cliente, que contiene información anterior e incorpora las actualizaciones pertinentes. Por ejemplo, Estela añadió la meta: "Decidir entre alquilar y comprar." También añadieron una acción o tarea del cliente que le ayudará a Estela a decidir si alquila o compra: "Asistir a un Curso de formación de compradores de primera vez (en abril)." Al asistir a ese curso, Estela tendrá la oportunidad de reflexionar más sobre las responsabilidades de ser propietario y de determinar si es la opción correcta para ella.

Plan de acción del cliente

Nº de expediente: 000HUD123 **Asesor:** Rebecca **Nombre del cliente:** Estela

Fecha: 10 de marzo de 2020 **Propósito de la visita:** Comparar arrendamiento y compra

Objetivo(s) de vivienda:

1. Saldar la deuda en seis meses (transferida de la reunión de enero)
2. Ahorrar para el pago inicial de la compra de una casa dentro de un año (transferido de la reunión de enero).
3. Decidir entre alquilar o comprar

Obstáculo(s):

1. Ahorros limitados
2. Queda poco dinero en el presupuesto para aportar al fondo del pago inicial
3. Deuda de tarjeta de crédito

Situación económica:

Puntaje de crédito actual	---
Ahorros actuales	\$600
Ingreso mensual bruto (GMI)	\$2,350
Ingreso mensual neto	\$2,350
Gastos mensuales actuales	\$1,850
Obligaciones de deuda mensuales	\$358
Ingreso discrecional sobrante	\$500
Hipoteca/alquiler actual	\$150
Relación de gastos de vivienda	6.4%
Relación deuda-ingresos	21.6%
Relación de vivienda y transporte (arrendatarios)	29.8%

Resumen de ingresos:

- Empleo a tiempo completo
- Empleo a tiempo parcial
- Trabajo independiente
- Manutención de menores
- Empleo del cónyuge/pareja
- Pensión
- Jubilación/Seguro Social
- Otros

Preferencias de vivienda

Necesidades

Gustos

Tipos y características

n/a

n/a

Ubicación

n/a

n/a

Acciones y tareas del asesor, y plazos:

1. Seguimiento de Estela para revisar su avance (en mayo)
- 2.
- 3.

Acciones y tareas del cliente, y plazos:

1. Guardar la devolución de impuestos (que se prevé de \$1,200) para el fondo del pago inicial (en abril; transferida de la reunión de enero)
2. Pagar \$50 mensuales hacia una deuda de tarjeta de crédito de \$300 (para julio; transferida de la reunión de enero)
3. Ahorrar \$5,000 para el pago inicial del 5% de la casa (en enero de 2021; transferida de la reunión de enero)
4. Asistir a un Curso de formación de compradores de primera vez (en abril).

Remisiones:

1. Curso de formación de compradores de primera vez: 800.222.3444
- 2.
- 3.

Siguiente cita: 10 de marzo de 2020

Firma del cliente: *Estélla*

Fecha: 10 de marzo de 2020

Firma del asesor: *Rebeca*

Fecha: 10 de marzo de 2020

EVALUACIÓN 9

Si los Hernández deciden solicitar un nuevo préstamo para comprar la casa más económica, ¿con qué se respaldaría su solicitud para la aprobación?

- A. Capital insuficiente para cubrir el pago inicial
- B. Mal historial de crédito
- C. Empleo inconsistente
- D. Alto ingreso anual bruto

RESUMEN

En este módulo, usted aprendió a:

1. Calcular los ingresos anuales y mensuales de clientes con esquemas diversos de pago e ingresos, y calcular los gastos a partir de la documentación proporcionada y un informe de crédito.
2. Calcular el pago de vivienda máximo de un cliente, incluido el PITIA para hipotecas o el alquiler y seguro para alquilar.
3. Calcular la relación deuda-ingreso de un cliente, para determinar si la deuda alta es un obstáculo para alcanzar las metas de vivienda.
4. Aplicar el conocimiento de las Cuatro C del Crédito (carácter, capacidad, capital y caución [garantía]) a la información del cliente para evaluar la probabilidad de que se apruebe su solicitud de préstamo hipotecario o alquiler de vivienda.
5. Evaluar diversas opciones de vivienda para un cliente al resumir los costos y los beneficios de alquilar vs. comprar una vivienda.
6. Aplicar los conocimientos adquiridos sobre los fondos que un propietario necesita al cerrar un trato de compra de una vivienda, y los fondos que un arrendatario debe presentar para firmar un contrato de arrendamiento.

RESPUESTAS DE LAS EVALUACIONES

1. Términos relacionados correctamente:

(A) Alquilar	(B) Comprar
1. Roberto tiene aversión a los riesgos financieros.	2. Juan ha ahorrado una cantidad importante de dinero para cubrir cómodamente un pago inicial y los costos de cierre.
5. Jaime tiene un contrato de sólo nueve meses en su empleo actual.	3. A Juana le gusta mucho el diseño de interiores y quiere arreglar su casa exactamente a su gusto.
6. Le han dicho a Eva que el vecindario donde está buscando casa no tiene las mejores escuelas, pero ella quiere hacer el intento.	4. A Raquel le da una gran satisfacción hacer las reparaciones de su casa.
	7. Benjamín es muy meticuloso con sus impuestos y se esfuerza por obtener cualquier deducción fiscal posible.

2. (B) \$3,500

Los costos de cierre promedian entre el 3 y el 4% del precio de compra de la vivienda.

Respuestas incorrectas: (A) \$1,000 (C) \$7,000 (D) \$10,000

3. Elementos correctos verdaderas o falsos:

(V) Verdadero	(F) Falso
<p>(A) Los arrendatarios suelen pagar un depósito de garantía al firmar un contrato de arrendamiento.— Esta afirmación es verdadera. Los arrendatarios pueden incurrir en los gastos siguientes al momento de firmar un contrato de arrendamiento: una cuota por solicitud, un depósito de garantía, el alquiler del primero y el último mes, y un depósito por mascotas.</p>	<p>(B) El costo promedio debido cuando se firma un contrato de arrendamiento suele ser alrededor del 20% del alquiler mensual— esta afirmación no es verdadera. Sin embargo, la cifra del 20% es pertinente para quienes consideran comprar una casa. A quienes compran una casa normalmente se les pide hasta el 20% del precio de compra de la vivienda como pago inicial.</p>
<p>(C) Los costos de cierre suelen consistir en los honorarios del prestamista, puntos de descuento, seguro de título, honorarios por inspección de vivienda, depósito de reserva, impuestos a la propiedad, seguro hipotecario privado y honorarios del abogado.— Esta afirmación es verdadera. Los costos de cierre incluyen una variedad de gastos.</p>	
<p>(D) Un cliente que quiera comprar una casa con un precio de \$150,000 podría pagar \$7,000 por costos de cierre estándar.— Los costos de cierre para quienes compran una casa son en promedio de 3 a 4% del precio de compra.</p>	

4. (A) 32%

Respuestas incorrectas: (B) 30% (C) 28% (D) 26%—Utilice las fórmulas siguientes para obtener la respuesta correcta:

GMI

$$= 900 \times 52 \div 12$$

$$\begin{aligned}\text{Ingreso mensual bruto} &= \text{Pago semanal total antes de deducciones} \times 52 \div 12 \\ &= 3,900\end{aligned}$$

$$\text{Relación de gastos de vivienda} = \frac{\text{Gastos mensuales en vivienda}}{\text{Ingreso mensual bruto}}$$

Gastos mensuales de vivienda

$$= 1000 + 110 + 130 + 20$$

$$= 1,260$$

Relación de gastos de vivienda

$$= 1,260 \div 3,900$$

$$= 0.323 \times 100$$

$$= 32\%$$

5. (D) \$1,170

Respuestas incorrectas: (A) \$870 (B) \$1,092 (C) \$1,152—Una relación de gastos de vivienda que podrían permitirse pagar los arrendatarios es del 30%. Utilice las fórmulas siguientes para obtener la respuesta correcta:

$$\text{Ingreso mensual bruto} = \text{Pago semanal total antes de deducciones} \times 52 \div 12$$

$$\text{Gasto mensual máximo en vivienda} = \text{Relación de gastos de vivienda} \times \text{Ingreso mensual bruto}$$

GMI

$$= 900 \times 52 \div 12$$

$$= 3,900$$

Gastos mensuales máximos de vivienda

$$= 0.3 \times 3,900$$

$$= 1,170$$

6. (B) 1,092

Respuestas incorrectas: (A) \$870 (C) \$1,152 (D) \$1,170—Se considera que la relación estándar de gastos de vivienda que los compradores podrían permitirse pagar es del 28% en el caso de un préstamo convencional. Utilice las fórmulas siguientes para Ingreso mensual bruto = Pago semanal total antes de deducciones \times 52 \div 12

$$\text{Relación deuda-ingreso mensual} = \frac{\text{Gastos mensuales total en deudas y en vivienda}}{\text{Ingreso mensual bruto}}$$

obtener la respuesta correcta:

$$\text{Ingreso mensual bruto} = \text{Pago semanal total antes de deducciones} \times 52 \div 12$$

$$\text{Gasto mensual máximo en vivienda} = \text{Relación de gastos de vivienda} \times \text{Ingreso mensual bruto}$$

GMI

$$= 900 \times 52 \div 12$$

$$= 3,900$$

Gastos mensuales máximos de vivienda

$$= 0.28 \times 3,900$$

$$= 1,092$$

7. (D) 34%

Respuestas incorrectas: (A) 40% (B) 38% (C) 36%—Utilice las siguientes fórmulas para obtener la respuesta correcta:

GMI

$$= 900 \times 52 \div 12$$

$$= 3,900$$

Gasto mensual total en deudas y en vivienda

$$= 990 + 210 + 50 + 80$$

$$= 1,330$$

Relación deuda-ingreso mensual

$$= 1,330 \div 3,900$$

$$= 0.341 \times 100$$

$$= 34\%$$

8. (A) 50%

Respuestas incorrectas: (B) 45% (C) 43% (D) 36%—Tradicionalmente la relación máxima entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales era del 36%, pero los límites pueden aumentar al 45% dependiendo del préstamo. Los clientes elegibles que cumplan con criterios específicos pueden incluso calificar para ciertas hipotecas con relaciones tan altas como el 50%.

9. (D) Alto ingreso anual bruto

Respuestas incorrectas: (A) Capital insuficiente para cubrir el pago inicial—Los prestamistas pueden solicitar información sobre cuánto dinero ha ahorrado un cliente para pagar un depósito o realizar el pago inicial por la casa que se propone comprar; (B) Mal historial de crédito—Los prestamistas revisarán el historial de crédito, el historial de empleo y la estabilidad de residencia para determinar la estabilidad financiera del prestatario, y (C) Empleo inconsistente—Los prestamistas pueden considerar los indicadores siguientes para determinar la capacidad de un cliente para cubrir una deuda pendiente: constancia/estabilidad en el empleo y los ingresos, suficiencia del ingreso para pagar la deuda, deudas recurrentes, frecuencia y tipo de salarios.

RECURSOS

SITIO WEB DEL HUD

www.hud.gov (en inglés)

FÓRMULAS PARA CALCULAR EL INGRESO MENSUAL BRUTO

Calendario de pagos	Cálculo del ingreso mensual bruto	Ejemplo (redondeado)
<i>Por hora</i>	Pago total por hora antes de deducciones × horas por semana × 52 semanas por año ÷ 12 meses	$\$10/h \times 35 h \times 52 \text{ sem} \div 12 \text{ meses} = \$1,517 \text{ al mes}$
<i>Semanal</i>	Pago semanal total antes de deducciones × 52 ÷ 12	$\$750 \times 52 \text{ sem} \div 12 \text{ meses} = \$3,250 \text{ al mes}$
<i>Quincenal</i>	Pago quincenal total antes de deducciones × 26 ÷ 12	$\$1,000 \times 26 \div 12 = \$2,167 \text{ mensuales}$
<i>Semi mensual</i>	Pago semi mensual total antes de deducciones × 2	$\$1,200 \times 2 = \$2,400 \text{ mensuales}$
<i>Mensual</i>	Pago mensual total antes de deducciones	No se necesita cálculo
<i>Trabajadore autónomo (independiente)</i>	Ingreso bruto promedio (AGI) según las declaraciones de impuestos o la declaración de pérdidas y ganancias (P&L), lo que corresponda ÷ el número de meses de ingresos contados	$\$70,587 \div 24 = \$2,941 \text{ mensuales}$

FÓRMULAS PARA DETERMINAR EL GASTO MENSUAL MÁXIMO DE VIVIENDA QUE SE PUEDE PERMITIR PAGAR

Resultado	Fórmula	Ejemplos de la sesión de asesoría con Estela	Notas
<p>Relación de gastos de vivienda Cuando están disponibles los datos sobre los gastos mensuales de vivienda y los ingresos mensuales brutos, use este cálculo para determinar la relación de gastos de vivienda.</p>	Gastos mensuales de vivienda ÷ ingresos mensuales brutos	$\$710 \div \$2,350 = .302$ Convertirlo a un porcentaje: $.302 \times 100 = 30.2\%$	<p>La información de Estela: Ingresos mensuales brutos (GMI): \$2,350 Estimado de PITIA mensual: \$710 Deuda mensual total: \$358</p>
<p>Relación deuda-ingreso Cuando están disponibles los datos sobre los gastos mensuales de vivienda, la deuda mensual total, y los ingresos mensuales brutos, use este cálculo para determinar la relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales.</p>	(Pagos mensuales de vivienda + deudas) ÷ ingresos mensuales brutos	$\$710 + \358 (deudas) = \$1,068 $\$1,068 \div \$2,350 = .454$ Convertirlo a un porcentaje: $.454 \times 100 = 45.4\%$	
<p>Pago mensual máximo de vivienda Cuando están disponibles los datos sobre la relación de gastos de vivienda y los ingresos mensuales brutos, use este cálculo para determinar el pago mensual máximo en vivienda que puede permitirse pagar el cliente.</p>	Relación de gastos de vivienda x ingresos mensuales brutos	<p>Ejemplo de un alquiler: Convertirlo del porcentaje: $30\% \div 100 = .30$ $.30 \times \\$2,350 = \\705</p> <p>Ejemplo de una hipoteca FHA Convertirlo del porcentaje $31\% \div 100 = .31$ $.31 \times \\$2,350 = \\710</p>	<p>Máxima relación de gastos de vivienda (como regla general): Alquiler: 30% Hipoteca convencional: 28% Hipoteca FHA: 31%</p>
<p>Pago mensual máximo de vivienda después de las deudas Cuando están disponibles los datos sobre la relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales, los pagos de deudas, y los ingresos mensuales brutos, use este cálculo para determinar el pago mensual máximo que puede permitirse pagar el cliente, tomando en cuenta sus deudas.</p>	(La relación deuda-ingreso x los ingresos mensuales brutos) - la deuda mensual total	<p>Ejemplo de una hipoteca FHA: Convertirlo del porcentaje: $43\% \div 100 = .43$ $.43 \times \\$2,350 = \\$1,010.50$ $\\$1,010.50 - \\$358 = \\$652.50$</p>	<p>Máxima relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales (como regla general) Alquiler: 36% Hipoteca convencional: 36% Hipoteca FHA: 43% EEM: 45%</p> <p>NOTA: Los prestamistas calcularán ambas la relación de gastos de vivienda y la relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales, con base en el tipo de hipoteca, y seleccionarán el menor de los montos para calificar al prestatario.</p>