

4-6: Financiamiento de una casa con un préstamo

Elenco

- Darryl
- Angela Robson, agente de bienes raíces
- James Green, comprador primerizo
- Nicole Green, compradora primeriza

Sinopsis Darryl

- Darryl se reúne con James y Nicole Green, una pareja interesada en comprar una casa.
- Angela, agente de bienes raíces de los Green, les ayuda a entender las opciones de préstamos hipotecarios.

Lugar

- En una casa que los Green están pensando en comprar, pero que requerirá ciertas reparaciones.

- A. Cómo funcionan los préstamos para comprar casas
 - a. Poca gente tiene dinero para comprar una casa al contado
 - b. Un préstamo para comprar una casa puede ser una excelente opción, si está seguro de poder pagarlo
 - i. Crea un historial crediticio
 - ii. Crea valor líquido
 - iii. Deducción de intereses sobre hipotecas de casa
 - c. Pago inicial: por lo general se necesita 20%
 - d. Capital: saldo del préstamo pagado, por lo general en un período de 15 a 30 años
 - e. Interés
 - f. Los pagos iguales (amortización básica) por lo general cubren más intereses al principio y poco a poco se va abonando una cantidad mayor a capital a medida que el saldo se reduce
 - g. El pago también incluye cargos mensuales por impuestos y seguro
 - h. Puede requerirse seguro privado de hipoteca (o PMI, por sus siglas en inglés)
 - i. Los costos de cierre pueden ser considerables
 - i. Puntos
 - ii. Comisiones, transferencias, impuestos
- B. Averigüe cuánto puede pagar por una casa
 - a. Visita al banco para precalificación: informal, no se realizan trámites; se calcula cuánto dinero puede pedir prestado
 - b. Obtener preaprobación: llenar la solicitud (talones de pago, W-2, declaraciones de impuestos, etc.)
 - c. Programas de asistencia para compradores de casas
 - i. Programa IDA
 - ii. Programas gubernamentales
 - iii. AYUDA para préstamos de la FHA
 - d. Riesgos de comprar más de lo que se necesita: estar “al revés”, ejecución hipotecaria
- C. Seleccione el mejor préstamo de casa para usted
 - a. Tamaño del pago inicial
 - b. El plazo (15, 30 años u otro) afecta el total de intereses pagado durante la vigencia del préstamo, pero también el tamaño del pago
 - c. Interés: fijo, ajustable, “balloon”, ventajas de cada uno
 - d. Puntos: pueden afectar los plazos
- D. Entienda qué es la cuenta de fondos en custodia
 - a. Saldo requerido para impuestos, seguro, PMI
 - b. Rendición anual de cuentas
- E. Considere opciones de hipoteca
 - a. Hipoteca con pago de intereses solamente
 - i. En los primeros pagos mensuales se paga el interés, y no el capital
 - ii. Luego debe pagarse todo el capital en una suma global o hacer pagos regulares de hipoteca
 1. Pago mensual menor, por lo que se puede comprar una casa que no se podría adquirir de otra forma
 2. Por lo general, la tasa de interés es ajustable
 3. Puede convertirse en una hipoteca convencional (con pago de interés y capital)
 - b. Bisemanal
 - i. Por lo general, tasa fija

	<ul style="list-style-type: none">ii. Se paga la hipoteca más prontoc. Ajustable (es decir, variable)<ul style="list-style-type: none">i. Requiere proporcionar información adicional<ul style="list-style-type: none">1. Cuánto puede aumentar o disminuir la tasa con el tiempoF. Refinanciamiento<ul style="list-style-type: none">a. Sustituir el préstamo de casa existente por otro con una mejor tasa o mejores condicionesb. Razones para refinanciar<ul style="list-style-type: none">i. Mejor tasa de interésii. Tasa de interés fijac. Desventajas del refinanciamiento
--	---

Tema musical sube de volumen

DARRYL: Bienvenidos a otra edición de la “Red de podcast Money Smart, con Darryl”.
¡Ay, qué bonito suena eso! Terri está de vacaciones, la muy holgazana.

1. Nicole Green, que va a comprar su primera casa, escribió hace poco para pedir ayuda sobre el financiamiento de una primera casa para ella y su esposo James. Voy a reunirme con los Green y Angela Robson, una experimentada agente de bienes raíces, en una casa de oferta que van a ver. Veamos, 13 East Hill... mmm, muy bien, ¡debe estar justo ahí!

¡Vaya! Nicole buscaba una casa que necesitara algunas reparaciones. Creo que esta es justo lo que ella quiere.

SFX: Timbre, y se abre una puerta muy ruidosa.

2. ANGELA: ¿Darryl? Soy Angela Robson, bienvenido. Los Green ya llegaron.
3. DARRYL: Parece una casa... económica.
4. ANGELA: Necesita algunas reparaciones, pero todos los problemas son cosméticos.
5. DARRYL: Eso significa que es fea, ¿no?
6. ANGELA: (*Se ríe*) Significa que la casa tiene techo nuevo, instalación eléctrica renovada y calefacción reciente. También significa que con un poco de imaginación, mucha pintura y algunos retoques aquí y allá, será una casa hermosa y económica para comenzar.

SFX: Ruido de pasos y los Green hablando en un susurro en la distancia. Empezamos a oír la conversación.

7. JAMES: No, eso no es posible, nos tardaremos años y se verá espantoso.
8. NICOLE: Sí, *sí se puede*... ¡Mi amiga de la oficina lo hizo!
9. DARRYL: ¿Puedo preguntar qué hizo tu amiga?

10. NICOLE: ¡Eres Darryl! ¡El de los podcasts! Mi amiga pintó las alacenas de la cocina y colocó mosaico en las paredes, ¡y se ve *genial*!
11. ANGELA: Tienes razón, Nicole, hay muchos proyectos sencillos que puedes hacer por tu cuenta.
12. JAMES: ¿Cómo instalar mosaico? Pues, si eres hábil. Pero aunque podamos hacer todo eso, no sé si podemos pagar esta casa. Ni siquiera sabemos por dónde empezar para conseguir un préstamo.
13. DARRYL: Bueno, como agente de bienes raíces, Angela ha visto a muchos compradores primerizos pasar por el proceso de crédito. Creo que ella podrá orientarlos.
14. ANGELA: No soy experta en finanzas, pero entiendo lo básico. Y puedo ayudarles a ti y a Nicole a buscar más información, James.
15. JAMES: No me gusta la idea de tener mucha deuda.
16. ANGELA: Tienes razón en preocuparte. Quiero decir, es importante que estés seguro de poder pagar un préstamo.
17. DARRYL: Y de poder pagar la propiedad que te interesa.
18. ANGELA: Así es. Un préstamo para comprar casa puede ser una solución inteligente. Para la mayoría, una hipoteca es lo que posibilita adquirir una casa. Poca gente puede comprar una casa al contado.
19. DARRYL: ¡De acuerdo!
20. ANGELA: Tener una hipoteca y pagarla a tiempo mejora el historial crediticio. También podrías obtener una deducción de impuestos sobre el interés que pagas.
21. JAMES: ¿Dices que con una hipoteca se puede reducir los impuestos?
22. ANGELA: Por supuesto que sí; habla con un asesor fiscal para que te lo explique bien.
23. DARRYL: ¡Totalmente de acuerdo!
24. JAMES: ¿Cuánto necesito para dar el pago inicial?
25. ANGELA: Eso depende del prestamista y del préstamo específico. Por lo general es el veinte por ciento del precio de compra.
26. JAMES: Entonces, doy veinte por ciento como pago inicial, ¡y me endeudo para siempre!
27. NICOLE: ¡No para siempre!

28. ANGELA: No, claro que no es para siempre. Por lo general son quince o treinta años. Y mientras tanto pagas poco a poco el capital, es decir, la cantidad que te prestaron. En este momento pagan renta, ¿cierto?
29. NICOLE: *(con desagrado)* Ajá.
30. ANGELA: ¿Qué tendrán a cambio de su dinero dentro de cinco años?
31. JAMES: Hmm, ¿un departamento?
32. ANGELA: Sí, pero con una hipoteca, después de cinco años tendrán mucho más valor líquido de su casa.
33. NICOLE: ¿Valor líquido?
34. ANGELA: Sí, el valor líquido es la diferencia entre lo que vale tu casa y lo que todavía debes de la hipoteca. Así que después de cinco años de hacer pagos a la hipoteca, tendrán más dinero invertido en su casa y el saldo del préstamo será menor. Entonces, si venden en ese momento, podrían tener una cantidad considerable de dinero para invertir en su próxima casa o en su negocio.
35. NICOLE: Un amigo de James le dijo que todo el dinero se va en pagar intereses, y por eso se está echando para atrás.
36. JAMES: ¿Cómo no vamos a perder si lo único que vamos a pagar todo el tiempo es el *interés*?
37. ANGELA: Mira, James, al principio, la mayor parte de tu pago se destinará a cubrir intereses, pero cada mes se destinará un poco más a pagar el dinero que te prestaron, es decir, el capital, y menos al interés; por eso es que creas valor líquido.
38. JAMES: ¿Y tendré que pagar seguro e impuestos además de todo eso?
39. ANGELA: Sí, esos costos se incluyen a menudo en el pago mensual. Hablaremos de eso un poco más adelante.
40. DARRYL: James, parece que no estás muy entusiasmado con la compra de la casa...
41. NICOLE: No, no es eso, es que no quiere admitir que no entiende nada de esto.
42. JAMES: Ah, claro, como si *tú* lo entendieras...
43. ANGELA: Vamos por partes; hay mucho que entender.
44. DARRYL: Sin duda.

45. ANGELA: Algo que deben recordar es que cuanto más dinero den como pago inicial de una casa, menos tendrán que pedir prestado. Eso significa que pagarán menos intereses al prestamista.
46. NICOLE: ¿Y si no podemos dar el veinte por ciento?
47. ANGELA: ¡Siempre hay esperanza! Dependiendo de las circunstancias, puede haber algún programa de préstamos hipotecarios que les permitan comprar con un pago inicial menor. Recuerden que cuando les den el préstamo, tienen que apartar dinero para cubrir los costos de cierre.
48. DARRYL: ¿Qué son exactamente los costos de cierre?
49. ANGELA: Son los costos que cubren la finalización de la transacción inmobiliaria. Es decir, es dinero que paga por cosas como el avalúo, seguro de título, impuestos y posibles comisiones por preparar y tramitar todo tipo de documentación.
50. DARRYL: ¡Uf, parece caro!
51. ANGELA: Puede ser bastante caro, dependiendo de la casa y el préstamo.
52. NICOLE: ¿Y el avalúo?
53. ANGELA: Bueno, el prestamista exigirá que se realice un avalúo del inmueble para determinar su valor. El avalúo será uno de los factores que ayudará a determinar la cantidad máxima que el banco les prestará por el inmueble. Protege al comprador y al prestamista. También hay otros gastos de la propiedad, como las escrituras, cesión del título de propiedad y otros costos de procesamiento. La buena noticia es que el prestamista tiene que darles un estimado del préstamo dentro de los tres días hábiles al recibo de su solicitud. El estimado del préstamo detalla las tarifas y los costos relacionados con su préstamo. Pueden utilizarlo como ayuda para entender los posibles costos y los términos de los préstamos que están considerando.
54. JAMES: ¿Y cómo calculamos si podemos pagar todo esto?
55. ANGELA: Pueden visitar una institución financiera. Ahí les ayudarán con lo que se llama precalificación para un préstamo. Les harán preguntas básicas sobre sus ingresos y deudas pendientes y les ayudarán a calcular cuánto dinero pueden pedir prestado.
56. NICOLE: ¿Tenemos que firmar con ellos si nos dan un préstamo?
57. ANGELA: No, no hay ninguna obligación. Busquen diversas opciones para ver tasas y condiciones y luego obtengan la precalificación con el prestamista de su preferencia. De hecho, es muy buena idea buscar diferentes opciones para ver quién les ofrece el mejor trato, en vez de una decisión basada en quién tiene los anuncios más graciosos. ¡Ja!

58. DARRYL: ¿Puedes explicarme qué diferencia hay entre obtener una precalificación y una preaprobación?
59. ANGELA: Seguro. Con la preaprobación, llenas la solicitud y tienes que presentar un comprobante de ingresos, como tu talón de pago, el formulario W-2, tus declaraciones de impuestos y otra información.
60. DARRYL: Amigos, vamos a tomar una breve pausa comercial para destacar algunos de los programas que se ofrecen para ayudar a los compradores de casas.
- ... ¡¿y qué creen?! Esta pausa comercial llega hasta ustedes gracias a... su seguro servidor.
- (hace una voz de "locutor")*
61. Hay varios programas que se ofrecen para ayudar a los compradores de casas.
62. Las cuentas de desarrollo individual (o IDA, por sus siglas en inglés) son programas de ahorro especiales para personas de ingresos bajos a moderados. Una IDA se puede usar para financiar una inversión a largo plazo, como una casa. Gracias al programa, se hacen aportaciones complementarias a los ahorros de la persona para ayudarle a ahorrar más pronto. Una filial de la oficina local NeighborWorks America puede ayudarles a buscar programas en su zona. Encontrarán más información en www.nw.org. También pueden informarse sobre los préstamos de la Federal Housing Administration que ofrecen pagos iniciales y costos de cierre bajos en www.fha.com/fha_loan_requirements.cfm. El sitio tiene información sobre el proceso y calculadoras de préstamos.
63. Los veteranos pueden tener derecho a préstamos de la Veterans Administration. Para obtener más información, visite www.benefits.va.gov/homeloans/
64. Los programas que permiten comprar una casa con menos de veinte por ciento de pago inicial por lo general requieren el pago adelantado o anual de la prima de un seguro de hipoteca para proteger al prestamista en caso de que uno no pague el préstamo.
65. Y ahora volvemos al podcast Money Smart con... *(regresa a su voz normal)* su seguro servidor.
66. Bueno, la agente de bienes raíces Angela Robson nos estaba hablando del uso de una hipoteca para comprar una casa. Los Green, James y Nicole, están buscando un lugar con gran potencial.
67. ANGELA: James, ¿te estamos ahogando en información o ayudándote a sentirte más cómodo con la idea de una hipoteca?
68. JAMES: Me estaba sintiendo muy confundido, pero me alegra saber que hay algunos programas que pueden ayudar.

69. ANGELA: Es muy inteligente de tu parte ser cauto; la gente que compra más de lo que debe puede meterse en problemas serios si la casa pierde valor o no puede hacer los pagos. Por eso muchos terminan “al revés”, es decir, la cantidad del préstamo es mayor que el valor de la casa.
70. JAMES: Sí, a unos amigos de Nicole les pasó eso y luego perdieron la casa.
71. ANGELA: Creo que esa es una de las razones por las que Nicole quiso ver casas que necesitan reparaciones.
72. NICOLE: Sí, claro, y también porque me encanta “Diseño con Dan”; ¡tiene ideas sensacionales para remodelar habitaciones a muy buen precio!
73. JAMES: ¡Lo que pasa es que te gusta ver a Dan!
74. DARRYL: ¿Dan? ¡No me digas! Terri no para de hablar de él...
75. NICOLE: ¡Sí, señor!
76. ANGELA: Bueno, de vuelta a las hipotecas, hay varios factores que afectan cuánto pagarán. Hablamos un poco sobre el tamaño del pago inicial: cuanto más alto sea el pago inicial, menos tendrán que pedir prestado y más bajo será el pago.
77. JAMES: Igual no me gusta la idea de endeudarme por tanto tiempo. Todos los que conozco tienen una hipoteca a treinta años pero, ¿dijiste algo de una a quince años?
78. ANGELA: Sí, hay préstamos a quince años. Los pagos mensuales son mayores que con un préstamo a treinta años, pero pagarás menos intereses con el tiempo y tal vez consigas una mejor tasa de interés.
79. NICOLE: ¿Cada tipo de préstamo tiene una tasa de interés diferente?
80. ANGELA: Correcto. Probablemente conozcas los préstamos a tasa fija, en los que la tasa de interés es igual durante toda la vigencia del préstamo. Eso puede ser muy conveniente cuando las tasas de interés son bajas.
81. JAMES: Entonces, ¿podría conseguir un préstamo a tasa fija a plazo de quince años?
82. ANGELA: Es una opción, si reúnes los requisitos. También hay un préstamo con tasa de interés ajustable.
83. NICOLE: ¿Cómo funciona exactamente?
84. ANGELA: Digamos que consigues un préstamo que tiene una tasa de tres por ciento para empezar, quizá durante uno o dos años. Después de ese período, la tasa de interés puede ajustarse a la alza o a la baja. Si las tasas suben, el pago de la hipoteca aumenta. Pero si las tasas bajan, el pago de la hipoteca se reduciría.

85. DARRYL: Conozco algunas personas que no pudieron pagar cuando las tasas aumentaron después de haber obtenido un préstamo de interés inicial bajo.
86. ANGELA: Es el riesgo de tener un préstamo a tasa variable.
87. DARRYL: He oído decir que los préstamos “balloon” por su nombre en inglés pueden ser muy arriesgados.
88. ANGELA: Sí, en efecto. Con un préstamo “balloon”, no pagas el monto completo del préstamo durante el plazo. En cambio, tienes que hacer un pago grande “global” al final. Digamos que te prestaron \$50,000. Podrías pagar veinte mil en un período de siete años y después pagar los restantes treinta mil dólares al final, o conseguir un nuevo préstamo.
89. DARRYL: Pero si no puedes pagar, el globo se revienta, por así decirlo...
90. ANGELA: (*rezonga*)... Darryl. Los préstamos de globo pueden ser una opción en ciertas circunstancias, porque los pagos son significativamente menores. Pero yo nunca he tenido un cliente que los use...
91. DARRYL: He oído hablar mucho de los puntos en un préstamo hipotecario, ¿qué significa eso?
92. ANGELA: Con frecuencia, los compradores tienen la opción de pagar un porcentaje adicional del préstamo para obtener una tasa de interés menor. Si piensas vivir en la misma casa muchos años, pagar por adelantado puede ahorrarte intereses.
93. JAMES: Antes mencionaste que los impuestos y el seguro se combinan con el pago del préstamo, ¿cómo es eso?
94. ANGELA: Por lo general, el prestamista requerirá, como parte de tu pago mensual, que se incluya la cantidad estimada de impuestos y seguro de hogar. Entonces se guarda ese dinero en una cuenta especial que se establece con el propósito específico de pagar tus impuestos y el seguro de hogar.
95. DARRYL: ¿Una cuenta de depósito?
96. ANGELA: ¡Muy bien! Se llama “cuenta de fondos en custodia”. De hecho, en algunos tipos de préstamos, la ley requiere establecer una cuenta de fondos en custodia.
97. JAMES: ¿Y qué pasa si la estimación es demasiado alta? ¿El banco se queda con el dinero?
98. ANGELA: ¡Por supuesto que no! Sólo tienen permitido cobrar una cierta cantidad y si la sobrestiman, te devuelven el excedente o lo mantienen en la cuenta de fondos en custodia para pagar los impuestos y el seguro del siguiente año. Además, también podrían ajustar el monto de tu pago mensual.

99. NICOLE: A James lo ponen muy nervioso esas cosas.
100. ANGELA: ¡No puedo culparlo por querer saber qué va a pasar con su dinero! Puedes estar tranquilo, James. La ley exige que los prestamistas te rindan cuentas de lo que entra y sale de tu cuenta de fondos en custodia cada año.
101. JAMES: Bueno, pero, ¿y si la estimación es baja?
102. ANGELA: Los pagos mensuales de los fondos en custodia aumentarán y, por consiguiente, el pago de hipoteca aumentará también para reflejar ese cambio. El pago del préstamo propiamente dicho no aumentará, suponiendo que tengas un préstamo a tasa fija.
103. JAMES: Parece que todo lo que tiene una tasa baja es arriesgado.
104. ANGELA: Fíjate que no. Recuerda esos programas gubernamentales que te ayudan a conseguir tasas bajas. También puedes hacer los pagos de tu préstamo cada dos semanas en lugar de una vez al mes. Así, pagarás tu hipoteca más pronto y ahorrarás dinero en intereses. A veces cobran una comisión por hacer eso. Consulta a tu prestamista antes de cerrar el préstamo para explorar esa opción.
105. DARRYL: ¿Tienes algún último consejo para las personas que van a comprar una casa por primera vez?
106. ANGELA: Si están pensando en un préstamo a tasa ajustable o variable, deben saber que el prestamista está obligado a informarles cuánto podría aumentar o disminuir la tasa con el tiempo. Entender cuánto podría subir el pago mensual, les ayudará a decidir si es una buena opción.
107. DARRYL: Una última pregunta de algunos de nuestros admiradores – porque estoy seguro de que debemos tener algunos admiradores... ¿o no? Como sea, las personas que ya son dueñas de casas. ¿Cuándo conviene refinanciar?
108. ANGELA: La mayoría de las personas optan por refinanciar para conseguir una mejor tasa de interés o mejores condiciones. Por ejemplo, si tuvieras un préstamo a tasa variable y las tasas de interés disminuyeran, podrías asegurar una tasa más baja con un préstamo a tasa fija.
109. DARRYL: O si tuvieras un préstamo a una tasa fija alta, podrías refinanciar para obtener una tasa menor.
110. ANGELA: ¡Exacto!
111. DARRYL: ¿El refinanciamiento tiene alguna desventaja?

112. ANGELA: Bueno, es como regresar al punto de partida en términos del pago de interés. Además, con frecuencia se alarga el tiempo para hacer pagos. Por ejemplo, si ya llevas quince años de estar pagando un préstamo a treinta y lo refinancias con otro préstamo a treinta años, harías pagos durante cuarenta y cinco años.
113. DARRYL: A mi edad, estaría muerto antes de terminar de pagar el préstamo.
114. ANGELA: Hablando en serio, también hay que pagar comisiones por el refinanciamiento de préstamos. Si piensas vivir en tu casa sólo un par de años más, lo más probable es que las comisiones cancelen lo que podrías ahorrar refinanciando.
115. DARRYL: Bueno, como siempre, tienes que hacer bien tus cálculos o buscar una de esas excelentes calculadoras de préstamos que te ayude a aclarar todo.
116. ¡Muchas gracias por tu ayuda, Angela!
117. Espero que los tortolitos Nicole y James puedan encontrar una casa que les convenga.
118. Amigos, ¡gracias por acompañarnos!

Tema musical sube de volumen

119. DARRYL: Esto fue la “Red de podcast Money Smart, con su seguro servidor... Darryl”. Terri estará con nosotros la próxima vez, pero entre ustedes y yo, ¡estoy disfrutando de la tranquilidad mientras dura!

La música se desvanece