

Hoja de trabajo para la precalificación

I. ANÁLISIS DE INGRESO MENSUAL

A. Cálculo de ingreso mensual bruto. Establezca su (y si aplicable el del co-prestatario) ingreso mensual bruto agregado, que es el ingreso total estable y verificable todas las fuentes antes de los impuestos y las primas de seguros. Anote el total en la línea 1.

1. Ingreso mensual bruto agregado \$ _____ (línea 1)

B. Examen de gastos de vivienda. Establezca *un estimado* de la cantidad máxima que usted puede pagar por su pago mensual de vivienda, basado en su ingreso mensual bruto agregado. Los prestamistas típicamente permiten que hasta el 33% de su ingreso mensual bruto se asigne para gastos de vivienda. Este factor de asignación se conoce como Proporción de gastos de vivienda.

Ingreso mensual bruto agregado (línea 1) \$ _____
 Proporción de gastos de vivienda _____ x .33

2. El Gasto máximo de vivienda mensual \$ _____ (línea 2)
 (Necesitará referirse a esta cifra más adelante en la hoja de trabajo.)

C. Examen de deuda total. Establezca *un estimado* basado en su ingreso mensual bruto agregado de la cantidad máxima que pueda pagar mensualmente por las *deudas totales*, incluso gastos de vivienda y *todas las deudas pagadas a plazo y deudas rotativas*. Los prestamistas típicamente permiten que hasta un 38% de su ingreso mensual bruto se use para pagar la deuda total. Este factor de asignación se conoce como proporción de deuda total.

Ingreso mensual bruto (línea 1) \$ _____
 Proporción de gastos totales _____ x .38

3. Pago de la máxima deuda mensual agregada \$ _____ (línea 3)

II. ANÁLISIS DE OBLIGACIONES MENSUALES

D. Deudas mensuales pagadas a plazos y deuda rotativa agregada.

Deudas mensuales pagadas a plazos. En otra página liste todas deudas pagadas a plazos que tienen 10 o más pagos. Sume las cantidades y anote esa cifra en la línea 4.

4. Deudas mensuales pagadas a plazos agregadas \$ _____ (línea 4)

Deudas rotativas. En otra página liste todos los balances de las deudas rotativas. Sume los balances y multiplique el total por un 5% (.05) para estimar el pago mensual. Anote esta cantidad en la línea 5.

Balance total de deuda rotativa \$ _____
 _____ x .05

5. Total de deuda mensual rotativa agregada \$ _____ (línea 5)

Sume las deudas mensuales pagadas a plazos agregadas (línea 4) y su deuda mensual rotativa agregada (línea 5). Anote esta cantidad en la línea 6.

6. Pago mensual de crédito a plazo y rotativo total. \$ _____ (línea 6)

E. Prueba de ingreso disponible. Determine la cantidad de ingreso disponible para usar como el pago de hipoteca mensual máximo a su alcance incluyendo el principal, interés, impuestos y seguros (PIIS) restando la línea 6 de línea 3.

La máxima deuda mensual agregada (línea 3.) \$ _____
 Pago mensual de crédito a plazo y rotativo total (línea 6) - \$ _____

7. El ingreso disponible para su pago mensual máximo de hipoteca (PITI) = \$ _____ (línea 7)

III. ANÁLISIS DE ASEQUIBILIDAD. Esta sección le ayudará llegar a un estimado del precio de casa a su alcance, usando la tabla del factor de asequibilidad en la próxima página.

F. Cálculo de pago máximo. La tabla del factor de asequibilidad está basado solamente en la porción de su pago hipotecario estimado que incluye el principal e interés, porque los impuestos y seguros varían mucho entre una región del país y otra. Para el propósito de este estimado, suponga que el 75% de su pago hipotecario total va para el pago del principal e interés, el resto de los 25% van para impuestos y seguros.

El menor de línea 2 o línea 7 \$ _____
 _____ x .75

8. Pago máximo de principal e interés = \$ _____ (línea 8)

(continúa)



Ingreso mensual bruto incluye:

- manutención infantil
- pensión alimenticia
- compensación por desempleo
- Seguro Social
- ingreso por arriendo
- ingreso por empleo estacional
- ingreso por comisión

Gasto de vivienda y proporciones de la deuda, las medidas usadas por los prestamistas para determinar si la hipoteca está a su alcance, es basado en

- ingreso total mensual
- estimado de gasto mensual de vivienda
- estimado de la deuda total mensual

La **proporción de gasto de vivienda mensual** compara su gasto total de vivienda mensual con su ingreso total mensual. El gasto mensual de vivienda incluye el principal, impuestos, interés y el pago de seguro (PITI), y si es aplicable, otra financiación y cuotas de la asociación de dueños de casa.

La **proporción de la deuda total** compara su deuda total mensual con el ingreso total mensual.

La **deuda a plazos mensual** incluye:

- préstamos de estudiante
- préstamos de automóvil
- préstamos sobre el capital en la propiedad
- préstamos de 401(k)
- manutención infantil o pensión alimenticia

La **deuda del crédito rotativo** incluye:

- líneas de crédito
- tarjetas de crédito

PITI es una sigla (en inglés) de los cuatro componentes del pago de la hipoteca mensual:

- **Principal (Principal):** la porción del pago que se usa para reducir el balance del préstamo.
- **Interés (Interest):** la porción de pago de interés que es debido.
- **Impuestos (Taxes):** un duodécimo de la factura de impuesto de propiedad anual.
- **Seguro (Insurance):** un duodécimo de la hipoteca anual y las facturas de seguros del propietario de vivienda.

For Your Information



LTV (Loan to Value) (El valor del préstamo comparado con el valor de la propiedad) es el cálculo matemático que compara la cantidad del préstamo con el valor de la propiedad.

La proporción del Préstamo-a-valor de la propiedad, expresada como un porcentaje, se determina dividiendo la cantidad del préstamo entre el valor o precio de venta de la propiedad. Normalmente, cuanto más alto es el LTV más alto es el interés. El máximo porcentaje que los bancos hipotecarios, sociedades de ahorros y préstamos, o los préstamos asegurados por el gobierno, pueden cargar, está fijado por leyes.

Los costos de cierre son esos costos, que además del precio de la propiedad, son pagaderos al cierre del préstamo. Estos costos normalmente incluyen, pero no se limitan a:

- costos de origen
- puntos de descuento
- los honorarios de abogado
- costos de seguro del título, agrimensura y registro de documentos
- y los pagos adelantados de impuestos sobre bienes raíces y las primas de seguros sostenidos por el prestamista.

A veces el vendedor ayudará al prestatario a pagar algunos de estos costos.

G. Opciones de asequibilidad de casa y pago inicial. Usando el pago máximo de principal e interés (línea 8) y la tabla del factor de asequibilidad de casa, podrá determinar sus opciones de asequibilidad de casa y pago inicial que le pueden ayudar a realizar su deseo de ser dueño de casa. Escoja el tipo de préstamo y tasa de interés.

Pago máximo de principal e interés (línea 8)	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Factor de asequibilidad (vea tabla)	x _____	_____	_____
El pago máximo de casa para el cual el comprador califica	= \$ _____	\$ _____	\$ _____
Pago inicial			
(3%, 5% o 15% expresado en decimal)	x _____ .03	_____ .05	_____ .15
Pago inicial mínimo requerido	= \$ _____	\$ _____	\$ _____

(no incluye costos de cierre)

TABLA DE FACTOR DE ASEQUIBILIDAD DE CASA

Instrucciones:

1. Escoja el término del préstamo (15 o 30 años).
2. Encuentre la tasa de interés actual para el término del préstamo que seleccionó (casi siempre se encuentra la tasa de interés actual en la sección de bienes raíces en su periódico local).
3. Busque y apunte el factor para cada valor del préstamo comparado con el valor de la propiedad en la sección de factor de asequibilidad.
4. Calcule el análisis de asequibilidad.

Sugerencia:

Para ver sus opciones examine y compare la asequibilidad de varios términos de préstamo (15 o 30 años) con diferentes pagos iniciales.

Tasa de interés	Préstamos por 30 años						Préstamos por 15 años					
	Pago inicial						Pago inicial					
	0%	3%	5%	10%	15%	20%	0%	3%	5%	10%	15%	20%
4.50	161	172	180	198	218	246	115	121	126	137	149	163
4.75	157	168	175	192	212	239	113	119	124	135	147	160
5.00	154	164	171	188	207	232	111	118	122	132	144	158
5.25	150	160	167	183	201	226	110	116	120	130	142	155
5.50	147	156	163	178	196	220	108	114	118	128	140	152
5.75	143	152	159	174	191	214	107	113	117	126	138	150
6.00	140	149	155	169	186	208	105	111	115	125	135	148
6.25	137	145	152	165	181	203	104	109	113	123	133	145
6.50	134	142	148	161	177	197	102	108	112	121	131	143
6.75	131	139	145	158	173	192	101	106	110	119	129	141
7.00	128	136	141	154	169	187	99	105	108	117	127	139
7.25	125	133	138	150	165	183	98	103	107	115	125	136
7.50	123	130	135	147	161	178	97	102	105	114	124	134
7.75	120	127	132	144	157	174	95	100	104	112	122	132
8.00	118	125	129	141	153	170	94	99	102	111	120	130
8.25	115	122	127	137	150	166	93	98	101	109	118	128
8.50	113	119	124	134	147	162	91	96	100	107	116	126
8.75	111	117	121	132	143	158	90	95	98	106	115	125
9.00	109	115	119	129	140	155	89	94	97	104	113	123
9.25	107	112	117	126	137	151	88	92	95	103	111	121
9.50	104	110	114	124	134	148	87	91	94	102	110	119
9.75	103	108	112	121	132	145	86	90	93	100	108	117
10.00	101	106	110	119	129	142	84	89	92	99	107	116
10.25	99	104	108	116	126	139	83	87	90	97	105	114
10.50	97	102	106	114	124	136	82	86	89	96	104	113
10.75	95	100	104	112	122	133	81	85	88	95	102	111
11.00	93	98	102	110	119	131	80	84	87	94	101	109
11.25	92	97	100	108	117	128	79	83	86	92	100	108
11.50	90	95	98	106	115	126	78	82	85	91	98	107
11.75	89	93	96	104	113	123	77	81	84	90	97	105
12.00	87	92	95	102	111	121	76	80	83	89	96	104
12.25	86	90	93	100	109	119	75	79	81	88	95	102