

Deberá saber cuáles son sus posibilidades financieras antes de comenzar a buscar una casa. Esto le permite enfocarse en elecciones realistas y le ahorra tiempo y esfuerzo.

Esta sección le mostrará cómo calcular la cantidad que puede pagar sin problemas para una casa.

¿Cuál es la diferencia entre la proporción del pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual y la proporción de la deuda total mensual al ingreso bruto mensual?

Antes de hacer un préstamo, la entidad crediticia quiere estar segura de que el prestatario tiene la capacidad de devolver el préstamo. Antes de aprobar una solicitud de préstamo hipotecario, un prestamista estudiará diversos factores para evaluar el riesgo que representa como prestatario. Asimismo, el prestamista hace dos cálculos cuando determina su nivel de deudas.

La proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual (front-end ratio) divide los pagos totales mensuales de la vivienda entre su ingreso mensual antes de impuestos, expresando el resultado como un porcentaje.

La siguiente tabla muestra algunos ejemplos de la forma en que funciona este cálculo:

Tabla 4-1: Cálculo de la proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual

Si el costo mensual de su vivienda es...	Y usted gana mensualmente...	La proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual es...
\$875 renta	\$3,750 (basado en un ingreso anual de \$45,000)	23% (\$875 dividido entre \$3,750)
\$1,250 hipoteca + \$50 cuota de condominio	\$5,000 (basado en un ingreso anual de \$60,000)	26% (\$1,300 dividido entre \$5,000)
\$820 hipoteca	\$3,000 (basado en un ingreso anual de \$36,000)	27% (\$820 dividido entre \$3,000)
\$550 renta	\$2,291 (basado en un ingreso anual de \$27,500)	24% (\$550 dividido entre \$2,291)

Un porcentaje más bajo significa que está utilizando una menor parte de su ingreso mensual para gastos de vivienda, mientras que un porcentaje más alto significa que está dedicando una mayor parte de su ingreso mensual para gastos de vivienda.

Para una solicitud de préstamo hipotecario, la entidad crediticia calculará la proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual de la cantidad que solicitó. Por lo general, la entidad crediticia querrá ver una proporción menor al 29 por ciento. Si la proporción es mayor, podría tener problemas para obtener la aprobación del préstamo. La razón es obvia. A medida que aumenta el porcentaje del ingreso mensual que destina a la hipoteca, aumenta la posibilidad de que tenga problemas para devolver el préstamo. Puede usar la siguiente hoja de trabajo para calcular su propia proporción:

Tabla 4-2: Calcule la proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual

Costo mensual de mi vivienda...		
<ul style="list-style-type: none"> • Pagos de hipoteca / renta \$ • Condominio / co-op / cuotas de asociación de la comunidad 		
Costo total mensual de la vivienda \$		
<p>Un paso importante en el cálculo de la <i>proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual</i> es calcular su ingreso mensual — lo que usted gana antes de descontar impuestos o antes de otras deducciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le pagan cada dos semanas, multiplique su salario bruto por 26, después divida el resultado entre 12. Ése es su salario bruto mensual. • Si su ingreso no es constante, calcule su ingreso mensual dividiendo el ingreso bruto anual del año anterior entre 12. 		
Mi ingreso mensual — Recuerde incluir los ingresos de todas las fuentes, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> • Ingreso bruto de su(s) empleo(s) \$ • Pensión alimenticia y manutención infantil • Bonificaciones, comisiones y/o propinas • Dividendos e intereses • Otros ingresos 		
Sueldo bruto mensual total \$		
Mi proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual es:		
$\frac{\$ \text{ costo total de mi vivienda dividido entre } \dots}{\text{Mi ingreso bruto mensual es igual a } \dots} = \text{Mi proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual}$	÷	=

La proporción entre la deuda total mensual y el ingreso bruto mensual (back-end ratio) compara la cantidad total de los pagos mensuales de su deuda con su ingreso bruto mensual. Cuando calcule esta cantidad, deberá sumar los pagos mínimos mensuales actuales de todas sus cuentas, acreedores y préstamos. Asegúrese de que su lista de gastos incluya:

- Gastos de vivienda.
- Pago(s) de automóvil(es).
- Pagos de préstamos (de muebles, electrodomésticos, etc.).
- Préstamos bancarios / de uniones de crédito.
- Pagos de préstamos estudiantiles.
- Otros préstamos / cuentas acreedoras.
- Pagos de tarjetas de crédito.
- Pagos de atención médica en el pasado.

Para determinar la proporción de la deuda total mensual al ingreso bruto mensual, simplemente divida los pagos de su deuda total mensual entre sus ingresos brutos mensuales provenientes de todas sus fuentes.

Tabla 4-3: Cálculo de la proporción de la deuda total mensual al ingreso bruto mensual

Si el total de los pagos mensuales de sus deudas es...	Y usted gana mensualmente...	La proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual es...
\$875 renta + \$410 pago de deudas = \$1,285	\$3,750 (basado en un ingreso anual de \$45,000)	23% (\$875 dividido entre \$3,750)
\$1,250 hipoteca + \$50 cuota de condominio + \$645 pago de deudas = \$1,945	\$5,000 (basado en un ingreso anual de \$60,000)	26% (\$1,300 dividido entre \$5,000)
\$820 hipoteca + \$145 pago de deudas = \$965	\$3,000 (basado en un ingreso anual de \$36,000)	27% (\$820 dividido entre \$3,000)
\$550 renta + \$375 pago de deudas = \$925	\$2,291 (basado en un ingreso anual de \$27,500)	24% (\$550 dividido entre \$2,291)

Entre más baja sea la proporción de la deuda total mensual al ingreso bruto mensual, mejor será su situación financiera. Es probable que usted esté bastante bien si su proporción está por debajo de 36 por ciento. El primer paso para obtener esta proporción es calcular su ingreso mensual antes de impuestos.

- Si le pagan cada dos semanas, multiplique su salario bruto bisemanal por 26, después divida el resultado entre 12. Ése es su ingreso bruto mensual.
- Si su ingreso no es constante, calcule su ingreso mensual dividiendo el ingreso bruto anual del año anterior entre 12.

Tabla 4-4: Calcule la proporción de la deuda total mensual al ingreso bruto mensual

Ingreso mensual — Recuerde incluir los ingresos de todas las fuentes, incluyendo:			
<ul style="list-style-type: none"> • Ingreso bruto de su(s) empleo(s) \$ • Pensión alimenticia y manutención infantil • Bonificaciones, comisiones y/o propinas • Dividendos o intereses • Otros ingresos 			
Ingreso bruto mensual total \$ _____			
Pagos mensuales de deudas — Use las cantidades mínimas a pagar de las tarjetas de crédito y otras cuentas acreedoras.			
<ul style="list-style-type: none"> • Pagos de hipoteca / renta \$ • Condominio / co-op / cuotas de asociación de la comunidad • Pago(s) de automóvil(es). • Préstamos bancarios / de uniones de crédito. • Pagos de préstamos estudiantiles. • Otros préstamos / cuentas acreedoras. • Pagos de tarjetas de crédito. • Pagos de atención médica en el pasado. • Otras cuentas acreedoras. 			
Total del pago mensual de deudas \$ _____			
Mi proporción de deuda total mensual al ingreso bruto mensual es:			
\$ _____	÷	\$ _____	=
Total del pago de deudas dividido entre...		Mi ingreso bruto mensual es igual a...	_____ % Mi proporción de deuda total mensual a mi ingreso bruto mensual

Si su proporción es:

- **Menor del 28 por ciento** — ¡Felicidades! Su proporción se encuentra en un buen rango y puede ayudarlo a calificar para obtener un préstamo hipotecario con un bajo interés y mejores condiciones. Se verá aún mejor cuando pague su deuda por completo.
- **28-30 por ciento** — Su proporción no está mal, pero a medida que se acerca al 36 por ciento, pone una mayor carga financiera sobre usted.
- **30-32 por ciento** — Esto podría ser una señal de que sus deudas se han vuelto problemáticas. Analice detenidamente su presupuesto para determinar si sus deudas son temporales o un problema más serio.
- **34-36 por ciento** — Deberá buscar formas de disminuir gastos o aumentar ingresos. Con esta proporción tan elevada, es posible que no califique para obtener un préstamo hipotecario con condiciones razonables. Si ha tenido esta proporción durante más de un año, necesita actuar ahora para reducir su endeudamiento si en verdad tiene la intención de comprar una casa.
- **Más del 36 por ciento**—Su proporción es demasiado elevada. Comience a reducir sus deudas. En este nivel tendrá dificultades para obtener un préstamo hipotecario u otro crédito. Es posible que le sea difícil pagar sus cuentas. Comience estableciendo y siguiendo un presupuesto diseñado para reducir sus deudas tan pronto como sea posible.

Aunque cada situación es diferente, una proporción mayor de 28 por ciento entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual, o bien una proporción de deuda total mensual al ingreso bruto mensual mayor de 36 por ciento, señalan la necesidad de reducir su endeudamiento y controlar su uso del crédito — antes de tratar de comprar la casa de sus sueños. Si sus proporciones son mayores que el 28/36 normales, una entidad crediticia podría reducir el monto de la hipoteca para la que califica, o rechazar su solicitud de préstamo hipotecario. Sin embargo, si sus proporciones son bajas, una entidad crediticia podría aprobar un préstamo mayor que le permita adquirir una casa más cara.

Para calificar por un préstamo respaldado por una Agencia Federal de Viviendas, su proporción inicial de ingresos y gastos debe ser 31% o menor y la proporción de deuda total mensual debe ser 43% o menor. Para calificar por un préstamo respaldado por FannieMae o FreddieMac, su proporción inicial de ingresos y gastos debe ser 28% o menor, y la proporción de deuda total mensual debe ser 36% o menor.

Si calcula las dos clases de proporciones antes de comunicarse con un agente de bienes raíces o un funcionario de préstamos, tendrá una idea de la situación en la que se encuentra para obtener la aprobación de una solicitud de préstamo. Y si está pensando en hacer cualquier compra importante a crédito, será mejor que espere hasta haber comprado una casa.

¿Qué es una relación préstamo a valor?

Una relación préstamo a valor, o LTV (por sus siglas en inglés), es una comparación de la cantidad de dinero obtenido en préstamo con el valor estimado de una casa. Las LTV se expresan como porcentajes. Por ejemplo, una LTV de 95 por ciento significa que la entidad crediticia proporciona el 95 por ciento del valor de la casa y el prestatario da un pago inicial de un cinco por ciento del valor de la casa. Una LTV elevada significa que el prestatario está dando un pago inicial reducido. Una LTV más baja significa que el prestatario está dando un mayor pago inicial. En general, entre más bajo sea el porcentaje de LTV, más fácil será obtener la autorización de su préstamo.

Las entidades crediticias prefieren ver LTV más bajas debido a que los prestatarios que dan una mayor cantidad de dinero como pago inicial tienen menos probabilidades de no pagar. En el caso de un préstamo con una LTV elevada, la entidad crediticia requerirá que el prestatario adquiera un seguro de préstamo hipotecario para proteger la inversión de dicha entidad. Este seguro se incluirá en el pago mensual de la hipoteca y aumentará su costo.

En los préstamos hipotecarios tradicionales, préstamos no garantizados o asegurados por una agencia gubernamental, las entidades crediticias tienen la libertad de fijar sus propias directrices de LTV. La norma es 80/20, ó el 80 por ciento del precio de compra proporcionado por la entidad crediticia y el 20 por ciento restante proporcionado por el comprador como pago inicial. Sin embargo, para muchos préstamos garantizados por el gobierno federal, como los préstamos VA garantizados o los programas de asistencia FannieMae diseñados para compradores de bajos o moderados ingresos, los cuales ofrecen LTV preestablecidas, esta norma varía de 100/0 a 95/5.

Un vendedor de casa también podría estar interesado en su LTV si el valor calculado de la casa es menor al precio inicial. La entidad crediticia usará ya sea el precio inicial o el valor calculado, lo que sea menor, para calcular la LTV. Si el precio inicial es alto, pero el valor calculado es bajo y usted no puede aumentar la cantidad del pago inicial, el trato podría no concretarse.

¿Cómo puedo calcular mis pagos mensuales?

Usted puede calcular el pago mensual aproximado y asequible de la hipoteca al invertir los pasos utilizados para calcular la proporción de deuda total mensual al ingreso bruto mensual.

Multiplique su ingreso bruto mensual por .36 y después reste del total los pagos mensuales de sus deudas (sin incluir los gastos de vivienda).

Esto sería la cantidad que podría pagar mensualmente sobre una hipoteca. Estudie los ejemplos de la siguiente tabla.

Tabla 4-5: Cómo calcular el pago mensual de una hipoteca asequible

La familia Rivera tiene un ingreso bruto mensual de \$4,500...	Kelly McDonald tiene un ingreso bruto mensual de \$2,482...
<p>\$4,500 Ingreso <u>x .36</u> Proporción normal \$1,620 Total del pago de deudas</p> <p>...y ellos gastan \$598 mensuales para pagar deudas, además de los gastos de vivienda.</p> <p>\$1,620 Total del pago de deudas -\$598 Deuda que no es de vivienda \$1,022 Pago aproximado de la hipoteca (incluye impuestos y seguro)</p>	<p>\$2,482 Ingreso <u>x .36</u> Proporción normal \$894 Total del pago de deudas</p> <p>...y él gasta \$312 mensuales para pagar deudas, además de los gastos de vivienda.</p> <p>\$894 Total del pago de deudas -\$312 Deuda que no es de vivienda \$582 Pago aproximado de la hipoteca (incluye impuestos y seguro)</p>
Inés Ortiz tiene un ingreso bruto mensual de \$3,663...	La familia Jefferson tiene un ingreso bruto mensual de \$5,252...
<p>\$3,663 Ingreso <u>x .36</u> Proporción normal \$1,319 Total del pago de deudas</p> <p>...y ella gasta \$610 mensuales para pagar deudas, además de los gastos de vivienda.</p> <p>\$1,319 Total del pago de deudas -\$610 Deuda que no es de vivienda \$709 Pago aproximado de la hipoteca (incluye impuestos y seguro)</p>	<p>\$5,252 Ingreso <u>x .36</u> Proporción normal \$1,891 Total del pago de deudas</p> <p>...y ellos gastan \$683 mensuales para pagar deudas, además de los gastos de vivienda.</p> <p>\$1,891 Total del pago de deudas -\$683 Deuda que no es de vivienda \$1,208 Pago aproximado de la hipoteca (incluye impuestos y seguro)</p>

El monto de los pagos mensuales hipotecarios dependerá del tamaño del préstamo, la tasa de interés, y el plazo del período de pago. Entre más grande sea la hipoteca y mayor la tasa de interés, más dinero tendrá que pagar cada mes. Así mismo, entre más largo sea el período de pago, menores serán sus pagos mensuales. En una hipoteca con tasa de interés ajustable, los pagos mensuales variarán de acuerdo con los cambios a la alza o la baja en la tasa de interés.

Puede usar la siguiente tabla para obtener un cálculo aproximado de lo que pagará mensualmente con base en lo siguiente:

- Una tasa de interés fija.
- La cantidad del préstamo.
- Un período de pago de 30 años.

Tabla 4-6: Cantidades aproximadas de los pagos mensuales de la hipoteca

Si su préstamo asciende a...	Y la tasa de interés fijo sobre un préstamo a 30 años es...									
	5%	5.5%	6%	6.5%	7%	7.5%	8%	8.5%	9%	9.5%
\$25,000	\$134	\$141	\$150	\$158	\$166	\$175	\$183	\$192	\$201	\$210
\$50,000	\$268	\$284	\$300	\$316	\$332	\$350	\$367	\$384	\$402	\$420
\$75,000	\$402	\$426	\$450	\$474	\$499	\$524	\$550	\$577	\$603	\$631
\$100,000	\$536	\$568	\$600	\$632	\$665	\$699	\$734	\$769	\$805	\$841
\$125,000	\$671	\$710	\$749	\$790	\$832	\$874	\$917	\$961	\$1006	\$1051
\$150,000	\$805	\$852	\$899	\$948	\$998	\$1049	\$1101	\$1153	\$1207	\$1261
\$175,000	\$939	\$994	\$1049	\$1106	\$1164	\$1224	\$1284	\$1346	\$1408	\$1471
\$200,000	\$1073	\$1136	\$1199	\$1264	\$1331	\$1398	\$1468	\$1538	\$1609	\$1682
\$225,000	\$1208	\$1278	\$1349	\$1422	\$1497	\$1573	\$1651	\$1730	\$1810	\$1892
\$250,000	\$1342	\$1419	\$1499	\$1580	\$1663	\$1748	\$1834	\$1922	\$2011	\$2102
\$275,000	\$1476	\$1561	\$1659	\$1738	\$1830	\$1923	\$2018	\$2115	\$2213	\$2312
\$300,000	\$1610	\$1703	\$1799	\$1896	\$1996	\$2097	\$2201	\$2307	\$2414	\$2523

Estos cálculos incluyen solamente el pago del monto principal y los intereses. Recuerde que la cantidad total de los pagos mensuales de la hipoteca — llamados PITI (por sus siglas en Inglés) normalmente incluyen el capital, intereses, impuestos y seguro. Debe familiarizarse con el seguro y los impuestos del área donde está planificando buscar casa para que pueda añadir esos costos a su pago mensual. Por ejemplo, si una propiedad tiene impuestos de \$2400 anuales, usted debe dividir esa cantidad entre 12 para un pago mensual de \$200. Si el seguro es \$900 anualmente, su contribución mensual será \$75. Puede, entonces, añadir \$275 a las cantidades indicadas en la tabla para tener una buena idea de lo que su pago mensual sería, bajo diferentes costos y tasas de interés. Incluso, es posible que le exijan pagar seguro de hipoteca periódicamente si usted no hace un pago inicial sustancial. Este costo también se debería agregar a su pago mensual proyectado.

¿Qué otros gastos podría tener?

Cuando usted compra una casa, será necesario que pague ciertos costos únicos. Éstos incluyen:

- **Pago inicial (o pronto)** — El monto de este pago dependerá del tipo de préstamo que obtenga y la cantidad que tenga disponible.
- **Costos de cierre** — Estos costos son para diversos servicios los cuales incluyen cuotas para la solicitud de préstamo, el informe crediticio, avalúos, servicios de abogados, preparación de los documentos, así como la búsqueda de títulos de propiedad y de la póliza de seguro. También pagará una cantidad por los depósitos en custodia para cubrir impuestos prorrateados y el seguro. Una vez que ha sido aprobado el préstamo, pero antes del cierre, la entidad crediticia proporcionará una lista desglosada de todas las cuotas únicas que tendrá que pagar.
- **Gastos de mudanza** — Incluyen los costos de empaque y envío de las propiedades de su casa, y el pago de cualquier depósito necesario para la contratación del servicio telefónico o los servicios públicos.

Además de los pagos mensuales de la hipoteca, usted tendrá gastos programados que podrían incluir:

- **Pago de las primas de seguro** — de toda la propiedad personal en su nueva casa.
- **Facturas mensuales de los servicios públicos** — electricidad, gas, agua y alcantarillado, teléfono y cable TV.

Aunque estos costos podrían parecer sustanciales, recuerde que muchos de ellos serán compensados por las ventajas fiscales que ganará como propietario de una vivienda. Cuando presente su declaración de impuestos podrá deducir el costo de los intereses hipotecarios y algunas de las cuotas que paga en el momento del cierre. El dinero que paga como impuestos a la propiedad también será deducible. Ésa es la razón por la cual es importante mantener bien organizados todos los registros de la compra de su casa.

¿Qué dinero puede usar para un pago inicial?

¿De cuánto dinero puede disponer para comprar una casa? La siguiente tabla muestra cómo enumerar todos los recursos que puede identificar para determinar cuánto efectivo, o bienes que podría convertir en efectivo, puede usar.

Tabla 4-6: Calcule el efectivo disponible

Origen de los fondos disponibles	Cantidad
Cuenta corriente – propia.....	\$ _____
Cuenta corriente – co-prestatario	\$ _____
Cuenta de ahorros – propia	\$ _____
Pólizas de seguro de vida – valor en efectivo	\$ _____
Acciones, bonos o fondos mutuos – valor en efectivo	\$ _____
Donaciones en efectivo de familiares.....	\$ _____
Otros recursos.....	\$ _____
Total de fondos disponibles.....	\$ _____

Anote todas sus fuentes de efectivo incluyendo cualquier activo o bienes que pueda convertir en efectivo para cubrir cualquier costo único asociado con la compra de su casa. Aunque los préstamos garantizados por el gobierno y los seguros hipotecarios privados han facilitado más que nunca el calificar para obtener un préstamo hipotecario, usted ahorrará dinero durante el plazo del mismo si puede incrementar el monto del pago inicial. Además, será necesario que tenga efectivo disponible para cubrir gastos únicos tales como los costos del cierre y los gastos de la mudanza.

Sea realista cuando anote las cantidades. Después de todo, el funcionario de préstamos revisará los estados bancarios de sus cuentas corrientes y de ahorros. Es mejor no usar todos sus ahorros. Deberá tratar de mantener dinero suficiente en sus ahorros para cubrir de tres a seis meses de gastos normales. Además, podría necesitar fondos para emergencias que surjan durante los primeros años en su nueva casa, antes de que haya tenido tiempo de crear una cuenta de reserva.

Pregunte a su agente de seguros sobre la posibilidad de pedir prestado de sus pólizas de seguro de vida. La tasa de interés deberá ser baja, pero el monto del préstamo se deducirá del beneficio de la póliza si llega a fallecer antes de pagar el préstamo. Sus inversiones en acciones, bonos o fondos mutuos pueden proporcionar otra fuente de efectivo. Además, la familia puede contribuir con el fondo para la compra de una casa.

Mientras calcula el efectivo disponible, tenga en cuenta que deberá ser capaz de dar una explicación razonable de TODOS los fondos en su posesión. El funcionario de préstamos estudiará los estados de cuenta bancarias y registros de crédito para estar seguro de que no está utilizando anticipos de efectivo de sus tarjetas de crédito para comprar su casa. Los familiares que donen dinero para su pago inicial tendrán que declarar que no esperan que les devuelvan sus donaciones. Los programas de depósitos de asistencia han sido un recurso valioso para muchos compradores de casa que cuentan con un vendedor dispuesto a pagar una parte de los gastos de compra del comprador.

Resumen

Una proporción mayor de 28/36 entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual, o bien la deuda total mensual al ingreso bruto mensual podría dificultar la obtención del préstamo hipotecario en condiciones asequibles para usted.

- Las entidades crediticias ven una proporción baja de relación préstamo a valor como garantía para un préstamo menos riesgoso.
- El tamaño de los pagos mensuales hipotecarios dependerá del monto del préstamo, la tasa de interés, y el plazo del período de pago.
- Las ventajas fiscales para los compradores compensarán muchos de los costos de comprar una casa.