

PAZ FINANCIERA™ II



DE PESADILLA A SUEÑO

BIENES Y RAÍCES E HIPOTECAS

Construye tu casa con sabiduría y entendimiento,
y llena sus cuartos de conocimiento que es el más bello tesoro.

Proverbios 24:3-4 (TLA)

PAZ FINANCIERA™ II

PROTEGE Y CRECE TU DINERO

con Andrés Gutiérrez

Mas acuérdate del Señor tu Dios, porque
El es el que te da poder para hacer riquezas...

Deuteronomio 8:18 (LBLA)



DE PESADILLA A SUEÑO



©2019 Talem International, LLC. Todos los derechos reservados
2000 Mallory Ln, Suite 130147 • Franklin, TN 37067

Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta publicación podrá ser reproducida, procesada en algún sistema que la pueda reproducir o transmitir en alguna forma o por algún medio electrónico, mecánico, fotocopia, cinta magnetofónica u otro.

Esta publicación está diseñada para proporcionar la información exacta y fidedigna con respecto al tema cubierto y se vende con el entendido que Talem International, LLC. no está contratado para hacer asesoría legal, contabilidad u otra consejería profesional. Si es necesario la asesoría legal u otro consejo profesional, usted debería buscar adicionalmente los servicios de un profesional.

Una declaración de los principios adoptados mutuamente por el comité del American Bar Association y un comité de editores y de asociaciones del Committee of Publishers and Associations.

Publicado por Talem International, LLC. Para más información, comuníquese a nuestras oficinas al 1-800-781-8897.





PROFESIONAL RECOMENDADO

“TE PRESENTO MIS EXPERTOS DE CONFIANZA EN LAS
SIGUIENTES ÁREAS:”



Inversiones



Hipotecas



Seguros



Bienes y Raices

Para platicar con un profesional
recomendado visita:
www.andresgutierrez.com

Andres
Gutierrez
El Machete pa tu billete





La pintura, jardinería o remover el papel tapiz son cosas que hacen que una casa se venda más rápido y por más dinero. Así que, **¡HÁGALO!**



“Nunca tendrá una segunda oportunidad para dar una buena primera impresión”.

Zig Ziglar

Si un hombre construye una casa hermosa, ahora tiene un amo y una tarea de por vida: debe amueblarla, mantenerla y cuidarla el resto de sus días.

Ralph Waldo Emerson

PASITO #6

PAGAR LA CASA _____.

CÓMO VENDER SU CASA

- Cuando va a vender una casa tiene que pensar cómo _____.
La condición de la casa debe ser casi perfecta; piense en una casa modelo.



- La ganancia cuando arregla la casa y la pone bonita es _____.
- El detalle más importante al preparar la casa para la venta es el cómo se ve su casa desde la _____.
- Cuando va a vender su casa, asegúrese de promocionarla por _____.

- Las estadísticas de ventas de casas muestran que un buen corredor vale _____ de lo que le cuesta.

AL VENDER LA CASA

Con Corredor

Sin Corredor

\$230,000

\$198,000

* 2017 National Association of REALTORS® Profile of Home Buyers and Sellers

Puedes perder un 16% o más en la venta de tu casa al venderla por tu propia cuenta. Un buen corredor trae más valor de lo que cuesta.



Si piensas construir tu casa, atiende primero a tus negocios, y no desatiendas a tu familia.

Proverbios 24:27 (TLA)

- Asegúrese de que su corredor promueva su casa a través del _____ de promoción de propiedades (Multiple Listing Service, MLS).
- Cuando necesite un corredor, no contrate a un _____ ni a un _____.
- Necesita _____ a su corredor y averiguar si califica para el trabajo.
- El ofrecer una _____, generalmente, no vende la casa. Considere adquirirla solo si el comprador se la exige.

CÓMO COMPRAR UNA CASA

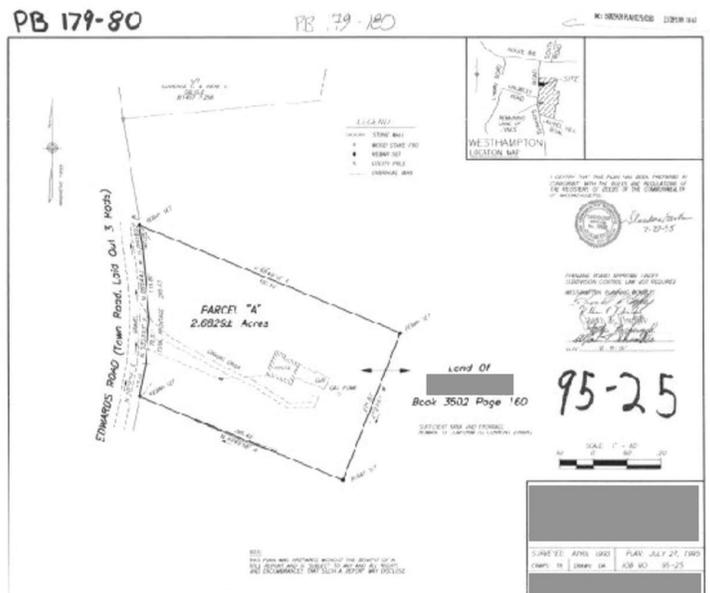
Ser dueño de casa es una gran inversión por tres razones importantes:

1. Es un plan de ahorros a la _____.
2. Es una protección contra la _____.

3. Una casa sube de valor _____ de _____ bajo ciertas condiciones:

- ✓ Un soltero puede obtener una ganancia de \$250,000 y un matrimonio de \$500,000 y pagar cero impuestos si es su residencia personal y la ha tenido 2 años o más.
- ✓ El seguro para el título de propiedad le protege contra un título con _____, si algún día hubiera duda de que usted sea el dueño. ¡Esto es una buena compra!
- ✓ Si está comprando un terreno y no está comprando un lote que pertenece a una subdivisión, siempre pague por una _____ del terreno (land survey).

Muestra de una certificación de terreno (land survey)



- Al comprar una casa, el sistema electrónico _____ que usan los corredores, facilita la búsqueda. Pero tenga cuidado, muchos corredores solo piensan como comerciantes, cuando lo que necesita es que piensen como inversionistas.

QUÉ COMPRAR

- Cuando esté listo para comprar una casa, siempre compre en la parte _____ del rango del precio del vecindario.
- Las casas suben de valor en buenos vecindarios y el precio se basa en 3 factores: _____, _____, _____.
- Si es posible, compre una casa cerca de _____ o con una buena _____.
- Para comprar ofertotas necesita _____ por _____ la alfombra fea, el papel tapiz y el cuadro del Santo en la recámara principal.

SIN EMBARGO...

- Siempre compre una casa atractiva que luce bien desde la _____ y tenga buena _____.
- Asegúrese de contratar un _____ para inspeccionar la estructura de la casa, las instalaciones de servicios (agua, luz, gas) y los artefactos empotrados (estufa, hornos, lavadora de platos, y a veces, refrigeradora, lavadora y secadora).
- Recuerde que un avalúo es una _____ sobre el valor de la propiedad, pero es una mejor opinión y más técnica que la del vendedor; así que pague por uno si tiene dudas.

MALAS IDEAS

- No compre _____ o _____.
- No compre _____ (Timeshares)



“Una mala estructura o distribución, que esté dispuesto a pasar por alto, será un inconveniente costoso cuando la venda”.

—Anónimo



“Porque, ¿quién de vosotros, deseando edificar una torre, no se sienta primero y calcula el costo, para ver si tiene lo suficiente para terminarla? No sea que cuando haya echado los cimientos y no pueda terminar, todos los que lo vean comiencen a burlarse de él, diciendo: ‘Este hombre comenzó a edificar y no pudo terminar’”.

Lucas 14:28-30 (LBLA)

HIPOTECAS

- Primero, no se olvide de _____ la deuda. La mejor hipoteca es la que no tiene y el mejor enganche es el _____.

PERO SI SE VA A HIPOTECAR...

- ¡No compre casa hasta que esté preparado! Eso significa estar libre de deudas y tener un fondo de emergencia de 3 a 6 meses.
- No hay nada de malo con _____ por un rato mientras tenga un plan. Rentar muestra que tiene _____ y sabiduría para no comprar alocadamente.
- Si no va a dar el 100% de enganche, su pago no debe ser más del _____ de su ingreso mensual con una hipoteca a no más de _____ años a tasa fija y con un mínimo de _____ de enganche.

¿POR QUÉ UNA HIPOTECA DE 15 AÑOS?

(Los cálculos basados en una tasa de 6.5% anual)

I. \$100,000	30 años	Pago	\$632 por mes
II. \$100,000	15 años	Pago	\$871 por mes
		La Diferencia	\$239 por mes

PERO DESPUÉS DE 10 AÑOS

El préstamo de 15 años tiene un saldo de \$45,147 mientras que el préstamo de 30 años tiene un saldo de \$84,948.

En la hipoteca de 30 años en un período de 10 años usted pagó más de \$75,840, pero sólo redujo el préstamo \$15,052.

¡HIPOTECAS DAÑINAS PARA SU SALUD!

1. La hipoteca de tasa variable (ARM por sus siglas en inglés) surgió con la llegada de las _____ tasas de interés a principios de los 80.
 - El concepto de la hipoteca con tasa variable es _____ el riesgo de la subida de intereses al _____. A cambio, el deudor recibe una tasa más baja al inicio del préstamo.
 - Por supuesto, las hipotecas en que solo se pagan los _____ (Interest Only) son una idea terrible porque solo está pagando intereses – ¡Piénselo!
 - Usted puede ser aprobado para una casa más grande con una hipoteca ARM, pero el riesgo de estrés financiero que sufrirá más tarde no vale la pena.
2. Las Hipotecas _____ (Reverse Mortgages)
 - Esta es una idea terrible porque las multas son muy altas y está arriesgando su casa que ya está pagada.
3. Pago de hipoteca _____ o quincenal.
 - Con estos planes, usted manda la mitad del pago cada 2 semanas; lo que significa que mandó 26 medios pagos en el año (52 semanas ÷ periodos de 2 semanas = 26 medios pagos). Por eso, la hipoteca se termina pagando más rápido cuando paga cada 2 semanas pues envía 13 pagos completos en vez de 12.
 - No necesita pagar el costo de estos planes para tener la opción de mandar pagos adicionales a su hipoteca. Usted lo puede hacer fácilmente sin el costo adicional.



La Comisión Federal de Comercio (Federal Trade Commission - FTC) dice que las hipotecas inversas son uno de los productos financieros más invadidos por fraude y estafadores.



4. La ventaja de una _____ de impuestos con su hipoteca.
- No se crea el mito de mantener una hipoteca para tomar ventaja en sus impuestos. Veamos las matemáticas.

¿CUÁL ES LA VENTAJA?

Hipoteca	Tasa de Interés	Interés Pagado al Banco
\$100,000	5%	\$5,000

El interés de su hipoteca es deducible de su ingreso, así que usted no paga impuestos en los \$5,000. Por eso es que tantos hablan de quedarse con la hipoteca, pero mire qué tanto se ahorra.

Interés Pagado al Banco	Rango de Impuestos	Impuestos Ahorrados
\$5,000	15%	\$750

Si se queda con su hipoteca simplemente para tomar ventaja en sus impuestos, usted está diciendo, “voy a mandar \$5,000 al banco para no mandar \$750 al IRS.” ¿Cuál fue la ventaja?



Puede evitar pagar por el seguro PMI con un enganche del 20% o pagar su hipoteca hasta el 80% del valor de la casa.

TIPOS DE FINANCIAMIENTO

- La hipoteca _____ normalmente es respaldada por FNMA (Federal National Mortgage Association – Asociación Federal de Hipotecas) o GNMA (Government National Mortgage Association – Asociación Gubernamental de Hipotecas) que aseguran de forma privada contra el incumplimiento de pago.
 - El enganche puede variar desde el 5% hasta el 20% o más.
 - Estos préstamos pueden variar de banco a banco.
 - PMI (Private Mortgage Insurance) es un seguro _____ que el banco requiere para protegerse contra el incumplimiento de pago.

2. La hipoteca _____ (Federal Housing Administration –Administración Federal de Vivienda) es asegurada por HUD (Housing and Urban Development - Gobierno Federal).
- El enganche puede ser tan bajo como el _____ y son utilizadas para comprar casas de mediano y bajo precio.
 - Estos préstamos son _____ caros que las hipotecas convencionales y debería evitarlos.
 - Usted puede ser aprobado para una casa más grande con una hipoteca ARM, pero el riesgo de estrés financiero que sufrirá más tarde no vale la pena.

3. La hipoteca _____ (Veterans Administration) está asegurada a través de la administración de veteranos.
- Fue diseñada para beneficiar a los veteranos de guerra. El vendedor paga todos los gastos de cierre permitiendo una compra de casa sin enganche.
 - Con un buen enganche, el préstamo convencional es una _____ compra.

4. Financiamiento por el _____ es cuando el dueño le financia y también es el administrador de su hipoteca.
- Lo _____ de esto es que se puede ser muy creativo al estructurar la compra.

Por Ejemplo:

- Un año sin hacer pagos
- Llevar una tasa de interés gradual
- Pedir un descuento por pagarla antes de tiempo.



Tenga mucho cuidado con las hipotecas financiadas por el dueño porque podría estar lidiando con una persona que carece de integridad.



Use esta página para
comparar el pago
mensual de una hipoteca
a 15 años con una
hipoteca a 30 años.

CÓMO CALCULAR SU PAGO NUEVO

Pagos mensuales por cada \$1,000 de préstamo

INTERÉS	FACTOR A 15 AÑOS	FACTOR A 30 AÑOS
3.0%	6.91	4.22
3.5%	7.15	4.49
4.0%	7.40	4.77
4.5%	7.65	5.07
5.0%	7.91	5.37
5.5%	8.17	5.68
6.0%	8.44	6.00
6.5%	8.71	6.32
7.0%	8.99	6.66
7.5%	9.28	7.00
8.0%	9.56	7.34
8.5%	9.85	7.69
9.0%	10.15	8.05
9.5%	10.44	8.41
10.0%	10.75	8.78
10.5%	11.05	9.15
11.0%	11.37	9.52
11.5%	11.68	9.90
12.0%	12.00	10.29

EJEMPLO: PRECIO DE VENTA \$150,000 A 15 AÑOS AL 6%

$$\begin{array}{r}
 \$150,000 / 1,000 = 150 \quad \times \quad 8.44 \quad = \quad \$1,266 \\
 \text{Precio de Venta} / 1,000 = \#1000 \quad \times \quad \text{Factor} \quad = \quad \text{Pago Mensual} \\
 \text{_____} / 1,000 = \text{_____} \quad \times \quad \text{_____} \quad = \quad \text{_____} \\
 \text{Precio de Venta} / 1,000 = \#1000 \quad \times \quad \text{Factor} \quad = \quad \text{Pago Mensual}
 \end{array}$$

¿DEBO REFINANCIAR?

Su pago actual de la hipoteca
(Sin incluir los impuestos ni el seguro) _____

Pago nuevo después de refinanciar - _____

Equivale al ahorro mensual = _____

_____ / _____ = _____

Costo del cierre en su hipoteca nueva Ahorro Mensual Número de meses para recuperar los costos



Esta tabla le ayuda a decidir si es buena idea refinanciar su hipoteca a una tasa de interés más baja.

Ejemplo: refinanciación de una hipoteca de \$150,000 de 8% a 6.5%

El pago actual de \$1,434 – el pago nuevo de \$1,307 = se ahorra \$127 mensuales.
\$2,300 como gastos del cierre dividido por ahorros de \$127 = 18 meses.

¿Tiene planeado quedarse en su casa el tiempo necesario para recuperar los costos del cierre de su nueva hipoteca? Si es así, usted es un buen candidato para refinanciar.

TABLA DE COSTOS ESTIMADOS PARA EL CIERRE

Préstamo	Costos de Cierre	Préstamo	Costos de Cierre
30,000	1,500	75,000	2,800
35,000	1,550	80,000	2,800
40,000	2,000	85,000	2,975
45,000	2,250	90,000	3,150
50,000	2,250	95,000	3,325
55,000	2,500	100,000	3,500
60,000	2,500	150,000	4,000
65,000	2,600	200,000	5,500
70,000	2,800	250,000	6,250



CÓMO CALCULAR EL CAMBIO EN SU HIPOTECA VARIABLE (ARM)

Su hipoteca de tasa variable ajusta el interés de acuerdo a un índice. Puede encontrar el índice que se está utilizando en la declaración de su hipoteca. El índice más común que se utiliza es la letra del tesoro (Treasury Bill T-Bill). La hipoteca de tasa variable de un año usa el T-Bill de un año y la hipoteca de tres años usa el T-Bill de tres años y así sucesivamente. Otros índices usados comúnmente son la tasa LIBOR y The 11th District Cost of Funds (COFI).

Primero, averigüe su índice y cuando se ajusta.

Luego, averigüe (también encontrará estos datos en la declaración de su hipoteca) qué “margen” fue asignado a su hipoteca (normalmente 2.59).

Básicamente, su hipoteca de tasa variable se ajusta tanto como varíe ese índice.

Normalmente los índices se publican en el periódico “Wall Street Journal.”

Así que, si tiene una hipoteca de tasa variable que se ajusta con el T-Bill de un año y con un margen de 2.59 (que es lo típico) entonces al primer aniversario de la firma de su hipoteca, busque la tasa del T-Bill de un año en el Wall Street Journal. Sume el T-Bill a su margen y tiene la nueva tasa de interés (si es que no tiene un límite).

Ejemplo: T-Bill 4.41 + 2.59 de margen = 7% nueva tasa de interés.

Cuidado: Casi todas las hipotecas de tasa variable comienzan por debajo del margen actual garantizándole en el primer año un incremento de pago al aniversario a menos que bajen los intereses.

NOTAS

Lined writing area with a vertical margin line on the left side.

RESPUESTAS

Rápido	Ubicación	25%
Comerciante	Ubicación	15
Enorme	Agua	10%
Calle	Vista	Altas
Internet	Pasar	Transferir
Más	Alto	Deudor
Sistema	Calle	Intereses
Amigo	Distribución	Inversas
Familiar	Inspector	Acelerado
Entrevistar	Certificado	Deducción
Garantía	Opinión	Convencional
Fuerza	Trailas	Privado
Inflación	Casas	FHA
Libre	Móviles	3%
Impuestos	Tiempos	Más
Problemas	Compartidos	VA
Certificación	Odiar	Mejor
MLS	100%	Dueño
Baja	Rentar	Interesante
Ubicación	Paciencia	



Metas para esta semana / Intensidad de gacela

Voy a calcular cuánto tiempo nos va a tomar acumular el enganche para la compra de nuestra casa, después de estar libre de deudas y tener el fondo de emergencias completo.

Esta semana también voy a...

Repaso de la semana pasada

1. ¿Qué es una cuenta de retiro (IRA)?
2. ¿Debe uno sacar dinero de sus cuentas de retiro antes de la jubilación para pagar deudas? ¿Por qué sí o por qué no?

Plática y práctica

1. ¿Qué significa el término “pobre por tanta casa”? ¿Hay alguien aquí en esa situación?
2. ¿Hay algo de malo con rentar por un rato? ¿Por qué sí o por qué no?
3. ¿Ha enviado tarde el pago de su casa? Si ha pasado por eso, ¿cómo se sintió?
4. ¿Cuál es el peligro de la hipoteca a 30 años? ¿Cuál es el peligro de la hipoteca con interés variable? ¿Cuál es el peligro de los préstamos contra la casa (HELOC Home Equity Line of Credit)?
5. Si va a comprar casa con una hipoteca, ¿qué es lo que Andrés recomienda? De acuerdo con esos principios, ¿cuánta casa puede comprar?
6. ¿Cómo se sentiría si terminara de pagar su casa antes del tiempo establecido? ¿Cómo impactaría su jubilación?

Tarea

1. Si no ha comprado casa, calcule cuánto sería su pago de casa de acuerdo con las recomendaciones de Andrés. Si ya tiene casa, determine si tiene sentido refinanciar.
2. Planifique con su grupo una fiesta de graduación para la última clase.

¡YA NO MÁS!

Jashua y Familia

Cuando empezamos con esto debíamos 7k en la camioneta. También debíamos \$3,000 en unas tarjetas que yo no sabía que existían (solamente mi esposa). Tal y como recomiendas seguimos los pasos y nos dimos a la tarea de pagar la tarjeta primero y después la camioneta. Mi familia te da las gracias por todo los consejos que nos das porque nos has ayudado a nosotros sino a toda mi familia incluyendo a mis padres. Ahora ellos también te escuchan y no solo su situación financiera está cambiando pero también sus creencias sobre el dinero.

Nuestra meta es comprar casa este año y aunque todavía no le hemos logrado estoy seguro que siguiendo tus consejos muy pronto estaremos viviendo en nuestra propia casa. No me queda nada más que agradecerte y que el Señor que es el mejor consejero te siga bendiciendo a ti y a tu familia.



ESTO SUCEDE CUANDO LA GENTE LLEGA AL PUNTO DE DECIR "¡YA NO MÁS!".

¡YA NO MÁS!

Pepe y Erika

Gracias a Dios nuestro CHIP financiero cambió. Como muchas familias teníamos deudas de todo tipo y empezamos atacarlas desde la pequeña hasta la más grande. Ha sido un proceso de cuatro años y en este 2018 salimos de todas nuestras deudas, ¡incluyendo la casa! Si se puede, solo es que te propongas a darle dirección a tus finanzas.

¡Gracias Andrés!



ESTO SUCEDE CUANDO LA GENTE LLEGA AL PUNTO DE DECIR "¡YA NO MÁS!".

¡YA NO MÁS!

Janet y Miguel

Hace unos años estuvimos a punto de perder nuestra casa y también estábamos pagando un carro. Nosotros estábamos en una situación que si pagabamos el carro, no pagabamos la casa y vice versa. Lo bueno es que el escuchar tu programa nos ayudado mucho. Refinanciamos la casa y terminamos de pagar el carro y tarjetas de crédito por \$30,000. Somos personas que ganamos lo mínimo. No tenemos compañía o negocio pero somos fieles al Señor con nuestros diezmos y ofrendas y somos un poco regalones. En 2016 mi esposo se compro su troca al contado por \$14,000 y ahora tenemos el fondo de emergencia de \$6,000 y solo estamos pagando la casa.

Muchas gracias por tus sabios consejos. Que Dios te siga bendiciendo.



ESTO SUCEDE CUANDO LA GENTE LLEGA AL PUNTO DE DECIR "¡YA NO MÁS!".

PAZ FINANCIERA™ II

PROTEGE Y CRECE TU DINERO

Para recibir una dosis continua de los consejos de Andrés, síguelo por

 - /elshowdeandres  - @elshowdeandres  - elshowdeandres
1-800-781-8897 | www.andresgutierrez.com |  info@andresgutierrez.com

© 2019 Talem International, Inc. Todos los derechos estan reservados.