



Hipoteca de vivienda

SAMPLE



In this presentation, you will learn about:

- Building wealth by owning a home
 - Down payment assistance
 - Innovative mortgage programs
 - Loan qualification steps
-

En esta presentación aprenderás sobre:

- **Creando riqueza al ser propietario de una vivienda**
- **Asistencia para el pago inicial**
- **Programas hipotecarios innovadores**
- **Pasos para calificar el préstamo**

CONTENTS

Growth in real estate

Types of down payment assistance

Types of second mortgages

Renovation mortgages

Sweat equity for a renovation mortgage

Sweat equity for a home purchase

Types of manufactured housing

Types of amortization

Crecimiento en inmuebles

Tipos de asistencia para el pago inicial

Tipos de segundas hipotecas

Hipoteca de renovación

La renovación de la hipoteca con sudor propio

Compra de la vivienda con sudor propio

Tipos de casa manufacturada

Tipos de amortización

CONTENTS page 2

Four qualifying factors for loan approval

How to calculate the loan-to-value (LTV%)

Types of credit reports

Estimating PITI

How to calculate the housing payment ratio

How to calculate the debt-to-income ratio (DTI)

Qualification Worksheets
English / Spanish

Cuatro factores calificativos para la aprobación de la hipoteca

Como calcular el LTV%

Tipos de informes de crédito

Estimación de PITI

Cómo calcular la relación deuda-ingreso

Cómo calcular la tasa de pago de la vivienda y la relación deuda-ingreso (DTI)

**Hojas de trabajo de calificación
Inglés / español**



Owning a home is a safe and secure way to build wealth.

**Ser propietario de una casa es una
forma segura de generar riqueza.**

SAMPLE

Growth in Real Estate (5% per year)



Every year for the past 10 years, home values in America increased 5% or more.

At a 5% growth rate, a home purchased now for \$400,000 will be worth over \$1 million in 20 years.

Crecimiento en inmueble (5% Por año)

\$200,000
Precio de compra



Cada año, durante los últimos 10 años, el valor de las viviendas en Estados Unidos aumentó un 5% o más.

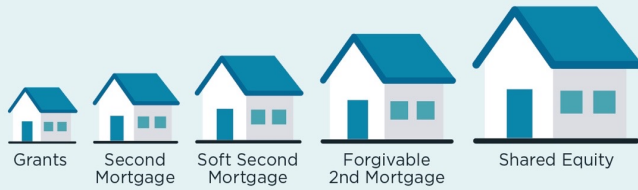
Con una tasa de crecimiento del 5%, una casa comprada ahora por 400.000 dólares valdrá más de 1 millón de dólares en 20 años.



There are over 3,000 housing partnership agencies in America who provide funds to help cover the down payment and closing costs for homebuyers.

Hay más de 3000 agencias de asociaciones de vivienda en Estados Unidos que proporcionan fondos para cubrir el pago inicial y los costos de cierre para los compradores de vivienda.

Types of Down Payment Assistance



Many programs require no monthly payment.

In general, borrowers receive 5 – 10% of the purchase price.

Larger amounts are often second liens that require no payment unless you sell the home or refinance, explained on the next page.

Tipos de asistencia para el pago inicial



Muchos programas no requieren un pago mensual.

En general, los prestatarios reciben entre el 5 y el 10% del precio de compra.

Las cantidades más grandes suelen ser segundos gravámenes que no se pagan a menos que venda la casa o refinance, como se explica en la página siguiente.

Types of Second Mortgages



Amortizing

Interest rate charged and payments made on monthly basis for 10 to 20 years. Payment included in qualifying ratios. Interest rate is generally lower than first mortgage rate.



Deferred

Amortizing loan with no monthly payments for a specific period of time such as 3, 5, 7 or 10 years. Not factored in qualifying ratios.



Soft Second

Also called "silent second" and can be zero interest or low interest. No monthly payments. Entire loan plus applicable accrued interest is paid when borrower refinances or sells home.



Forgivable

Zero percent loans where a certain percentage of the loan is forgiven at the end of each year. Typically, a 5-year term loan has 1/60th principal reduction monthly until loan is zero in 5 years. Remaining balance is due only if borrower sells during the 5-year term. Terms may be 3, 5 or 7 years.

In general, borrowers receive 10 - 20% of the purchase price.

Many programs require no monthly payment.

Tipos de segundas hipotecas



Amortizar

Tasa de interés cobrada y pagos realizados mensualmente por 10 a 20 años. Pago incluido en las tarifas de calificación. La tasa de interés es generalmente más baja que la tasa de la primera hipoteca.



Diferido

Préstamo de amortización sin pagos mensuales por un período de tiempo específico, como por ejemplo 3, 5, 7, o 10 años. No factorizada en las tarifas de calificación.



Segundo suave

También llamado "segundo silencioso," puede ser interés cero o interés bajo. Sin pagos mensuales. El préstamo completo más el interés devengado aplicable se paga cuando el prestatario refinancia o vende su casa.



Perdonable

Préstamos de cero por ciento donde se perdona un cierto porcentaje del préstamo al final de cada año. Típicamente, un préstamo a plazo de un 5 año tiene 1/60th reducción de capital mensual hasta que el préstamo sea cero en 5 años. El saldo restante se debe solo si el prestatario vende durante el plazo de 5 años. Los términos pueden ser 3, 5, o 7 años.

En general, los prestatarios reciben entre el 10 y el 20 % del precio de compra.

Muchos programas no exigen ningún pago mensual.



There are many innovative mortgage programs that reduce cash down payment requirements.

Existen muchos programas hipotecarios innovadores que reducen los requisitos de pago inicial en efectivo.

Renovation Mortgage

After seller accepts "as is" price, buyer submits repair cost estimate to lender. Buyer closes on mortgage that includes renovation costs.

Get \$120,000 Loan

Buy for \$90,000

Lender pays contractor \$30,000 while work is being completed.



Borrower down payment as low as 3%



"Do It Yourself" option to 10% of home value

If a home needs work, the cost can be included in the mortgage.

The lender pays the contractor directly, and the work can be done after the closing.

Some of the work can be completed by the home buyer.

Hipoteca de renovación

Después de que el vendedor acepta el precio, el comprador envía el costo estimado de reparaciones al prestador. El comprador cierra la hipoteca que incluye los costos de renovación.

Obtener \$120,000 Préstamo

Comprar para \$90,000

El prestamista paga al contratista mientras \$30,000 se está terminando el trabajo.



Pago inicial del prestatario tan bajo como 3%



Hazlo tú mismo con la opción de 10% del valor de la propiedad

Si una casa necesita obras, el costo puede incluirse en la hipoteca.

El prestamista paga directamente al contratista y el trabajo puede realizarse después del cierre.

Parte del trabajo puede ser completado por el comprador de la vivienda.

Sweat Equity for Renovation Mortgage

Regular Transaction

\$200,000	PURCHASE PRICE	\$200,000
\$250,000	MORTGAGE	\$250,000
\$ 50,000	PAID TO CONTRACTOR	\$ 25,000

Do-it-Yourself Option

\$200,000	PURCHASE PRICE	\$200,000
\$250,000	MORTGAGE	\$250,000
\$ 25,000	PAID TO CONTRACTOR	\$ 25,000



Your labor contribution is worth \$25,000

Part of the renovation costs can be completed by the homebuyer.

This scenario illustrates \$50,000 in improvements financed over and above the purchase price.

The contractor is paid \$25,000, and the homebuyer's contribution of labor is worth \$25,000.

La renovación de la Hipoteca con sudor propio

Transacción regular

\$200,000	PRECIO DE COMPRA	\$200,000
\$250,000	HIPOTECA	\$250,000
\$ 50,000	PAGADO AL CONTRATISTA	\$ 25,000

Opción "Hazlo tú mismo"



Tu contribución laboral vale \$25,000

El comprador de la vivienda puede hacerse cargo de una parte de los costes de renovación.

Este escenario muestra mejoras por valor de 50.000 dólares financiadas además del precio de compra.

El contratista recibe 25.000 dólares y la contribución del comprador de la vivienda en mano de obra asciende a 25.000 dólares.

Sweat Equity for Home Purchase

Regular Transaction

\$100,000	PURCHASE PRICE	\$100,000
\$ 96,500	MORTGAGE	\$ 96,500
\$ 3,500	DOWN PAYMENT	\$ 0
\$ 2,500	CLOSING COSTS	\$ 0
\$ 6,000	CASH FROM BUYER	\$ 0

Do-It-Yourself Option



In this scenario, the house just needs a small amount of work.

Instead of paying cash for the down payment, the buyer can complete the repairs after the closing.

A written estimate must be prepared by a professional estimator.

Compra de la vivienda con sudor propio

Transacción regular

\$100,000	PRECIO DE COMPRA	\$100,000
\$ 96,500	HIPOTECA	\$ 96,500
\$ 3,500	PAGO INICIAL	\$ 0
\$ 2,500	COSTOS DE CIERRE	\$ 0
\$ 6,000	EFFECTIVO DEL COMPRADOR	\$ 0

Opción "Hazlo tú mismo"



En este caso, la casa solo necesita una pequeña cantidad de trabajo.

En lugar de pagar el anticipo en efectivo, el comprador puede completar las reparaciones después del cierre.

Un tasador profesional debe preparar un presupuesto por escrito.



Consider the full range of different mortgage options – and choose the one that best suits your needs.

Considere toda la gama de diferentes opciones hipotecarias - y elija la que mejor se adapte a sus necesidades.

SAMPLE

Types of Manufactured Housing



Manufactured Home

- Built off-site at climate-controlled facility
- Standard size options are single, double and triple-wide
- Numerous customized options for flooring, cabinetry, etc.
- Can be placed on permanent foundation or basement
- Long-term mortgages available if land is owned
- Chattel or personal loans available if land is leased



Modular Home

- Built off-site at climate-controlled facility
- Standards must conform to all state and local codes
- Generally built in two sections, up to five may be available
- Numerous interior and exterior design choices
- Mortgage financing is considered same as detached, non-manufactured property



Mobile Home

- Generally situated on leased land within mobile home park
- Standard size options are single and double-wide
- Long-term FHA mortgages available if on leased land
- Chattel or personal loans available if on non-permanent foundation

Beautiful brand-new homes are available at affordable costs.

Three types are explained.

Tipos de casa manufacturada



Casa manufacturada

- Construido fuera del sitio en una instalación de clima controlado
- Las opciones de tamaño estándar son individuales, doble y triple ancho
- Numerosas opciones personalizadas para pisos, gabinetes, etc.
- Puede ser colocar sobre fundaciones permanentes o sótanos
- Hipotecas a largo plazo disponible si la tierra es de propiedad
- Propiedad o préstamos personales disponibles si la tierra es arrendada



Casa modular

- Construido fuera del sitio en una instalación de clima controlado
- Las normas deben cumplir con todos los códigos estatales y locales
- Las opciones de tamaño estándar son individuales, doble y triple ancho
- Generalmente construido en dos secciones, hasta cinco pueden estar disponibles
- Numerosas opciones de diseño interior y exterior.
- Financiamiento hipotecario considerado igual a propiedad separada, no manufacturada



Casa Móvil

- Generalmente situado en un terreno arrendado dentro del parque de casas móviles
- Las opciones de tamaño estándar son individuales, doble y triple ancho
- Hipotecas a largo plazo de la FHA disponibles si se encuentran en terrenos arrendados
- Préstamos personales o personales disponibles en fundaciones no permanentes

Hay hermosas casas nuevas disponibles a precios asequibles. Se explican tres tipos.

Types of Amortization



Fixed Rate

Monthly payments of principal and interest are constant for entire term of mortgage. 30 year term is most popular and provides the lowest payment. Lenders will provide an amortization schedule so that outstanding balance is illustrated for 360 months and will not change.



Adjustable Rate

Also called "variable" rate mortgage. Interest rate is constant for initial term such as 1, 3, 5 or 7 years. New interest is based on market rates at time of rate adjustment and may be higher or lower. Subsequent rate adjustments may correspond to initial term (3 or 5 years) or change annually, even if the initial term was longer.

Are adjustable-rate mortgages safe?

Yes - but you need to know how they work.

Payment adjustments are protected by limits called "caps."

Tipos de amortización



Interés fijo

Los pagos mensuales de capital e intereses son constantes durante todo el plazo de la hipoteca EL término de 30 años es el termino más popular que proporciona el pago más bajo. Los prestamistas proporcionarán un calendario de amortización para que el saldo pendiente se ilustre durante 360 meses y no cambie.



Hipoteca de tasa ajustable

También llamada hipoteca de tasa "variable." La tasa de interés es constante para el término inicial, 1, 3, 5 o 7 años. El nuevo interés se basa en las tasas de mercado al momento del ajuste de la tasa puede ser mayor o menor. Los ajustes de tarifa subsiguientes pueden corresponder al término inicial o cambiar anualmente incluso si el término inicial fue más largo.

¿Son seguras las hipotecas con tasa ajustable?

Sí - pero debes saber cómo funcionan.

Los ajustes de pago están protegidos por límites llamados "topes".



Available mortgage options, pricing, and cash requirements are based on 4 key factors.

**Las opciones hipotecarias disponibles,
los precios y los requisitos de efectivo
se basan en cuatro factores clave.**

Four Qualifying Factors for Mortgage Approval

- 1 - Property type, loan-to-value (LTV%), loan purpose, and occupancy
- 2 - Gross monthly income, all applicants
- 3 - Credit score and payment history, and monthly debt payments
- 4 - Total cash available for the down payment, closing costs and reserves

Mortgage eligibility can be estimated by the lender based on 4 factors:

- Property
- Borrower income
- Borrower credit
- Available cash

Future homebuyers can look up home prices and property tax costs on Zillow for areas where they want to live.

Cuatro factores calificativos para la aprobación de la hipoteca

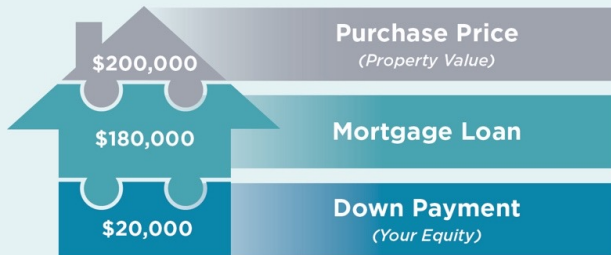
- 1 - Tipo de propiedad, LTV%, propósito del préstamo, ocupación
- 2 - Ingreso mensual bruto, todos los solicitantes
- 3 - Puntaje de crédito e historial, pagos mensuales de deuda
- 4 - Total de efectivo para el pago inicial, costos de cierre y reservas

El prestamista puede calcular la elegibilidad de una hipoteca basándose en cuatro factores:

- Propiedad
- Ingresos del prestatario
- Crédito del prestatario
- Efectivo disponible

Los futuros compradores de viviendas pueden buscar precios de viviendas y costos de impuestos a la propiedad en Zillow para las áreas donde desean vivir.

How to Calculate the LTV%



Divide the loan amount by the property value to compute loan-to-value ratio.
\$180,000 Loan divided by \$200,000 Value = 90%

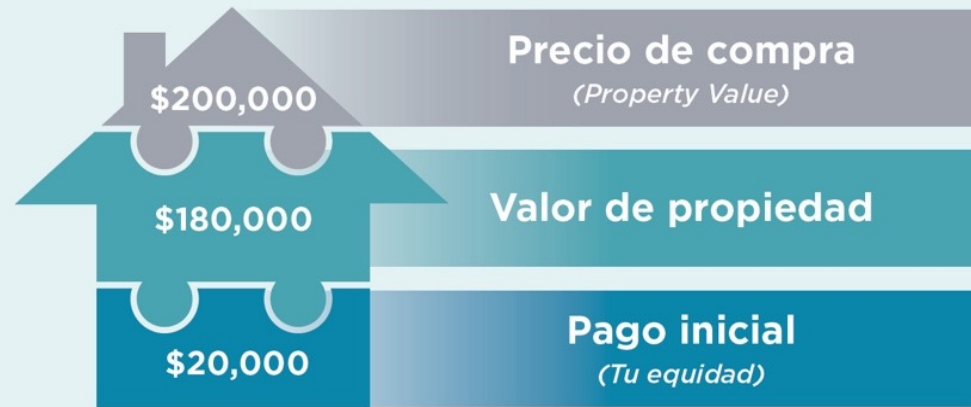
Each mortgage program has rules regarding the maximum loan-to-value (LTV), such as:

- 93 % LTV
- 90 % LTV
- 80 % LTV

Down payment requirement:

- 3 % for 97 % LTV
- 10 % for 90 % LTV
- 20 % for 80 % LTV

Como calcular el LTV%



Divida la cantidad del préstamo por el valor de la propiedad para calcular el préstamo a valor.

\$180,000 Loan Dividido por \$200,000 Valor = 90%

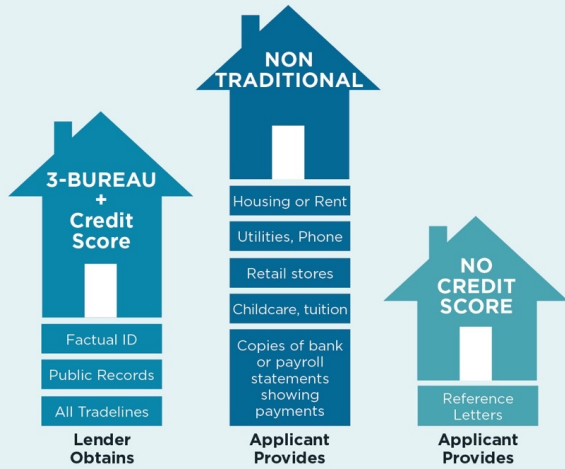
Cada programa hipotecario tiene reglas con respecto al máximo préstamo-valor (LTV), como:

- 93 % LTV
- 90 % LTV
- 80 % LTV

Requisito de pago inicial:

- 3 % para un LTV del 97 %
- 10 % para un LTV del 90 %
- 20 % para un LTV del 80 %

Types of Credit Reports



All mortgage programs require a credit report and credit score.

Borrowers with no score or limited history can provide proof that household bills were paid on time.

Tipos de informes de crédito



Todos los programas hipotecarios requieren un informe crediticio y una calificación crediticia.

Los prestatarios sin calificación crediticia o con un historial crediticio limitado pueden proporcionar pruebas de que las facturas del hogar se pagaron a tiempo.

PITI	Monthly Cost
Principal	Amount of money borrowed
Interest	Monthly cost of the loan
Taxes	Escrow for property taxes
Insurance	Hazard insurance

PITI	El pago mensual
Principal	Cantidad de dinero prestado
Interés	Costo mensual del préstamo
Impuestos	Depósito mensual para impuestos de propiedad
Seguro	Seguro contra riesgos

Loan qualification is based on a monthly payment that is referred to as the "PITI."

If the property is a condominium, the monthly condo fee is included for qualifying purposes.

La calificación del préstamo se basa en un pago mensual que se conoce como el "PITI"

Si la propiedad es un condominio, la tarifa mensual del condominio está incluida para fines de calificación.

SAMPLE

Housing Payment Ratio

PITI	\$ 1,000	$\frac{\$ 1,000}{\$ 4,000} = 25\%$
Monthly Income	\$ 4,000	
Ratio	25%	

Mortgage qualification is based on gross monthly income, before taxes or other payroll deductions.

Income is combined for joint loan applicants.

Other income can include:

- Child support
 - Other part-time job
 - Disability income
 - Military pay
 - Boarder income
 - Dividends
-and other types

Relación de pago de la vivienda

PITI	\$ 1,000	$\frac{\$ 1,000}{\$ 4,000} = 25\%$
Ingresos mensuales	\$ 4,000	
Relación	25%	

La calificación hipotecaria se basa en el ingreso mensual bruto, antes de impuestos u otras deducciones de nómina.

Los ingresos se combinan para los solicitantes conjuntos.

Otros ingresos pueden incluir:

- Manutención de los hijos
- Otro trabajo a tiempo parcial
- Ingresos por discapacidad
- Pago militar
- Ingresos por pensión
- Dividendos

...y otros tipos

Debt-to-Income (DTI) Ratio		
PITI	\$ 1,000	<div style="text-align: center;"> $\\$ 1,600$ \div $\\$ 4,000$ </div>
Monthly Debts	\$ 600	
Total	\$ 1,600	
Monthly Income	\$ 4,000	
Ratio	40 %	

Relación de pago de la vivienda		
PITI	\$ 1,000	<div style="text-align: center;"> $\\$ 1,600$ \div $\\$ 4,000$ </div>
Deudas mensuales	\$ 600	
Total	\$ 1,600	
Ingresos mensuales	\$ 4,000	
Relación	40 %	

© 2025 Housing Research

The DTI ratio compares the total monthly obligations to income.

Monthly debts include car payments or loans with 10 or more remaining payments.

Monthly payments on .05% of total current credit card balances.

For example:

$$\$1,000 \times .05\% = \$50$$

El ratio DTI compara las obligaciones mensuales totales con los ingresos

Las deudas mensuales incluyen pagos de automóviles o préstamos con 10 o más pagos restantes.

Pagos mensuales del 0,05 % del saldo total actual de las tarjetas de crédito.

Por ejemplo: $\$1000 \times 0,05\% = \50

How to Compute the Debt-to-Income Ratio

Loan Payments	Total of monthly loan payments →	\$	
Credit Cards	.05% of all total balance owed →	\$	
Housing Payment	Estimated PITI amount →	\$	
TOTAL DEBTS	Total of above items →	\$	(A)
INCOME	Gross Monthly Income →	\$	(B)
DTI Ratio	Divide total debt (A) by income (B)		%

SAMPLE

Cómo calcular la relación deuda-ingreso

Pagos de préstamos	Total de pagos mensuales del préstamo →	\$	
Tarjetas de crédito	.05% del saldo total adeudado →	\$	
Pago de la vivienda	Cantidad estimada de PITI →	\$	
DEUDAS TOTALES	Total de ítems anteriores →	\$	(A)
INGRESOS	Ingreso mensual bruto →	\$	(B)
Relación DTI	Divida la deuda total (A) por el ingreso (B)		%

How to Compute the Housing Payment Ratio and Debt-to-Income Ratio

Loan Payments	Total of monthly loan payments →	\$	
Credit Cards	.05% of all total balance owed →	\$	
Housing Payment	Estimated PITI amount →	\$	(A)
TOTAL DEBTS	Total of above items →	\$	(B)
INCOME	Gross Monthly Income →	\$	(C)
Payment Ratio	Divide payment (A) by income (C)		%
DTI Ratio	Divide total debt (B) by income (C)		%

Cómo calcular la tasa de pago de la vivienda y la relación deuda-ingreso

Pagos de préstamos	Total de pagos mensuales del préstamo →	\$	
Tarjetas de crédito	.05% del saldo total adeudado →	\$	
Pago de la vivienda	Cantidad estimada de PITI →	\$	(A)
DEUDAS TOTALES	Total de ítems anteriores →	\$	(B)
INGRESOS	Ingreso mensual bruto →	\$	(C)
Proporción de pago	Divide el pago (A) por el ingreso (C)		%
Relación DTI	Divide la deuda total (B) por el ingreso (C)		%



Copyright 2025

www.housingresearchpress.com

SAMPLE