



PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y EL MANEJO DEL CRÉDITO

Por: Karen C. Castro González, PhD, CPA



Elementos de la planificación financiera personal

1. Activos y deudas
2. Ingresos y gastos
3. Presupuesto
4. Protección (seguros)
5. Inversiones
6. Contribuciones
7. Retiro
8. Herencia

MONEY ≠ HAPPINESS

El objetivo del proceso de planificación financiera NO es obtener la mayor cantidad de dinero. El objetivo es obtener la mayor FELICIDAD.

¿Cuál es la diferencia?

"Usar el dinero, no como un fin en sí mismo, sino como una herramienta para ayudar a lograr lo que es más importante en la vida".

— Klontz, Kahler, and Klontz—
(2008)



**FACTORES QUE
CONTRIBUYEN A LA
TOMA DE
DECISIONES
FINANCIERAS**





¿¿Planes?!?!

Prepara tu PRESUPUESTO

- Un plan para controlar las entradas y salidas de efectivo
- Se utiliza para asignar fondos a los objetivos



Monthly Household Budget

INCOME	Budget	Actual	Difference
Wages & Tips	2,000.00	2,000.00	-
Interest Income			-
Dividends			-
Gifts Received			-
Refunds/Reimbursements			-
Transfer from Savings			-
Other			-
Other			-
Total INCOME	2,000.00	2,000.00	-

HOME EXPENSES	Budget	Actual	Difference
Mortgage/Rent	1,100.00	1,100.00	-
Electricity	50.00	67.00	(17.00)
Gas/Oil	43.00	52.00	(9.00)
Water/Sewer/Trash	7.00	7.00	-
Phone	25.00	25.00	-
Cable/Satellite	35.00	35.00	-
Internet	15.00	15.00	-
Furnishings/Appliances	0.00	150.00	(150.00)
Lawn/Garden	0.00	0.00	-
Home Supplies	20.00	15.00	5.00
Maintenance	50.00	20.00	30.00
Improvements	0.00	0.00	-

BUDGET SUMMARY	Budget	Actual	Difference
Total Income	2,000.00	2,000.00	0.00
Total Expenses	1,345.00	1,486.00	-141.00
NET	655.00	514.00	-141.00

SAVINGS	Budget	Actual	Difference
Emergency Fund			-
Transfer to Savings			-
Retirement (401k, IRA)			-
Investments			-
College			-
Other			-
Total SAVINGS	0.00	0.00	-

OBLIGATIONS	Budget	Actual	Difference
Student Loan			-
Other Loan			-
Credit Card #1			-

EL CRÉDITO



Intereses



- Considera lo siguiente:
 - ¿Harías un préstamo sin intereses si alguien te lo pidiera?
 - ¿Tienes amigos que te deben dinero?
 - ¿Podrías garantizar que te devolverán el dinero?
- ¡Los prestamistas piensan de la misma manera! Ellos saben que prestar dinero es riesgoso, por lo que cobran INTERESES para compensar por el riesgo que asumen.
- Los prestamistas usan puntajes de crédito para calificar la capacidad de pago de los prestatarios o clientes (solvencia crediticia).
- ¡Esto determina la puntuación de crédito (credit score) que obtendrás!



¿Por qué necesitas tener buen crédito?

- Comprar un carro
- Comprar una casa
- Obtenga una póliza de seguro
- Obtener préstamos estudiantiles
- Iniciar un negocio
- Conseguir un trabajo
- Mejores ofertas de tarjetas de crédito

En fin, vas a ahorrar DINERO porque podrás obtener una mejor tasa de interés.



Cuándo tomar prestado

- Al invertir en tu capital humano
 - El rendimiento educativo excede el costo de los préstamos
- Al hacer compras grandes
 - Casa
 - Carro
- En caso de eventos no recurrentes
 - Usa una tarjeta de crédito para pagar por ese tipo de eventos, pero trata de pagar usando ingresos recurrentes. **NO PAGO MINIMO**
 - En caso de emergencias



Costo vs. Beneficio (Parte 1 de 2)



- Para tomar una decisión, debes evaluar **TANTO** los costos como los beneficios de la decisión
- Costo: Precio de compra + Cargos por financiamiento
 - Cargos por financiamiento = Costo de un préstamo
 - ✓ Honorarios, recargos, comisiones e INTERESES
 - ✓ HOY nos concentraremos en la parte de los INTERESES.

Costo vs. Beneficio (Parte 2 de 2)



BENEFICIO:

Económico + Intangible

- ✓ Económico = dinero ahorrado o ganado, o pérdidas evitadas
- ✓ Intangible = satisfacción, seguridad, etc.

Una respuesta diferente para cada persona

Debes recordar que...

- El crédito reduce la riqueza total (net worth).
- El crédito toma dinero de tu futuro y te lo da ¡ahora!
 - ¡Pero a un costo llamado intereses!
 - ¡Restringe tu flexibilidad financiera futura!
- Intereses y cargos por financiamiento
 - Tomar prestado te garantiza que podrás gastar, pero no te garantiza los ingresos futuros.



Qué más debes recordar



- **Malos hábitos**

- NO hagas un hábito de gastar **MÁS** de lo que **GANAS**

- Determina un nivel razonable y consistente de gastos y mantenlo

¿Cuál es nuestro objetivo?

Maximizar la FELICIDAD

Informes de crédito (credit reports)

- Credit Bureau
 - Es una empresa privada que recopila información sobre el historial financiero de los consumidores, lo resume, y luego lo vende a los consumidores.
- FACT Act (The Fair and Accurate Credit Transactions Act)
 - Si eres residente en los EE. UU. puedes obtener un informe de crédito gratuito cada año.
 - ¿En dónde? Entra a annualcreditreport.com.



Free credit scores
are just the beginning.

credit karma

Screen images simulated

Importancia de los informes de crédito



- Te da la oportunidad de rastrear tu propio crédito
- Vas a querer rastrearlo para tratar de prevenir el robo de identidad porque:
 - ✓ Perjudica tu crédito
 - ✓ Podría pasarle a todo el mundo
 - ✓ Es costoso y toma tiempo poder resolverlo.



Si te roban la identidad...

REPORT IDENTITY THEFT

1. Notifica al departamento de fraude de las agencias de crédito para que pongan una alerta de fraude en tu expediente de crédito.
2. Cierre la cuenta robada.
3. Haz un informe policial.
4. Presente una queja con la Comisión Federal de Comercio en su página electrónica:
www.consumer.gov.

Contenido del informe de crédito



- Información sobre tu identidad:
 - ✓ Nombre, dirección, número de identificación (Seguro Social), fecha de nacimiento, e información de empleo
- Líneas comerciales o cuentas de crédito
- Consultas (inquiries) sobre tu crédito
- Información de conocimiento público (registro público) e información sobre cobros
 - ✓ Bancarrotas (hasta 10 años), ejecuciones hipotecarias, impago de pensión alimentaria, demandas, embargos salariales y otros gravámenes (liens)
 - ✓ Información no relacionada a préstamos que provenga de agencias de cobro, excluyendo gravamen por impago de contribuciones y datos de juicios civiles

Financial overview for
VERONICA

Account Setup 20% Complete

14 Credit Score Center 880

Credit Report Card

Full Credit Report BETA

Credit Score Simulator

My Spending

\$ My Recommendations \$4,481

Collections \$2,433

Credit Cards \$2,420

CAPITALONE \$1,500

AMEX PLATINUM \$900

JOURNEY \$20

Loans \$128,931

Full Credit Report BETA

View Report From: Jul 25, 2014 (current) ▾

Information provided by TransUnion

[Printer-friendly version](#)

Items For Your Review

- Full Credit Report
- Open Collections Accounts (2)
- Using Over 30% of Limit (2)
- Missed Payments in History (3)
- Recently Opened (1)

Overview

10 Accounts

7 Credit Inquiries

2 Collections

1 Public Records



Find basic information from your credit report on this page, including an overview of your credit score and credit accounts. You can also find personal information, such as your reported names and addresses, here.

Your Credit Score

680

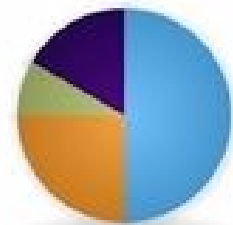
Credit Rating:
Fair



Account Mix

- Credit Cards 6
- Real Estate 0
- Auto 3
- Student 1
- Other Loans 0
- Collections 2

Total Accounts: 12



My Credit Scores (i)

Provided By  TransUnion.

718 ⁻²⁶

Credit Rating: Good



Credit Inquiries	Credit Utilization	Late Payments
1	32% ▲	2 ▼

Updated Dec 20, 2014

Next Update on Jan 6, 2014

Provided By  EQUIFAX™

726 ⁺¹²

Credit Rating: Good



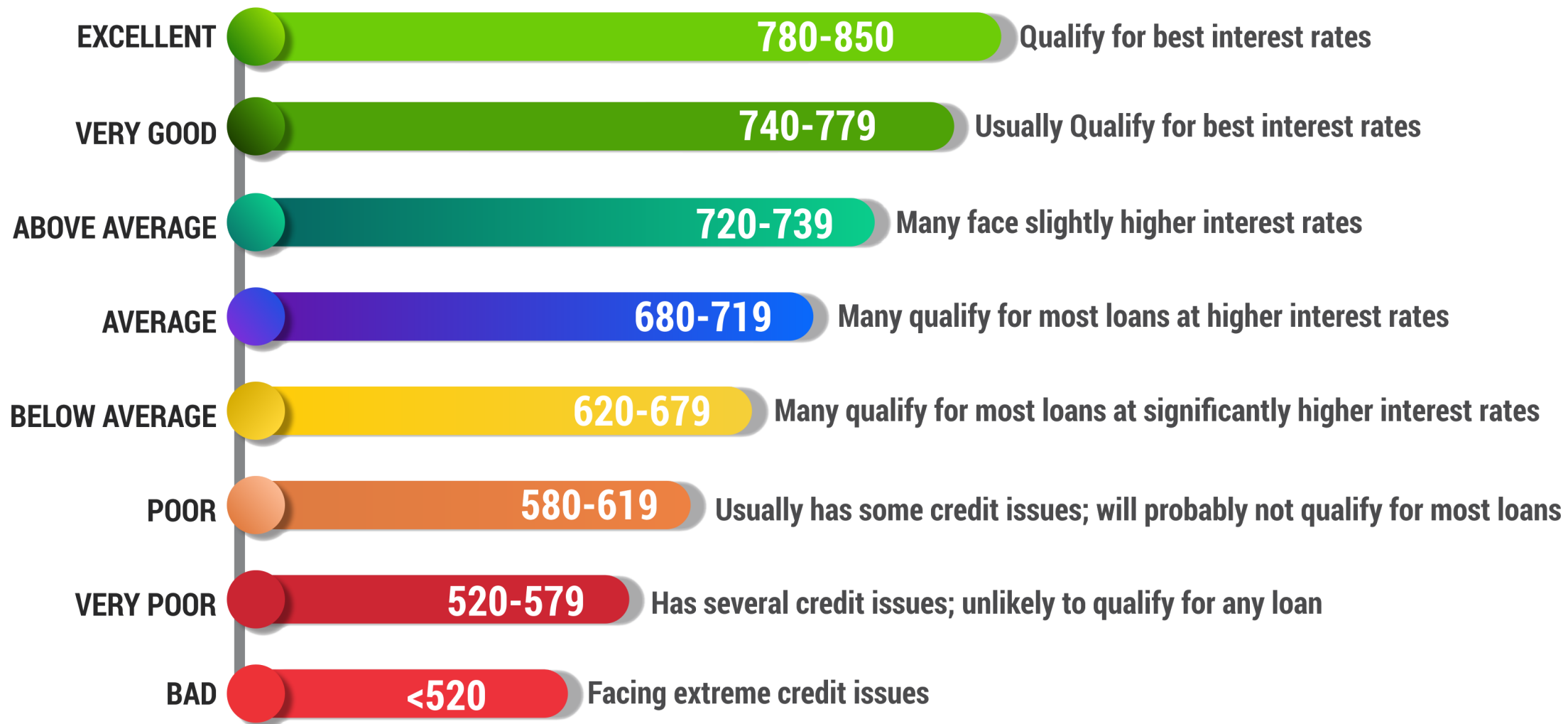
Credit Inquiries	Credit Utilization	Late Payments
1	30% ▼	2 ▲

Updated Dec 25, 2014

Next Update on Jan 6, 2014

[View Score Details](#)

[View Credit Reports](#)



Consultas (inquiries) sobre su crédito

HARD VS. SOFT CREDIT INQUIRIES



WHAT

TWO WAYS LENDERS CAN CHECK YOUR CREDIT HISTORY

HARD

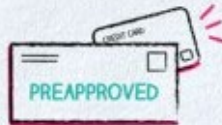


YOU MUST AUTHORIZE



HURTS YOUR CREDIT SCORE

SOFT



YOU MAY NOT EVEN KNOW ABOUT IT



DOESN'T HURT CREDIT

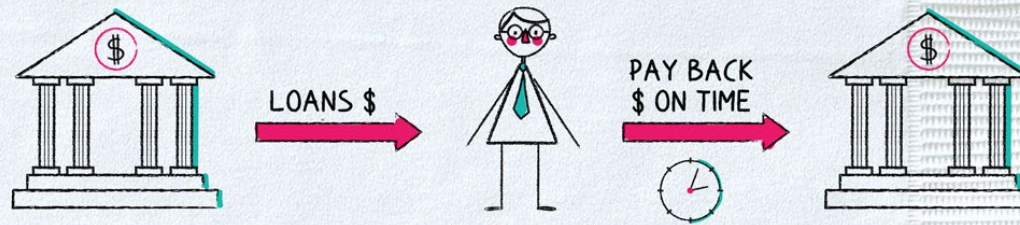
DOS TIPOS DE CONSULTAS:

1. “SOFT” o suaves
 - NO afecta su puntaje de crédito
 - Generalmente iniciado por otra persona o entidad
 - Ejemplos:
 - ✓ Promociones que recibes por correo
2. “HARD” o duras
 - ¡Afectará su puntaje de crédito!
 - DEBES dar permiso
 - Ejemplos:
 - ✓ Solicitar un préstamo
 - ✓ Solicitar una tarjeta de crédito
 - ✓ ¡Tenga cuidado con el *rate shopping!*

BUILDING CREDIT

CREATING A CREDIT HISTORY FROM SCRATCH

HOW TO BUILD

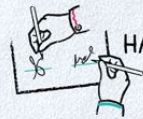


GETTING STARTED

TYPES OF CREDIT YOU CAN ACCESS WITH NO CREDIT HISTORY



GET ADDED AS
AUTHORIZED USER



HAVE A FRIEND
COSIGN



STUDENT
CREDIT CARD



SECURED
CREDIT CARD



STORE
CREDIT CARD



RENT OR BILL
REPORTING



Manejo de las tarjetas de crédito

¿Las tarjetas son malas o buenas?

¿Quién puede solicitar una tarjeta de crédito?

Ley CARD de 2009: Las personas menores de 21 años deben tener un cosignatario o evidencia de ingresos estables para obtener una tarjeta de crédito.



Razones para tener una tarjeta de crédito



1. Protección (alquiler carro)
2. Para emergencias
3. Bajo interés (¡Cuidado!)
4. Transferencia de saldo
5. Negocios (posponer uso de efectivo y recompensas)
6. Recompensas
 - Devolución de efectivo
 - Puntos
 - Millaje para viajes
 - Ofertas, garantía extendida, seguro de viaje, puntaje de crédito

Tener tarjetas...¿arma de doble filo?



ASPECTOS POSITIVOS

- Método conveniente de pago
- Para establecer y mantener historial de crédito
- Para mejorar tu calificación de crédito

ASPECTOS NEGATIVOS

- Tentación... Los estudios demuestran que la "voluntad de un consumidor" para pagar" aumenta hasta 100 por ciento al usar una tarjeta de en lugar de pagar con efectivo.
- La compra promedio con tarjeta de crédito cuesta 112 por ciento del precio en efectivo.
- ¡Puede meterte en muchos problemas, si no la usas adecuadamente!

Uso apropiado de tarjetas de crédito

- Garantías / Uso de emergencia
 - ✓ Habitaciones de hotel, alquiler de carros, emergencias, etc.
- Pagos de conveniencia
 - ✓ Comprar cosas a través de Internet
- Flotación/Sincronización
 - ✓ Compra cosas antes de pagarlas
 - ✓ Préstamo sin intereses si se paga antes de la fecha de cierre del ciclo de facturación (período de gracia)
- Recompensas (rewards)/Acceso a servicios
 - ✓ Garantías extendidas, seguro de viaje, millas para viajeros, gasolina, alquiler de carros, etc.



Tarjetas de crédito aseguradas



- Similar a las tarjetas de crédito regulares, excepto que estas tarjetas están asociadas a una cuenta corriente o de ahorros (como garantía).
- Cuando se agota el balance de la cuenta corriente o de ahorros, la tarjeta no funcionará hasta que se depositen fondos adicionales.
- Estas tarjetas son convenientes, especialmente para crear un historial de crédito porque las agencias de calificación crediticia no pueden notar la diferencia entre tarjetas aseguradas y no aseguradas.



Alternativas de tarjetas

- ¿No sabes cómo seleccionar una tarjeta?
- En este enlace puedes buscar por el tipo de tarjeta, comparar alternativas y decidir qué prefieres: [Credit cards: Find the Right Card For You at Creditcards.com](http://www.creditcards.com)

Desventajas de las tarjetas de crédito



- **Es muy fácil gastar dinero**
 - ✓ No piensas en cuánto estás gastando
- **Es fácil perder la noción de lo que gastas**
 - ✓ Requiere disciplina para rastrear los cargos a la tarjeta (usa la aplicación y verifica con frecuencia para controlar lo que gastas)
- **Los costos de intereses son muy altos**
 - ✓ ¿Cómo se calcula el interés de las tarjetas de crédito?
- **Estás comprometiendo ingresos futuros**
 - ✓ La deuda limita la flexibilidad futura

Identifica posibles problemas



shutterstock.com - 276047666

Si tu contestación a las siguientes preguntas es SÍ, podrías tener problemas con el manejo de tu tarjeta de crédito:

- ¿Solo haces el pago mínimo cada mes?
- ¿Has alcanzado tu límite de crédito en alguna de tus tarjetas?
- ¿Esperas tu factura mensual para determinar cuánto debes?
- ¿Recibes adelantos en efectivo porque no tienes suficiente balance en tu cuenta corriente?
- ¿Has sido rechazado al solicitar crédito o te han cancelado una tarjeta?
- ¿No estás al tanto de los costos de intereses asociados a tu balance de deuda con la tarjeta de crédito?



Si llegaras a tener mucha deuda de tarjetas de crédito

- Negocia con la compañía de tu tarjeta de crédito
- Consolida la deuda de tu tarjeta de crédito con un préstamo a un interés más bajo .
- Reduce el gasto / Deja de pedir prestado
- En la mayoría de los casos, deja de invertir y concéntrate en el repago de la deuda
 - ✓ La mayoría de las inversiones tienen un rendimiento más bajo que la tasa de interés que pagas a la tarjeta de crédito



Vocabulario relacionado a tarjetas de crédito

- Tasa de Porcentaje Anual (APR, Average Percentage Rate)
 - ✓ Costo del crédito, APR más alto → mayor costo
- Tasa de introducción (tasa tentadora o “teaser”)
- Período de gracia
 - ✓ Tiempo entre la fecha de compra y la fecha en que se cobran los intereses (15-45 días)
 - ✓ Normalmente, no aplica al adelanto de efectivo
 - ✓ La mayoría de los bancos eliminan el período de gracia para nuevas compras si no pagas el saldo total

Vocabulario relacionado a tarjetas de crédito



- Cuotas anuales
- Tarifas de transacción / otros cargos
 - ✓ Adelanto de efectivo, pago (PMT) vencido, sobre límite, tarifa fija
- Pago mínimo: pago mínimo requerido
- Beneficios - seguro, descuentos, reembolsos, protección

How I Use EZ Calculator



Analicemos deudas de tarjeta de crédito usando TIME VALUE OF MONEY (TMV)



EJEMPLO 1: Supongamos que José tiene una deuda de \$2,000 en su tarjeta de crédito (21% APR), con un pago mínimo requerido de \$37 mensuales. José paga el mínimo (no paga adicional al mínimo), ¿cuánto tiempo le tomará a José pagar su deuda?

$$PV = 2,000$$

$$PMT = -37$$

$$FV = 0$$

$$RATE = 21$$

$$N = ???$$

Compounding: **MONTHLY**



Ejemplo 1: Cómo calcular número de periodos que tardarás en pagar una deuda usando EZ Finarncial Calculator

Calcula el número de periodos (meses) que tardarás en pagar una deuda de \$2000, hacienda pagos mensuales de \$37 y pagando una tasa de interés de 21% anual (compuesto MENSUALMENTE).

- ❖ $PV = 2000$
- ❖ $PMT = -37$
- ❖ $FV = 0$
- ❖ $RATE = 21$ (COMPOUNDED MONTHLY)
- ❖ $PERIODS = ?$

¿Cómo lo calculamos usando EZ Calculator?

Respuesta: $168.1844 = 169$ meses o ~ 14 años

< Home TVM Calculator Advanced ?

Present Value PV

Payments PMT

Future Value FV

Annual Rate(%) Rate

Periods Periods

Compounding **Monthly**

Mode End Beginning

Decimal Two Three Four Five

Instruction **Reset** **Email**

Amortization

Apliquemos TVM a tarjetas de crédito (Ejemplo 2)

Supongamos que José tiene una deuda de \$2,000 en su tarjeta de crédito (21% APR), con un pago mínimo requerido de \$25 mensuales. José paga el mínimo (no paga adicional al mínimo), ¿cuánto tiempo le tomará a José pagar su deuda?

$$PV = 2,000$$

$$PMT = -25$$

$$FV = 0$$

$$\text{Rate} = 21$$

$$N = ???$$

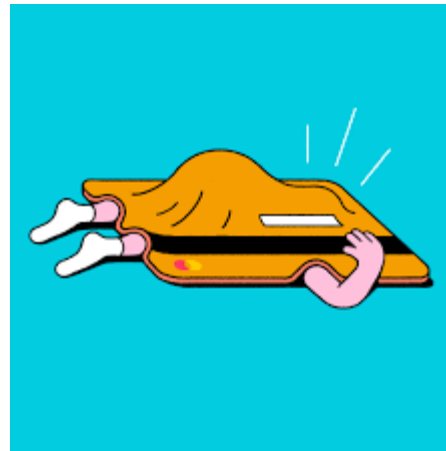
Compounding: **MONTHLY**



Ejemplo 2: Cómo calcular número de periodos que tardarás en pagar una deuda usando EZ Finarncial Calculator

Calcula el número de periodos (meses) que tardarás en pagar una deuda de \$2000, hacienda pagos mensuales de \$25 y pagando una tasa de interés de 21% anual (compuesto MENSUALMENTE).

- ❖ $PV = 2000$
- ❖ $PMT = -25$ (pago mínimo)
- ❖ $FV = 0$
- ❖ $RATE = 21$ (COMPOUNDED MONTHLY)
- ❖ $PERIODS = ?$



¿Cómo lo calculamos usando EZ Calculator?

Respuesta: ∞ = Él nunca pagará su deuda

< Home TVM Calculator Advanced ?

Present Value	2,000	PV
Payments	-25	PMT
Future Value	0	FV
Annual Rate(%)	21	Rate
Periods	NaN	Periods

Compounding Monthly

Mode End Beginning

Decimal Two Three Four Five

Instruction Reset Email

Amortization

Note: Enter the known values and click the Button on the right to calculate the corresponding unknown value.

Apliquemos TVM a tarjetas de crédito (Ejemplo 3)

Supongamos que Miguel tiene un saldo de \$1,500 en su tarjeta de crédito (21% APR), con un pago mínimo requerido de \$30 mensuales. ¿Cuánto interés pagará Miguel si solo hace los pagos mínimos?

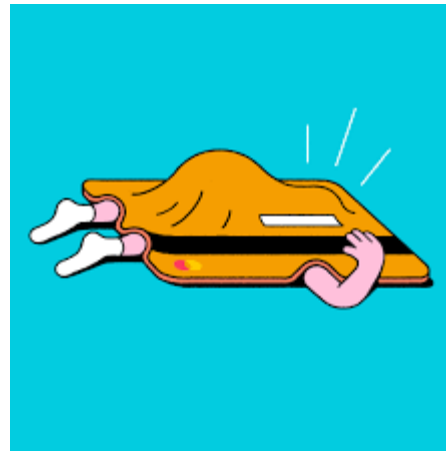
Paso 1: Encuentra cuánto tiempo tardará en pagar (periodos).



Ejemplo 3: Cómo calcular número de periodos que tardarás en pagar una deuda usando EZ Finarncial Calculator

Calcula el número de periodos (meses) que tardarás en pagar una deuda de \$1500, hacienda pagos mensuales de \$30 y pagando una tasa de interés de 21% anual (compuesto MENSUALMENTE).

- ❖ $PV = 1500$
- ❖ $PMT = -30$ (pago mínimo)
- ❖ $FV = 0$
- ❖ $RATE = 21$ (COMPOUNDED MONTHLY)
- ❖ $PERIODS = ?$



¿Cómo lo calculamos usando EZ Calculator?

Respuesta: 119.8619 meses (Casi 10 años)

< Home TVM Calculator Advanced ?

Present Value	1,500	PV
Payments	-30	PMT
Future Value	0	FV
Annual Rate(%)	21	Rate
Periods	119.8619	Periods

Compounding **Monthly**

Mode End Beginning

Decimal Two Three Four Five

[Instruction](#) [Reset](#) [Email](#)

[Amortization](#)

Note: Enter the known values and click the Button on the right to calculate the corresponding unknown value.

Apliquemos TVM a tarjetas de crédito (Ejemplo 3 – cont.)

Supongamos que Miguel tiene un saldo de \$1,500 en su tarjeta de crédito (21% APR), con un pago mínimo requerido de \$30 mensuales. ¿Cuánto interés pagará Miguel si solo hace los pagos mínimos?



Paso 2: Encuentra el costo total de la deuda de tarjeta de crédito de Miguel:

$$\text{PMT} \times N$$

$$\$30 \times 119.8619 = \$3,595.8584$$

Paso 3: ¿Cuánto interés pagará Miguel si solo hace los pagos mínimos?

Costo total – Saldo pendiente

$$\$3,595.8584 - \$1,500 = \$2,095.8584$$



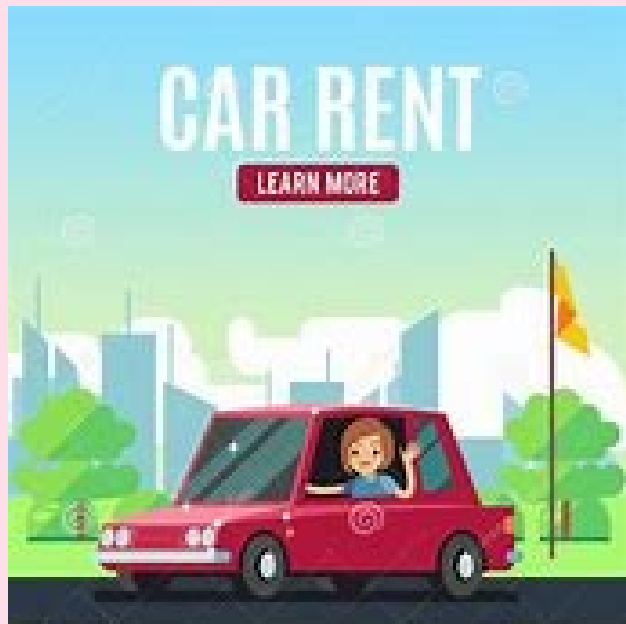
Crédito:

PRÉSTAMOS PARA CARROS Y CASA



Alternativas de financiamiento para carros

- Alquilar
- Arrendar
- Comprar



Alquiler de carros

- Caro pero accesible
- Bueno cuando no conduces regularmente
- Bueno cuando viajes en avión
- Los carros de alquiler suelen estar bien mantenidos y nuevos



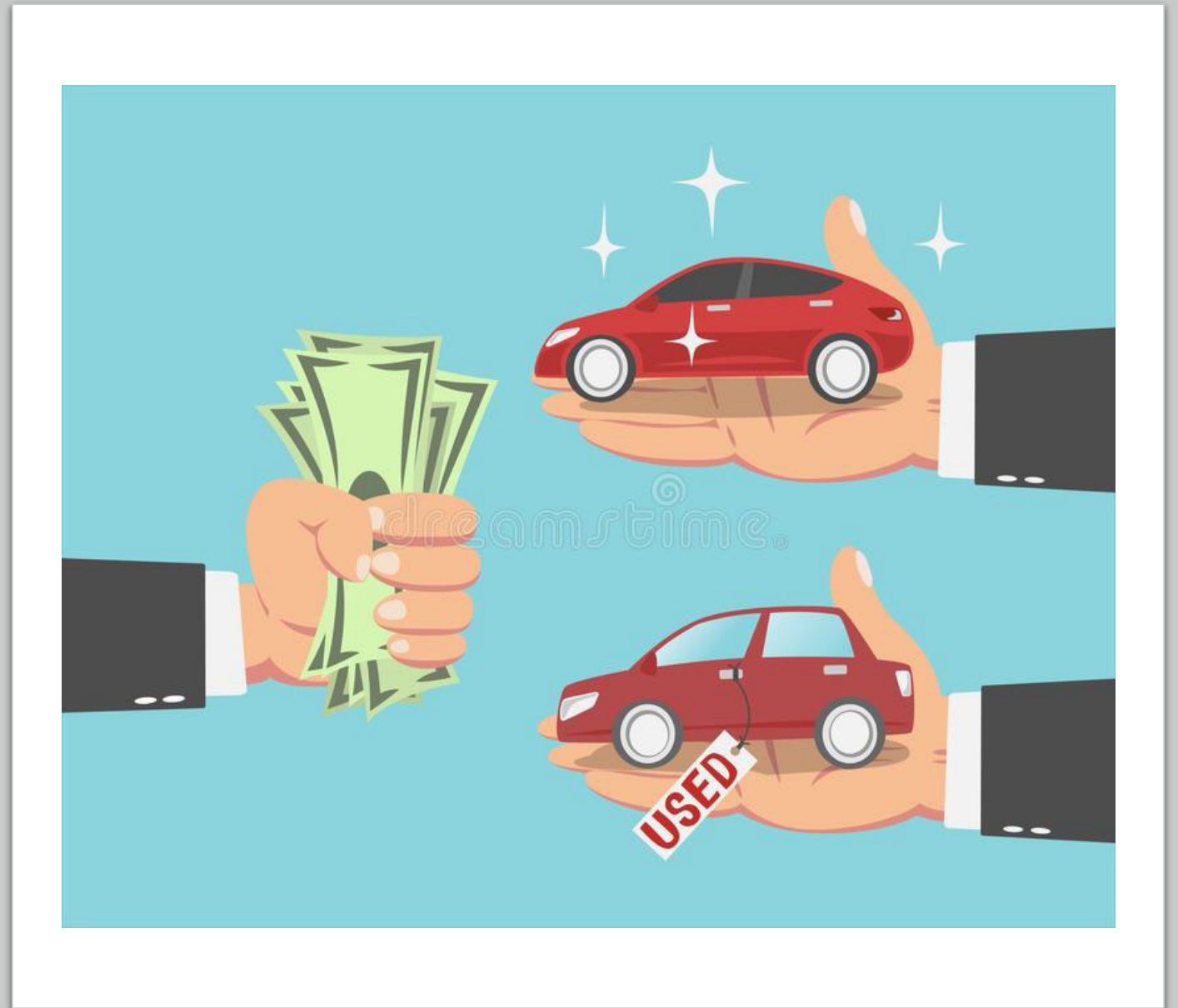
Arrendamiento de carros (leasing)



- Al arrendar un automóvil, estarás pagando por su uso durante un período de tiempo específico.
- Pagarás principalmente por la depreciación del automóvil
- Al vencimiento del arrendamiento, no tienes nada.
- Beneficios:
 - ✓ Pagos mensuales más bajos
 - ✓ Carro más caro por los mismos pagos
 - ✓ Pago inicial más bajo

COMPRAR UN CARRO USADO O NUEVO

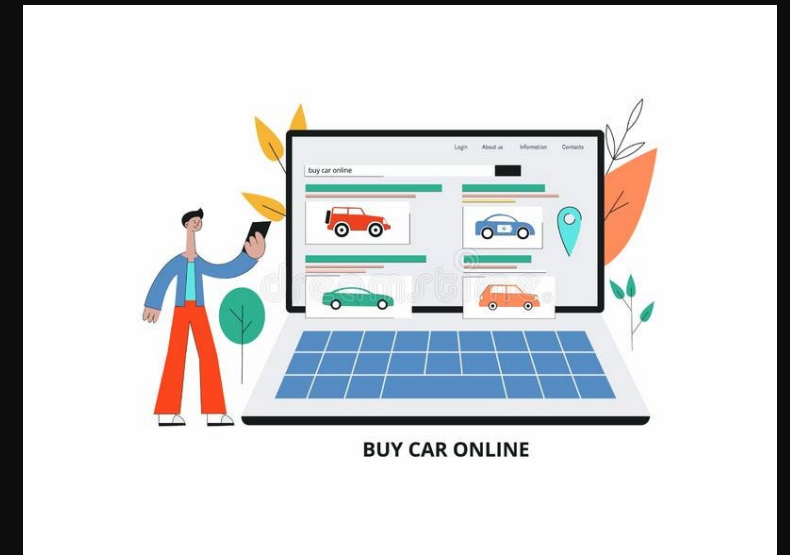
- Los costos incluyen:
 - ✓ Reparación y mantenimiento
 - ✓ Costos de financiamiento
 - ✓ Impuestos
 - ✓ Seguros
- Garantías
- Deprecia (pérdida de valor) al momento en que sale del lote



AL ESCOGER UN CARRO...

Considera:

- Asequibilidad (si es un carro que puedes pagar)
- Nuevo / Usado / Certificado
- ¿Qué hacer con el carro viejo?
- ¿Dónde comprar? ¿En línea? ¿En persona?



Cuando vaya a comprar un carro...



Discuta primero el precio, no el financiamiento o el intercambio (trade-in).

- El pago mensual es manipulable
- Trata de minimizar el precio, no el pago (PMT)
- Tal vez no desees revelar el pago máximo que puedes o estás dispuesto a hacer. ¿Por qué?

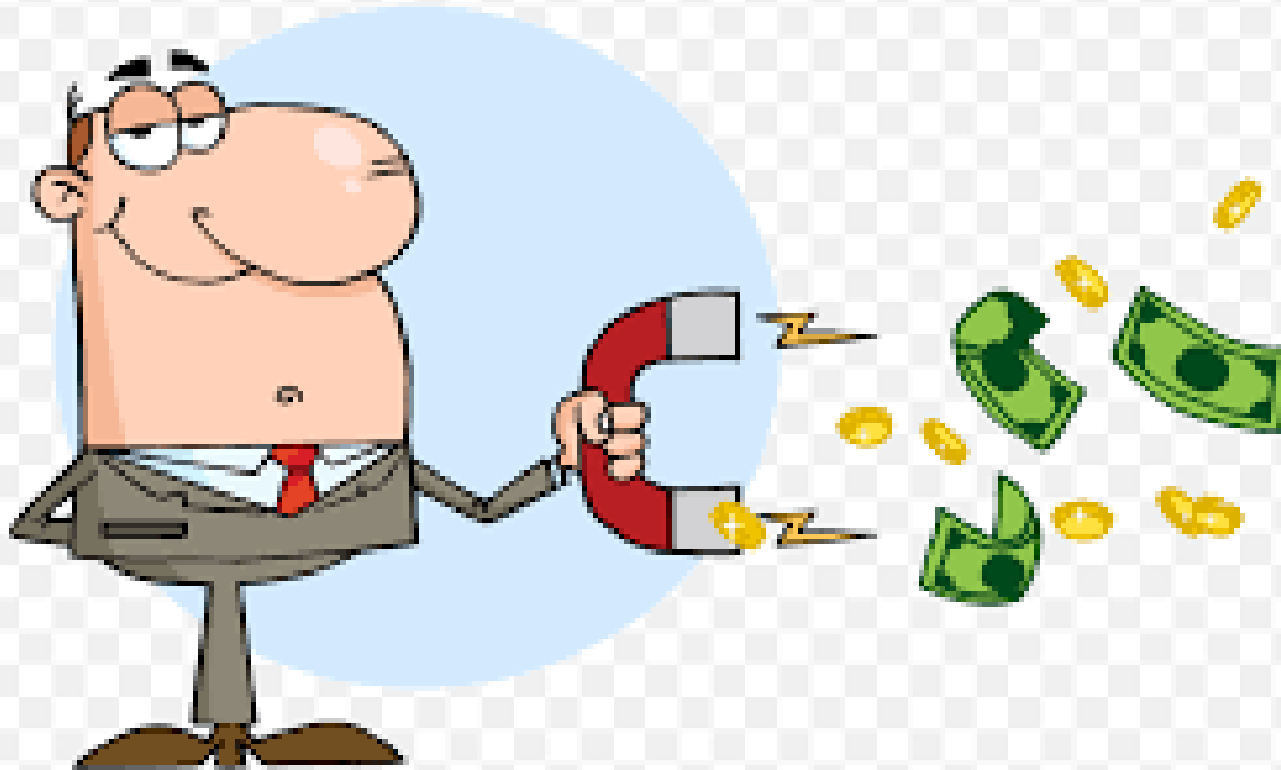
Investiga un poco: ¡averigua el costo del distribuidor!

- y, evita que te estafen
- También conoce el valor de intercambio (trade-in) del automóvil viejo, el financiamiento del automóvil nuevo (anticipos, tipo de interés, ...), etc.

Sé capaz de irte del concesionario

- Compara las ofertas de los competidores

Pregunta 1



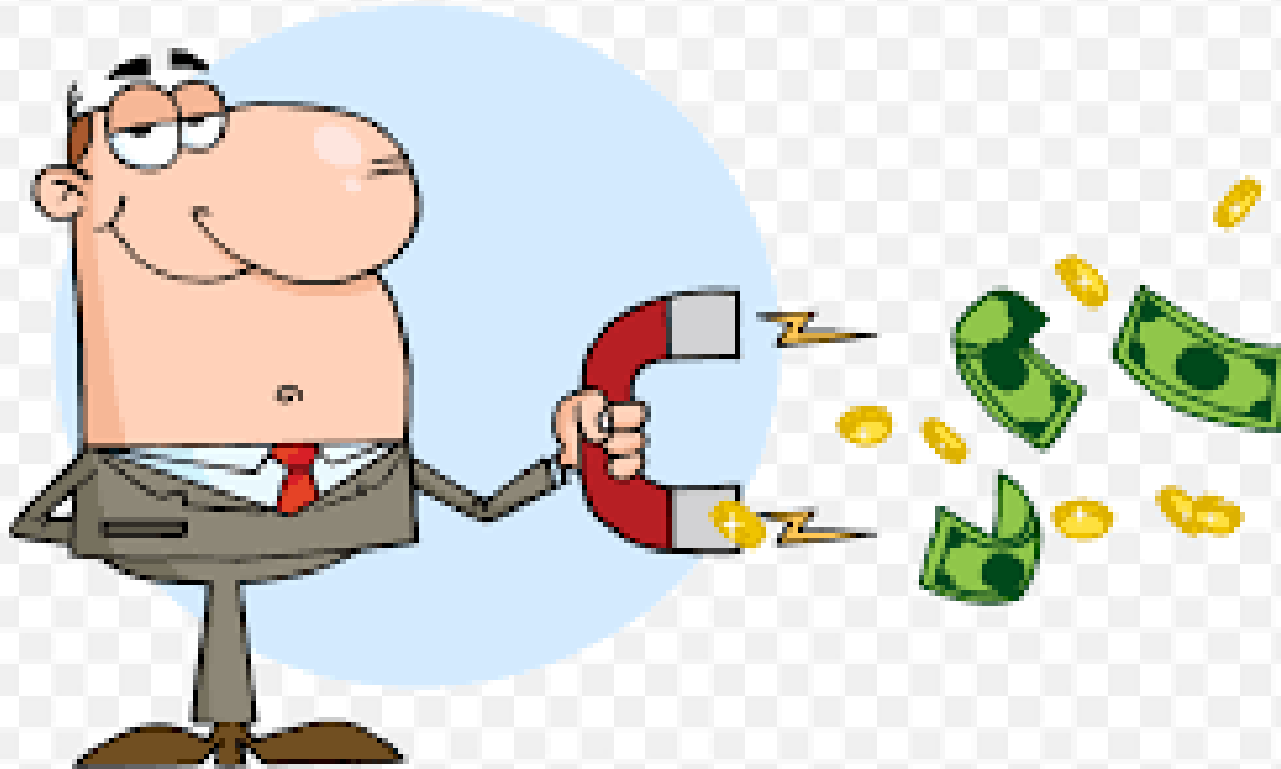
Julián quiere comprar un carro. El precio es \$40,000; hizo una búsqueda (en TrueCar.com, etc.) y descubrió que el costo del concesionario en este automóvil es 25% más bajo que el precio del dealer.

Julián podría negociar un precio que esté por encima de:

$$\$40000 - (\$40000 * 25\%) =$$

\$30,000

Pregunta 2



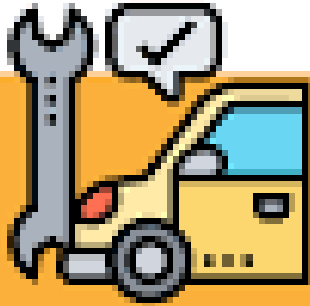
Si Julián cree que puede negociar un precio que está 5% por encima del costo, ¿cuánto será el precio después de la negociación?

$$\begin{aligned}\text{Costo del concesionario} &= \\ \$40,000 - (\$40,000 * 25\%) &= \\ &= \$30,000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Precio esperado} &= \\ \$30,000 + (\$30,000 * 5\%) &= \\ &= \$31,500\end{aligned}$$

REAL COST OF CAR OWNERSHIP

SALE



Cálculo para carros - TVM

1. Encuentra el principal del préstamo (PV)
Principal del préstamo = Precio de venta – Pronto
2. Calcula el costo total del préstamo
Total pagado = $PMT * N$
3. Calcula el cargo por financiamiento (costo de intereses)
 - ✓ Cargo financiero = Costo total del préstamo – Principal del préstamo, o
 - ✓ Cargo financiero = Costo total del automóvil – Precio de venta después del reembolso (rebate)
 - ✓ Estas dos fórmulas dan el mismo costo total de intereses

¡FUNCIONA PARA TODOS LOS CÁLCULOS NO IMPORTA EL TIPO DE CRÉDITO!

Práctica 1 – Carro sin descuento (no rebate)

Usted está ilusionado con comprar un carro que cuesta \$45,000. Puede dar un pronto de \$2,000. Averiguó que posiblemente la tasa de interés será 4% con un vencimiento de 60 meses (estándar).

¿Cuál es su costo total?

Paso 1: Cálculo de TVM de cantidad a financiar

PERIODS = 60

RATE = 4%

PV = \$45,000 - \$2,000 = \$43,000

PMT = ????

FV = \$0

PMT = \$791.9104

Compounding: **Monthly**



[Home](#) TVM Calculator [Advanced](#) ?

Present Value	<input type="text" value="43,000"/>	PV
Payments	<input type="text" value="-791.9104"/>	PMT
Future Value	<input type="text" value="0"/>	FV
Annual Rate(%)	<input type="text" value="4"/>	Rate
Periods	<input type="text" value="60"/>	Periods

Compounding [Monthly](#)

Mode End Beginning

Decimal Two Three Four Five

[Instruction](#) [Reset](#) [Email](#)

[Amortization](#)

Note: Enter the known values and click the Button on the right to calculate the corresponding unknown value.

Práctica 1 – Carro sin descuento (no rebate)

Usted está ilusionado con comprar un carro que cuesta \$45,000. Puede dar un pronto de \$2,000. Averiguó que posiblemente la tasa de interés será 4% con un vencimiento de 60 meses (estándar).

¿Cuál es su costo total?

Paso 1: Cálculo de TVM de cantidad a financiar

PERIODS = 60

RATE = 4%

PV = \$45,000 - \$2,000 = \$43,000

PMT = ????

FV = \$0

PMT = \$791.9104

Compounding: **Monthly**

Paso 2:

Costo total $N * PMT + \text{Pronto}$

$60 * \$791.9104 + \$2,000$

**Costo total del carro =
\$49,514.62**



Práctica 1 – Carro sin reembolso (no rebate)

Usted está ilusionado con comprar un carro que cuesta \$45,000. Puede dar un pronto de \$2,000. La tasa de interés será 4% con un vencimiento de 60 meses (estándar).

¿Cuál es su costo total de financiamiento?

Costo de financiamiento total = Costo total del préstamo – Principal
Costo de financiamiento total = $60 * 791.9104 - \$43,000 = \$4,514.62$



Práctica 2 – Carro con descuento (rebate)

REBATES

© CanStockPhoto.com

Usted está ilusionado con comprar un carro que cuesta \$45,000. Puede dar un pronto de \$2,000 y te ofrecieron un rebate de \$4,000. La tasa de interés será 4% con un vencimiento de 60 meses (estándar).

¿Cuál es su costo total?

Paso 1: Cálculo de TVM

PERIODS = 60

RATE = 4%

PV = \$45,000 - \$2,000 - \$4,000 = \$39,000

PMT = ?????

FV = \$0

Compounding: **Monthly**



< Home TVM Calculator Advanced ?

Present Value **PV**

Payments **PMT**

Future Value **FV**

Annual Rate(%) **Rate**

Periods **Periods**

Compounding **Monthly**

Mode

Decimal

Instruction **Reset** **Email**

Amortization

Note: Enter the known values and click the Button on the right to calculate the corresponding unknown value.

Práctica 2 – Carro con reembolso (rebate)

REBATES

© CanStockPhoto.com

Usted está ilusionado con comprar un carro que cuesta \$45,000. Puede dar un pronto de \$2,000 y te ofrecieron un rebate de \$4,000. La tasa de interés será 4% con un vencimiento de 60 meses (estándar).

¿Cuál es su costo total?

Paso 2: Cálculo de COSTO TOTAL

= Costo financiado + Pronto

$= (60 * \$718.24) + \$2,000$

$= \$43,094.40 + \$2,000$

$= \$45,094.40$



Práctica 2 – Carro con reembolso (rebate)

REBATES

© CanStockPhoto.com

Usted está ilusionado con comprar un carro que cuesta \$45,000. Puede dar un pronto de \$2,000 y te ofrecieron un rebate de \$4,000. La tasa de interés será 4% con un vencimiento de 60 meses (estándar).

¿Cuál es su costo total?

Costo de financiamiento total = Costo total del préstamo – Principal
Costo de financiamiento total = \$43,094.40 – 39,000 = \$4,094.40





Financiamiento
de tu hogar



Al considerar en dónde comprar tu casa

- Considera el vecindario
 - ¿Es seguro?
 - ¿Cuáles son las tasas de criminalidad en el vecindario, cercanía a hospitales, supermercados, etc.?
- ¿Es asequible? Algunos lugares son mucho más caros para vivir
- ¿Tiempo de viaje para el trabajo o la escuela?
- ¡Cuidado con el impuesto a la propiedad!

¿Alquilar o comprar?



Primero, considera cómo la decisión de alquilar o comprar afectará:

- Tus flujos de efectivo anuales
- Si tienes que pagar impuestos sobre la propiedad
- Seguros de responsabilidad pública
- Cuánto tiempo esperas vivir en ese lugar
- Si necesitas flexibilidad (moverte a otro trabajo o ciudad)

BENEFICIOS Y DESVENTAJAS DE...



COMPRAR

Ventajas:

- Equidad y apreciación
- Beneficio psicológico (satisfacción)
- Impuestos
 - Deducción detallada
 - Intereses hipotecarios
 - Impuestos sobre la propiedad

ALQUILAR

- Posiblemente el desembolso de efectivo asociado al pago de alquiler es menor que el de una hipoteca.
- No tienes que hacer una aportación al principal como en el caso de una hipoteca (fianza- si)
- Facilidad para mudarse a otro lugar
- Menos responsabilidades asociadas a la propiedad

BENEFICIOS Y DESVENTAJAS DE...



COMPRAR

Desventajas:

- Pagar pronto, gastos de cierre y financiamiento
- Más responsabilidades
- Menos movilidad

ALQUILAR

Desventajas:

- Menos flexibilidad para hacer cambios estéticos a la propiedad
- *No equity*



Alquila si...

- ❖ No planificas vivir en el área por más de 5 años.
- ❖ No puedes pagar (no tienes los fondos) un 20% de pronto.
- ❖ Prefieres el gasto fijo de alquiler a posibles costos variables asociados a ser poseer una vivienda.

LO BÁSICO SOBRE EL ALQUILAR

Lee el contrato de alquiler cuidadosamente (es un contrato legal):

- Conoce los términos que incluyen: alquiler (cantidad, fecha de vencimiento, multas), duración del contrato, fianza, subarrendamiento, opciones de renovación, restricciones, etc.
- Seguro del arrendatario



Compra de tu casa

- Una hipoteca es típicamente el préstamo más grande en el que incurrirás a nivel familiar.
- Una casa es típicamente el activo más grande en la cartera de INVERSIÓN de un hogar.
- Por eso, toma decisiones sobre la compra de tu casa ¡sabiamente!

LOS ESTUDIOS REVELAN QUE MIENTRAS MÁS CONOCIMIENTO FINANCIERO TIENES, MENOR ES EL COSTO DE TOMAR PRESTADO.



Cuándo debes comprar

Considera comprar cuando tengas:

- El pronto inicial ahorrado ($\geq 20\%$ ideal),
- Ubicación/estabilidad laboral (5 a 7 años),
- Recursos económicos adecuados para darle mantenimiento a la propiedad.





Pasos para convertirte en dueñ@

- Evalúa qué puedes comprar
 - A base de tu situación financiera y situación crediticia (precalificación hipotecaria)
- Busca la propiedad que interesas comprar
 - Evalúa tus necesidades y deseos
 - Oferta / Contraoferta
 - Aléjate si no funciona
- Compra la casa
 - Hipoteca y seguro de hogar
 - Inspección de la vivienda
 - Cierre y posesión



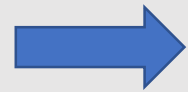
Costos para adquirir la propiedad

1. Pago inicial (pronto)
2. Puntos y otros costos de cierre
 - Un punto (interés) es una tarifa igual al 1% del monto del préstamo
 - Otros gastos de cierre (típicamente 2 -10% del monto del préstamo): Costos de originación del préstamo, estudio de título, seguro, abogado, tasación, registro de la propiedad, notario, inspección, informe de crédito, etc.
3. Pagos de hipoteca (incluye el costo del préstamo)
4. Contribuciones y seguros
5. Mantenimiento y gastos operacionales (más grande o vieja – más gastos) – Pintura, patio, calentador, AC

Qué incluye el pago mensual de la hipoteca

P = Principal

I = Interés



Va directo al prestamista – banco, cooperativa, etc.

T = Impuestos (Taxes)

I = Seguros (Insurance)



Cobrado por prestamista



Se mantienen en custodia (escrow)



© CanStockPhoto.com

Cálculo del pago mensual de tu hipoteca

Hipoteca:

- Principal de \$100,000
- Vencimiento a 30 años (12 meses x 30 años = 360 periodos mensuales)
- Tasa de interés anual de 5.5%



< Home TVM Calculator Advanced ?

Present Value	100,000	PV		
Payments	-567.7890	PMT		
Future Value	0	FV		
Annual Rate(%)	5.5	Rate		
Periods	360	Periods		
Compounding	Monthly			
Mode	End	Beginning		
Decimal	Two	Three	Four	Five

Instruction Reset Email

Amortization

Note: Enter the known values and click the Button on the right to calculate the corresponding unknown value.

Cálculo del pago mensual de tu hipoteca



❖ Cálculo del pago de la hipoteca:

Hipoteca de \$100,000 a 30 años que paga una tasa de interés de 5.5%.

$$PMT = \$567.79$$

❖ Calcular el costo total de la propiedad:

$$\begin{aligned}PMT * N (\text{meses}) &= \\ \$567.79 * 360 &= \$204,404.40\end{aligned}$$

❖ Calcular el costo del financiamiento:

$$\begin{aligned}\text{Costo total} - \text{Principal} &= \\ \$204,404.40 - \$100,000 &= \$104,404.40\end{aligned}$$

