

**MÓDULO 12:**

# **Tomar decisiones de viviendas**

**GUÍA DEL INSTRUCTOR**



**MONEY SMART para Adultos**

SEPTIEMBRE de 2018



La Federal Deposit Insurance Corporation es una agencia creada por el Congreso para mantener la estabilidad y la confianza pública en el sistema financiero de la nación. Una manera de lograrlo es proporcionar materiales de educación financiera gratuitos y objetivos que incluyen esta Guía del instructor. Si desea más información acerca de la familia de productos Money Smart, ingrese en **[www.fdic.gov/moneysmart](http://www.fdic.gov/moneysmart)**.

# Índice

<b>Información de contexto para instructores .....</b>	<b>2</b>
Lista de comprobación de preparación de capacitación .....	2
Materiales que puede necesitar .....	4
Comprensión de los iconos .....	5
Propósito del módulo .....	6
Tabla de una vista rápida del módulo .....	6
<b>Apertura del módulo .....</b>	<b>8</b>
Dé la bienvenida a los participantes a medida que van llegando .....	8
Encuesta previa a la capacitación .....	8
Sector de temas pendientes y Guía del participante.....	9
Actividad introductoria opcional .....	9
<b>Sección 1: ¿Cuáles son mis opciones?.....</b>	<b>10</b>
Introducción a la sección y la conclusión principal.....	11
Tomar decisiones de viviendas: ¿qué necesita y quiere?.....	11
<i>Pruébelo: ¿Qué es seguro para usted?.....</i>	12
<i>Aplíquelo: Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesito y quiero?.....</i>	13
Alquilar o comprar .....	16
<i>Pruébelo: Identificación de factores importantes en las decisiones de vivienda .....</i>	19
<i>Aplíquelo: Factores importantes que quiero considerar en alquilar o comprar.....</i>	22
<i>Aplíquelo: ¿Debo alquilar o comprar? .....</i>	22
<i>Aplíquelo: Mis opciones de vivienda.....</i>	23
Cierre de sección .....	25
<b>Sección 2: ¿Qué puedo pagar? .....</b>	<b>26</b>
Introducción a la sección y la conclusión principal.....	27
Costos de vivienda: ¿Qué es accesible?.....	27
<i>Pruébelo: Estimación de la asequibilidad .....</i>	28
<i>Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar .....</i>	34
Cierre de sección .....	35
<b>Sección 3: ¿Qué sigue si decido alquilar?.....</b>	<b>36</b>
Introducción a la sección y la conclusión principal.....	37
Pasos para alquilar .....	37
<i>Pruébelo: Leer un contrato de alquiler.....</i>	42
<i>Aplíquelo: Lista de comprobación de mi contrato de arrendamiento o alquiler.....</i>	43
El seguro para arrendatario .....	44
Sus derechos como arrendatario.....	46
Cierre de sección .....	49
<b>Cierre del módulo.....</b>	<b>50</b>
Recordar las conclusiones principales .....	50
Tomar medidas .....	50
Encuesta posterior a la capacitación .....	51
Respuestas de referencia de las encuestas previas y posteriores a la capacitación.....	53
<b>Módulos de Money Smart para Adultos .....</b>	<b>55</b>

# Información de contexto para instructores

¡Bienvenidos a Money Smart para adultos de la FDIC!

Esta es la Guía del instructor para el **módulo 12: Tomar decisiones de viviendas**. Este módulo consta de tres herramientas:

- **Esta Guía del instructor;**
- **la Guía del participante**, para que los participantes la utilicen durante la capacitación y la consulten después de esta;
- **las diapositivas de PowerPoint**, para que usted las use durante la capacitación.

El currículo, además, incluye una *Guía para introducir Money Smart para Adultos*. Este recurso ofrece consejos prácticos para promocionar la capacitación, preparar su espacio de capacitación, respaldar a los participantes con discapacidades y proporcionar la capacitación. Además, ofrece opciones de aprendizaje que le permitirán elegir los módulos y, tal vez, las secciones dentro de los módulos que incluirá en la capacitación. Si todavía no tiene la *Guía para introducir Money Smart para Adultos*, descárguela de [www.fdic.gov/moneysmart](http://www.fdic.gov/moneysmart).

## Lista de comprobación de preparación de capacitación

Utilice esta lista de comprobación para preparar la capacitación.

- Revise la Guía del instructor, la Guía del participante y las diapositivas de PowerPoint** para aprender cómo funcionan en conjunto.
- Familiarícese con los temas.** La Guía del instructor incluye instrucciones para explicar el contenido principal. Puede leer las instrucciones tal como están a los participantes. O bien, puede presentar la información a su propio estilo.
- Revise las actividades *Pruébelo* y *Aplíquelo* de la Guía del participante.** Cada módulo incluye ambos tipos de actividades. Muchas están diseñadas para que se incorporen en la sesión de capacitación. Otras, están etiquetadas con una Nota para el instructor que le ofrece la opción de revisar, comentar o realizarlas durante la capacitación, o alienta a los participantes a realizarlas después de la capacitación.

Las actividades permiten que la capacitación sea más atractiva y ayuda a los participantes a retener el material. Por lo general, es mejor reducir contenido en lugar de las actividades, si le falta tiempo.

- Revise la *Guía para introducir Money Smart para Adultos***, en la cual encontrará herramientas e información que lo ayudarán a planificar y presentar la capacitación. Este recurso incluye información para lograr que la capacitación sea accesible y agradable para todos los participantes, incluso participantes con discapacidades.
- Seleccione los materiales que planea usar.** Lo ideal es que para ello considere las necesidades o los objetivos de los participantes. La *Tabla de una vista rápida del módulo* cerca de la portada de cada Guía del instructor puede ayudarlo a decidir si abarcar los módulos íntegramente o solo ciertas secciones de los módulos.
- Planifique cómo hacer que la capacitación sea acorde desde el punto de vista cultural.** Es decir, comunicar con respeto y también presentar el material de una manera que resulte relevante para la vida de los participantes.
  - Por ejemplo, cuando menciona maneras de recortar los gastos, es posible que los participantes no relacionen reducir la compra del café diario si no suelen comprar café todos los días. Use ejemplos con los cuales los participantes se puedan identificar que pueden ser distintos a los ejemplos de su propia experiencia.
- Procure que cada sesión de capacitación incluya lo siguiente.**
  - **Descripción general:** Dé la bienvenida a los participantes y explique la finalidad y los objetivos de la capacitación. Ofrezca una orientación rápida de los materiales.
  - **Una actividad introductoria:** Aporte dinamismo a los participantes con una actividad divertida para que se presenten y para prepararlos para aprender. Esta puede ser una manera efectiva de comenzar la capacitación, en especial, si es la primera vez que se reúne el grupo. Consulte la *Guía para introducir Money Smart para Adultos*, si desea ideas de actividades introductorias opcionales.
  - **Encuestas previas y posteriores a la capacitación:** Entregue la encuesta previa a la capacitación antes de comenzar y la encuesta posterior a la capacitación al finalizar. La utilización de las encuestas puede ayudarlo a evaluar la eficacia de la capacitación y preparar el enfoque de esta para las sesiones futuras.
- Entregue a cada participante una Guía del participante.** En caso de que no pueda entregar copias impresas, trate de que esté disponible en forma electrónica. Además, es posible que algunos participantes la necesiten en forma electrónica, como adaptación razonable. Si solo presenta una parte de un módulo, tal vez sea conveniente proporcionar solo esas secciones de la Guía del participante. Oculte las diapositivas que no utilizará. La Guía para introducir Money Smart para Adultos incluye más información acerca de cómo ocultar diapositivas.

## Materiales que puede necesitar

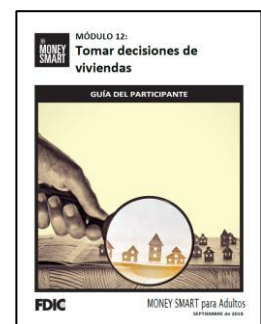
- Esta Guía del instructor
- Copias de la Guía del participante
- Las diapositivas de PowerPoint y:
  - una computadora, un proyector o una pantalla para proyectar las diapositivas, o bien,
  - copias impresas o electrónicas de las diapositivas para los participantes.
- Rotafolios o pizarras blancas
- Marcadores para escribir en los rotafolios y/o pizarras blancas;
- Notas autoadhesivas grandes de (5" x 8"), bloque de tarjetas o papel para anotar signos.
- Cinta que se pueda retirar con facilidad de la pared, como la cinta para enmascarar;
- Bolígrafos o lápices para los participantes

### Materiales opcionales:

- Sector de temas pendientes para preguntas. Créelo; para ello, anote “Sector de temas pendientes” en la parte superior de un rotafolio o una pizarra blanca.
- Insumos para la actividad introductoria opcional: elija una actividad de la *Guía para introducir Money Smart para Adultos* o realice una actividad propia



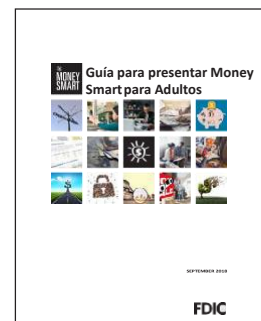
### Guía del instructor



### Guía del participante












### Diapositivas de PowerPoint



### Guía para presentar Money Smart para Adultos

## Comprensión de los iconos

En esta Guía del instructor se utilizan varios iconos que le permitirán recorrer con más rapidez la capacitación.

	<b>Hacer</b>	Medidas que toma como instructor.
	<b>Decir</b>	Información que comparte verbalmente con los participantes.
	<b>Preguntar</b>	Preguntas que les hace a los participantes.
	<b>Comentar las conclusiones principales</b>	Cuando transmite el mensaje principal de una sección.
	<b>Dirigir un debate</b>	Cuando propone debates.
	<b>Dirigir una actividad</b>	Cuando propone actividades.
	<b>Presentar información</b>	Cuando presenta información.
	<b>Tomar medidas y cierre</b>	Cuando ayuda a los participantes a planificar pasos de medidas para poner en práctica lo que aprendieron.
	<b>Situación</b>	Cuando utiliza historias breves para comenzar un debate o una actividad acerca de un tema financiero.

## Propósito del módulo

Este módulo ayuda a los participantes a explorar opciones al tomar decisiones de vivienda.

Este módulo, además:

- Explora lo que puede significar una vivienda segura
- Explica cómo calcular lo que es asequible para los costos de vivienda
- Discute alquilar versus comprar
- Explora contratos de alquiler, seguro de arrendatarios y derechos y responsabilidades en el alquiler

El término "hogar" se utiliza en todo este módulo para expresar el lugar donde vive una persona. El término "vivienda" se utiliza para transmitir una gama de opciones para un lugar al que llamar hogar. Los ejemplos incluyen una habitación alquilada en una casa compartida con otros, la casa de un padre o amigo, un departamento, una casa prefabricada, un condominio o una casa unifamiliar.

Los participantes que estén considerando comprar una casa pueden querer asistir a una sesión de capacitación sobre el proceso de compra de una casa en el *módulo 13: Comprar una vivienda*.

## Tabla de una vista rápida del módulo

Puede abarcar todo o solo una parte de este módulo.

Calculamos que necesitará **2 horas y 5 minutos** para abarcar todo el módulo, sin incluir los recesos ni una actividad introductoria opcional. Puede usar esta tabla para seleccionar secciones según el tiempo que tendrá disponible y las necesidades de los participantes.

La *Guía para introducir Money Smart para Adultos* incluye más información acerca de cómo seleccionar secciones para audiencias específicas.

Sección	Conclusión principal	Propósito/Objetivos	Duración
Apertura del módulo	N/C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bienvenida a los participantes</li> <li>▪ Realizar la encuesta previa a la capacitación</li> <li>▪ Realizar una actividad introductoria opcional (otros 5 a 20 minutos)</li> </ul>	10 minutos

*Continúa en la página siguiente*

**Tabla de una vista rápida del módulo (continuación)**

Sección	Conclusión principal	Propósito/Objetivos	Duración
Sección 1: ¿Cuáles son mis opciones?	Existen diferentes tipos de vivienda. Para ayudar a priorizar sus opciones, comience definiendo lo que significa una vivienda segura para usted.	Los participantes podrán realizar lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificar lo que necesitan y quieren en la vivienda.</li> <li>▪ Enumerar los factores clave a considerar al decidir alquilar, comprar o buscar otra opción</li> <li>▪ Identificar opciones de vivienda y tomar decisiones</li> </ul>	55 minutos
Sección 2: ¿Qué puedo pagar?	Un pago accesible por la vivienda es uno que puede hacer de manera confiable cada mes.	Los participantes podrán realizar lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Enumerar los costos asociados con las opciones de vivienda</li> <li>▪ Estimar cuánto pueden pagar por la vivienda</li> </ul>	20 minutos
Sección 3: ¿Qué sigue si decido alquilar?	Las formas de protegerse como arrendatario incluyen leer su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades.	Los participantes podrán realizar lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leer y comprender un contrato de alquiler</li> <li>▪ Explicar el propósito del seguro de arrendatario</li> <li>▪ Identificar sus derechos y responsabilidades como arrendatarios</li> </ul>	30 minutos
Cierre del módulo	N/C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revise las conclusiones principales</li> <li>▪ Ayude a los participantes a pensar cómo pondrán en práctica lo que aprendieron</li> <li>▪ Realice la encuesta posterior a la capacitación</li> </ul>	10 minutos

# Apertura del módulo

## Dé la bienvenida a los participantes a medida que van llegando

Duración estimada para la capacitación: 10 minutos

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 1



#### HACER

A medida que los participantes llegan a la capacitación, aproveche el tiempo para realizar lo siguiente:

- Darles la bienvenida y presentarse.
- Pedirles que firmen, si es que utiliza una hoja de asistencia en la capacitación.
- Asegúrese de contar con las adaptaciones razonables solicitadas y realice los ajustes necesarios.



### DIRIGIR UNA ACTIVIDAD

## Encuesta previa a la capacitación

Consulte la página 49 de la Guía del participante.

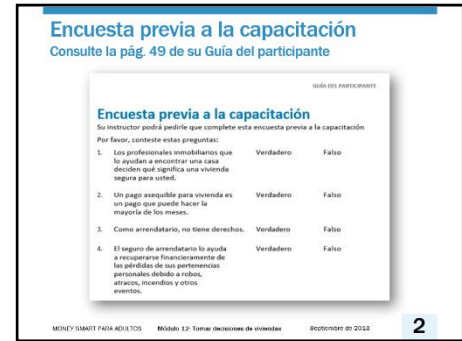
**Nota para el instructor:** Antes de que comience la capacitación, puede pedirles a los participantes que contesten la encuesta previa a la capacitación que está en el reverso de la Guía del participante. Tal vez le convenga entregarles copias “sueltas” para que no tengan que arrancar las páginas. Las preguntas de conocimiento son las mismas que las de la encuesta posterior a la capacitación.

Las respuestas de referencia están al final de la Guía del instructor, pero no se las dé ahora.

Es posible que le interese comparar las encuestas previas a la capacitación con las encuestas posteriores a esta para estimar la adquisición de conocimiento de todo el grupo o de cada participante. Si desea estimar por participante, pídale que anoten su apellido o algún identificador único en las encuestas previas y posteriores a la capacitación para que pueda compararlas según el participante determinado.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 2****DECIR**

- Gracias por asistir a esta capacitación de Money Smart llamada "**Tomar decisiones de vivienda**".
- Por favor, responda la encuesta previa a la capacitación de la página 49 de la Guía del participante para poder darme una idea de lo que ya sabe acerca de este tema.
  - Les llevará menos de cinco minutos responderla.

**HACER**

- Recoja las encuestas completadas, si piensa revisarlas o compararlas con las encuestas posteriores a la capacitación.

**PRESENTAR INFORMACIÓN****Sector de temas pendientes y Guía del participante****DECIR**

- Preparé un sector de temas pendientes para anotar preguntas, inquietudes, ideas y recursos. Tanto ustedes como yo podemos agregar temas en cualquier momento durante la capacitación y los abordaré durante los recesos o al finalizar la capacitación.
- Tienen una Guía del participante para usar en el transcurso de esta sesión y después de esta. Pueden quedársela, de manera que, tomen notas y escriban allí.

**DIRIGIR UNA ACTIVIDAD****Actividad introductoria opcional**

**Agrega otros 5 a 20 minutos**, según la actividad que seleccionó y la cantidad de participantes.

**HACER**

- Dirija a los participantes en una actividad introductoria.
- Si el tiempo lo permite, es posible que también le interese mostrarles un video breve relacionado con el tema de este módulo o comenzar con una actividad dinámica que elija.

**Nota para el instructor:**

Si el tiempo lo permite, comience la capacitación con una actividad divertida de la *Guía para introducir Money Smart para Adultos* o use una propia.

Esta es una excelente manera de aportar dinamismo a los participantes y prepararlos para aprender.



## Sección 1: ¿Cuáles son mis opciones?

**Duración estimada para la capacitación: 55 minutos**

### **Objetivos**

Los participantes podrán realizar lo siguiente:

- Identificar lo que necesitan y quieren en la vivienda.
- Enumerar los factores clave a considerar al decidir alquilar, comprar o buscar otra opción
- Identificar opciones de vivienda y tomar decisiones



PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## Introducción a la sección y la conclusión principal

Consulte la página 3 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 3



DECIR

- Discutiremos cómo averiguar qué necesitan y desean en un lugar al que puedan llamar hogar y también hablaremos sobre las opciones de vivienda.

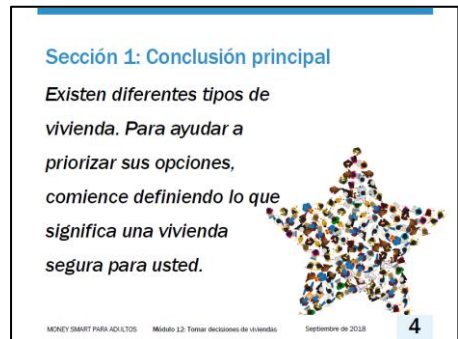


### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 4



DECIR

- La conclusión principal de esta sección es la siguiente:  
**Existen diferentes tipos de vivienda. Para ayudar a priorizar sus opciones, comience definiendo lo que significa una vivienda segura para usted.**



PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## Tomar decisiones de viviendas: ¿qué necesita y quiere?

Consulte la página 3 de la Guía del participante.



DECIR

- Hablemos primero sobre seguridad y protección. Luego, consideraremos qué más necesita y desea al tomar decisiones de viviendas.
- Seguro y protegido puede significar cosas diferentes para diferentes personas. Por ejemplo, algunas personas pueden definir seguro y protegido como un hogar que se encuentra en un vecindario con iluminación en la calle y baja criminalidad. Otros pueden definirlo como un hogar accesible para satisfacer sus necesidades.



DIRIGIR UNA ACTIVIDAD (4 MINUTOS): EJERCICIO

## ***Pruébelo: ¿Qué es seguro para usted?***

Consulte la página 3 de la Guía del participante.

**Nota para el instructor:** Si el tiempo lo permite, es posible que desee convertir esto en una actividad de grupo pequeño. Entregue a cada grupo una hoja de papel y marcadores. Indique a los participantes que trabajen en grupos pequeños para crear un póster que represente una vivienda segura y protegida. Desafíelos a usar solo imágenes y símbolos, sin palabras ni números. Cuelgue todos los carteles grupales alrededor del salón. Como grupo grande, identifique qué tienen en común los carteles y qué representan las imágenes.

Por ejemplo, una foto de alguien durmiendo en una cama podría representar tranquilidad porque su situación de vivienda es segura y protegida.

También es posible que desee examinar ideas únicas para un solo grupo. Puede escribir los atributos de vivienda segura en un rotafolio o pizarra como se identifican en los carteles.

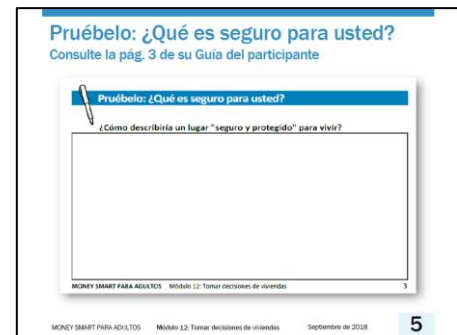
Esta divertida y atractiva variación de *Pruébelo: ¿Qué es seguro para usted?* agregará unos 10 minutos al tiempo de esta actividad.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 5



#### DECIR

- Diríjase a *Pruébelo: ¿Qué es seguro para usted?* en la página 3 de su Guía del participante.
- ¿Cómo describiría un lugar "seguro y protegido" para vivir?
- Tómese dos minutos para escribir o pensar en su respuesta a esa pregunta. Si lo desean, también pueden hacer dibujos.



#### HACER

- Pasados los dos minutos, pida que algunos voluntarios compartan sus respuestas.
- Anote las respuestas de los participantes en un rotafolio o una pizarra blanca.



PRESENTAR INFORMACIÓN (5 MINUTOS)

## ***Aplíquelo: Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesito y quiero?***

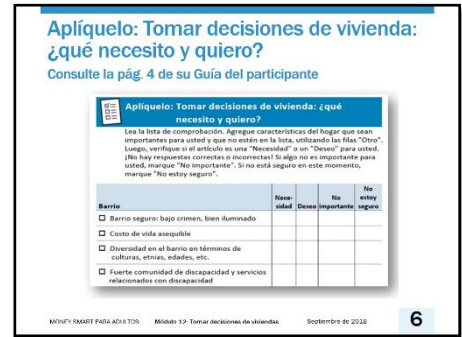
Consulte la página 4 de la Guía del participante.

### **MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 6**



#### **DECIR**

- Hay otras necesidades y deseos además de la seguridad en los que pensar.
- Diríjase a *Aplíquelo: Toma de decisiones de viviendas: ¿qué necesito y quiero?* en la página 4 de su Guía del participante.
- Tómese tres minutos para comenzar a revisar la lista de comprobación e indicar si algo es una Necesidad, un Deseo o No Es Importante para usted. Si no está seguro, marque "No estoy seguro". Esto le da una idea de cómo usar esta tabla. Puede completarla después de la capacitación. Está bien si no termina ahora.



#### **HACER**

- Si el tiempo lo permite, solicite voluntarios para compartir algunas de las cosas que necesitan, quieren o que no son importantes para ellos.

## **Aplíquelo: Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesito y quiero?**

Lea la lista de comprobación. Agregue características del hogar que sean importantes para usted y que no estén en la lista, utilizando las filas "Otro". Luego, verifique si el artículo es una "Necesidad" o un "Deseo" para usted. ¡No hay respuestas correctas o incorrectas! Si algo no es importante para usted, marque "No importante". Si no está seguro en este momento, marque "No estoy seguro".

Barrio	Necesidad	Deseo	No importante	No estoy seguro
<input type="checkbox"/> Barrio seguro: bajo crimen, bien iluminado				
<input type="checkbox"/> Costo de vida asequible				
<input type="checkbox"/> Diversidad en el barrio en términos de culturas, etnias, edades, etc.				
<input type="checkbox"/> Fuerte comunidad de discapacidad y servicios relacionados con discapacidad				

**Aplíquelo: Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesito y quiero? (continuación)**

<b>Barrio (continuación)</b>	<b>Necesidad</b>	<b>Deseo</b>	<b>No importante</b>	<b>No estoy seguro</b>
<input type="checkbox"/> Buenas escuelas				
<input type="checkbox"/> Aceras				
<input type="checkbox"/> Distancia al trabajo, cuidado de niños, otros servicios necesarios, amigos, familiares, otras personas de apoyo, tiendas, parques y otros lugares importantes para usted.				
<input type="checkbox"/> Cerca de proveedores de atención médica y hospitales				
<input type="checkbox"/> Acceso al transporte público				
<input type="checkbox"/> Accesibilidad para las personas con discapacidad				
<input type="checkbox"/> Acceso al estacionamiento				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				

<b>Espacio</b>	<b>Necesidad</b>	<b>Deseo</b>	<b>No importante</b>	<b>No estoy seguro</b>
<input type="checkbox"/> Mi propio dormitorio (no compartido con nadie)				
<input type="checkbox"/> Mi propio baño (no compartido con nadie)				
<input type="checkbox"/> Mi propia cocina (no compartido con nadie)				
<input type="checkbox"/> Cierta número de baños: ____ (agregar #)				
<input type="checkbox"/> Cierta número de dormitorios: ____ (agregar #)				

**Aplíquelo: Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesito y quiero? (continuación)**

<b>Espacio (continuación)</b>	<b>Necesidad</b>	<b>Deseo</b>	<b>No importante</b>	<b>No estoy seguro</b>
<input type="checkbox"/> Ubicación y tamaño de los dormitorios y baños: ¿son accesibles y lo suficientemente grandes como para acomodar dispositivos de movilidad?				
<input type="checkbox"/> Sala				
<input type="checkbox"/> Comedor				
<input type="checkbox"/> Habitación familiar/sala de recreación				
<input type="checkbox"/> Espacio de Trabajo				
<input type="checkbox"/> Rampas				
<input type="checkbox"/> Amplios pasillos				
<input type="checkbox"/> Patio				
<input type="checkbox"/> Garaje				
<input type="checkbox"/> Puertas y ventanas seguras				
<input type="checkbox"/> Más de una salida al exterior				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				

<b>Características adicionales</b>	<b>Necesidad</b>	<b>Deseo</b>	<b>No importante</b>	<b>No estoy seguro</b>
<input type="checkbox"/> Servicios públicos asequibles				
<input type="checkbox"/> Amueblado				
<input type="checkbox"/> Incluye electrodomésticos principales				

Características adicionales ( <i>continuación</i> )	Necesidad	Deseo	No importante	No estoy seguro
<input type="checkbox"/> Mostradores y áreas de almacenamiento accesibles				
<input type="checkbox"/> Barandillas				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				



DIRIGIR UNA ACTIVIDAD (16 MINUTOS): DEBATE

## Alquilar o comprar

Consulte la página 7 de la Guía del participante.

**Nota para el instructor:** Esta actividad es un debate. Cada grupo está tratando de presentar información más convincente para su lado del problema. Los debates ayudan a los participantes a considerar diferentes puntos de vista sobre un tema en particular, como alquilar un lugar para vivir en lugar de comprar un lugar para vivir.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 7



#### HACER

- Divida al grupo en dos equipos.
- Pídale a un equipo que presente una lista de razones por las cuales alquilar es mejor que comprar y pídale al otro equipo que presente una lista de razones por las cuales comprar es mejor que alquilar.



**Nota para el instructor:** Si hay más de 16 participantes, puede considerar tener dos grupos para cada lado del debate. En ese caso, un grupo argumentaría del mismo lado agregando a la presentación del primer grupo.



## DECIR

- Vamos a tener un debate sobre el alquiler versus la compra.
  - Alquilar y comprar no son las únicas opciones a considerar cuando se está pensando en un lugar para llamarlo hogar.
  - También puede considerar vivir con amigos o familiares sin pagar alquiler o quedarse con su opción de vivienda actual en este momento, sea lo que sea.
  - Sin embargo, para los propósitos de esta actividad, solo vamos a hablar sobre el alquiler y la compra.
- Seleccione un tomador de notas para anotar los resultados de su lluvia de ideas. Puede usar el rotafolio o la pizarra para resumir sus puntos clave.
- Seleccione un portavoz de su equipo que presente su caso al grupo completo.
- Es posible que se les ocurran razones para una declaración en la que no creen. Tal vez esté en el equipo a favor de alquilar y personalmente esté a favor de comprar. O viceversa. Esto ocurre comúnmente en los debates. Parte del reto es mirar algo desde un punto de vista diferente.
- Tendrán seis minutos para la lluvia de ideas sobre su tema en el debate. Pueden tomar notas en la página 7 de la Guía del participante o usar otro papel.



## HACER

- Después de seis minutos, dele al portavoz de cada equipo tres minutos para presentar sus puntos clave.
- Si el tiempo lo permite, comparta las razones para alquilar y las razones para comprar que no se ofrecieron durante el debate, de las siguientes listas.

### Razones para alquilar

- Las reparaciones y el mantenimiento suelen ser responsabilidad del propietario.
  - Es posible que no tenga que pasar tiempo haciendo reparaciones o cuidando el patio.
- Es posible que el alquiler ya tenga adaptaciones de accesibilidad que pueda necesitar, como mostradores más bajos y pasillos más amplios.

**Nota para el instructor:** Hay más información sobre modificaciones razonables y adaptaciones razonables en la Sección 3.

- Pueden tener acceso a servicios como instalaciones para hacer ejercicio y una piscina.
- Es posible que no tengan que lidiar con algunos pagos de servicios públicos, que pueden incluirse en el alquiler, lo que facilita la administración del dinero.
- Es posible que no tengan que comprar muebles si el alquiler está amueblado.
- Es posible que no tengan que comprar electrodomésticos si están incluidos en el

alquiler.

- Pueden mudarse a otro lugar más fácilmente, aunque puede haber algunas multas si no se quedan durante el término completo del contrato de arrendamiento.
- Incluso si su crédito no es excelente, probablemente aún puedan encontrar un lugar para alquilar. Una hipoteca puede ser más difícil de obtener.
- Los costos iniciales del primer mes de alquiler y depósito de seguridad pueden ser mucho menores que el depósito y los costos de cierre asociados con ser propietario de la vivienda.
- No tienen algunos de los costos asociados con ser propietario de una vivienda, que incluyen:
  - Impuestos a la propiedad.
  - Seguro para propietarios de viviendas (generalmente más costoso que el seguro para arrendatarios).
  - Otros tipos de seguro (dependiendo de su comunidad), como el seguro contra inundaciones o terremotos, que pueden ser más costosos para los propietarios que para los arrendatarios.
  - Cargos a pagar por el mantenimiento de las áreas comunes y el exterior de los edificios y terrenos. Un propietario de vivienda puede tener que pertenecer a una asociación de propietarios de vivienda, una asociación de dueños de propiedad o una asociación de condominios.
- Sus pagos de alquiler pueden ser inferiores a los pagos de su hipoteca. También podrían ser más altos.
- Puede calificar para programas de asistencia de alquiler o unidades de vivienda asequibles.

### **Razones para comprar**

- Puede aumentar su capital neto (pero no está garantizado). El capital neto es el valor de mercado de su casa menos la cantidad de dinero que debe por ella.
  - Si aumenta su capital neto, puede pedir prestado sobre ese valor.
  - Las casas generalmente aumentan de valor con el paso del tiempo, pero no siempre.
- Es posible que pague menos impuestos federales y/o estatales sobre el ingreso.
- Puede lograr su objetivo de ser dueño de su propia casa.
- Es posible que esté más involucrado en su comunidad, lo que puede ayudar a que sea un lugar mejor.
- Algunos podrían decir que usted ha logrado "el sueño americano".
- Puede traspasar su vivienda a miembros de la familia.
- Si es el propietario de su vivienda, puede tener un control más directo de las modificaciones a su hogar para que sea accesible.
- Sus pagos de hipoteca podrían ser inferiores a los pagos de un alquiler.

También podría ser más alto.

- Si tiene una tasa de interés fija en la hipoteca de su casa, sus pagos mensuales siguen siendo los mismos (aunque los impuestos a la propiedad pueden aumentar). Si alquila, su alquiler puede aumentar cada vez que expire su plazo de alquiler o es posible que no pueda renovar su contrato de arrendamiento o alquiler. O si está alquilando mes a mes, su administrador de propiedad podría pedirle que se mude.
- Si le gusta la decoración o el paisajismo, es posible que no pueda hacer estas cosas en un alquiler, pero probablemente pueda hacerlo si compra una casa.
- Puede calificar para los programas de asistencia para compradores de vivienda por primera vez.



DIRIGIR UNA ACTIVIDAD (10 MINUTOS): EJERCICIO

## ***Pruébelo: Identificación de factores importantes en las decisiones de vivienda***

Consulte la página 7 de la Guía del participante.

### **MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 8**



#### **DECIR**

- Diríjase a *Pruébelo: Identificación de factores importantes en las decisiones de vivienda* en la página 7 de su Guía del participante.
- Basándonos en lo que aprendió del debate y sus otras ideas, identifiquemos algunos factores que son importantes para las decisiones de vivienda.

**Pruébelo: Identificar factores importantes en las decisiones de vivienda**  
Consulte la pág. 7 de su Guía del participante

**Pruébelo: Identificación de factores importantes en las decisiones de vivienda**  
Para cada situación, identifique los detalles que son relevantes para las decisiones sobre vivienda de la persona.

Situación	Factores que pueden afectar las decisiones de vivienda
<p>Trisha planea asistir a la escuela de enfermería pronto. Ella quiere quedarse en su comunidad y trabajar en el hospital local.</p> <p>Ella vive con sus padres en la casa donde creció. Su abuela, que vive por la misma calle, se está mudando a una instalación de vivienda asistida y le ofreció venderle a Trisha su casa a un buen precio.</p> <p>Trisha tiene suficiente dinero ahorrado, combinado con la ayuda de sus padres, para hacer un depósito y cubrir los costos de cierre.</p>	

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **8**

- Tómese cinco minutos para completar este ejercicio en grupos pequeños. Para cada situación, identifique los detalles que pueden ser relevantes para las decisiones sobre vivienda.
- Tenga en cuenta que no estamos tratando de decidir si cada persona debe alquilar, comprar o buscar otra opción de vivienda. No tenemos suficientes detalles para sacar esas conclusiones y esas decisiones también son muy individuales. Más bien, estamos identificando detalles de cada situación que pueden ser factores para tomar esa decisión.



#### **HACER**

- Después de cinco minutos, solicite a los grupos que compartan los factores que pensaron que deberían afectar las decisiones de vivienda.
- Agregue a las respuestas usando las Respuestas de referencia.

## ***Pruébalo: Identificación de factores importantes en las decisiones de vivienda – Respuestas de referencia***

<b>Situación</b>	<b>Factores que pueden afectar las decisiones de vivienda</b>
<p>Trisha planea asistir a la escuela de enfermería pronto. Ella quiere quedarse en su comunidad y trabajar en el hospital local.</p> <p>Ella vive con sus padres en la casa donde creció. Su abuela, que vive por la misma calle, se está mudando a una instalación de vivienda asistida y le ofreció venderle a Trisha su casa a un buen precio.</p> <p>Trisha tiene suficiente dinero ahorrado, combinado con la ayuda de sus padres, para hacer un depósito y cubrir los costos de cierre.</p>	<p><i>El uso de todos sus ahorros para el depósito y los costos de cierre no le deja a Trisha ningún ahorro para emergencias y los costos de ser propietario de una casa.</i></p> <p><i>La compra de la casa puede afectar si Trisha puede permitirse ir a la escuela de enfermería y, si va, cómo lo paga.</i></p>
<p>El trabajo de Sidney requiere que se mude a una nueva ciudad cada dos o tres años.</p> <p>Recientemente se mudó a una nueva ciudad y le encanta. Él utiliza una silla de ruedas y le gusta especialmente la accesibilidad del sistema de transporte público. Este es un lugar donde Sidney podría verse viviendo a largo plazo.</p> <p>Sidney tiene suficientes ahorros e ingresos para comprar una casa en esta ciudad, comparable a lo que está alquilando actualmente.</p>	<p><i>Sidney tiene suficientes ahorros e ingresos para comprar una casa.</i></p> <p><i>Sidney debería considerar cómo afectará su empleo e ingresos el hecho de establecerse en la nueva ciudad a largo plazo. Esto es particularmente importante si Sidney espera que su trabajo actual requiera que se mude dentro de dos o tres años.</i></p>

Mangala, Sangay y sus dos hijos vinieron a los Estados Unidos hace varios años. Mangala y Sangay ambos tienen empleo y sus hijos están en la escuela primaria.

Han trabajado con el personal de una agencia de vivienda aprobada por el HUD para explorar la posibilidad de comprar una casa. Según un análisis de lo que pueden pagar, hay varias viviendas en su rango de precios.

Pero la idea de comprar una casa los pone nerviosos, especialmente después de que un amigo que vive en la misma ciudad perdió su casa por una ejecución de hipoteca.

*El nerviosismo que sienten Mangala y Sangay al comprar una casa es un factor válido para incluir en su toma de decisiones.*

*Mangala y Sangay pueden querer asegurarse de que sus otras metas financieras aún sean posibles si compran una casa.*



DIRIGIR UNA ACTIVIDAD (8 MINUTOS): EJERCICIO

## ***Aplíquelo: Factores importantes que quiero considerar en alquilar o comprar***

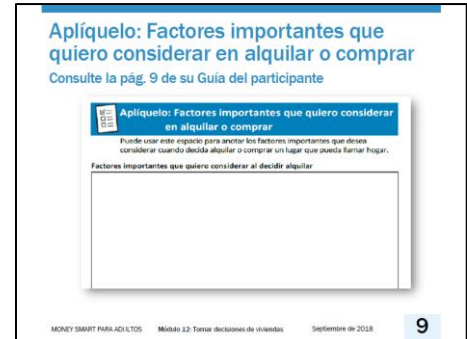
Consulte la página 9 de la Guía del participante.

### **MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 9**



**DECIR**

- Hay algunos factores clave a considerar al decidir si debe alquilar o comprar un lugar que pueda llamar su hogar. Alquilar y comprar no son las únicas opciones a considerar. También puede considerar vivir con amigos o familiares sin pagar alquiler o quedarse con su opción de vivienda actual en este momento.
- Diríjase a *Aplíquelo: factores importantes que quiero considerar en alquilar o comprar* en la página 9 de su Guía del participante.
- Según lo que aprendió del debate y sus otras ideas, enumere los motivos para alquilar y los motivos para comprar que son más importantes para usted.



**HACER**

- Deles a los participantes cinco minutos para realizar el ejercicio en sus Guías del participante.
- Si el tiempo lo permite, brinde a los participantes la oportunidad de compartir algunas de sus respuestas.



PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## ***Aplíquelo: ¿Debo alquilar o comprar?***

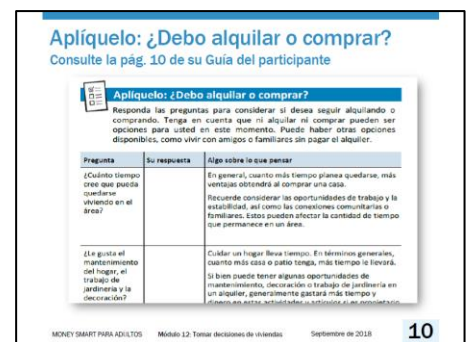
Consulte la página 10 de la Guía del participante.

### **MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 10**



**DECIR**

- Diríjase a *Aplíquelo: ¿Debo alquilar o comprar?* en la página 10 de su Guía del participante.



- Puede completar esta hoja de trabajo después de la capacitación de hoy para ayudarlo a determinar cuál podría ser la mejor opción para usted en este momento.

**Nota para el instructor:** Si el tiempo lo permite, considere repasar esta actividad con los participantes durante la capacitación; utilice para ello una copia de la Guía del participante. Si es posible, deles tiempo ahora para comenzar a completarlo. Esto puede ser muy enriquecedor. Considere pedirles a los participantes que compartan lo que están aprendiendo y de tiempo para preguntas.



PRESENTAR INFORMACIÓN (8 MINUTOS)

## Aplíquelo: Mis opciones de vivienda

Consulte la página 14 de la Guía del participante.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 11**



**DECIR**

- Diríjase a *Aplíquelo: Mis opciones de vivienda* en la página 14, en su Guía del participante
- Esta lista describe algunas opciones de vivienda. Mientras hablamos de estas opciones, puede darle seguimiento en su Guía del participante.

Opciones de alquiler	¿Qué es?	Cuidado con esto!	Criterios clave
Una habitación en un departamento o vivienda	• Un espacio que puede usar, generalmente una habitación.	• Pregunte si hay un contrato de arrendamiento.	• Pueden variar en utilidad.
El alquiler de una habitación: le permite incluir el uso de la cocina, la sala de estar u otras áreas comunes.	• Usted alquila una habitación. Se puede incluir el uso de la cocina, la sala de estar u otras áreas comunes.	• En caso alternativo, asegúrese de que el arrendamiento sea un alquiler de habitación. Solicite ver el contrato de arrendamiento o hable al administrador de bienes raíces con propiedad y pregunte si es un alquiler de habitación.	• Pueden variar la fuente de ingresos.

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **11**

- Primero veremos las opciones de alquiler y luego las opciones de compra. Marque las que cree que podrían ser opciones para usted ahora.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 12**



**DECIR**

- Veamos algunas opciones para alquilar.
- La sección de *Aplíquelo* incluye elementos con los cuales tener cuidado en cada una de estas opciones y también algunos criterios clave a tener en cuenta para cada opción. No vamos a revisar todo eso ahora mismo. Les animo a que revisen esa información después del entrenamiento de hoy.

**Las opciones para alquilar pueden incluir**

- Habitación en un departamento o casa
- Departamento
- Casa
- Propiedad privada, vivienda subsidiada
- Vivienda pública

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **12**

- **Puede alquilar una habitación en un departamento o en una casa.**
  - Esta es un espacio que puede usar, generalmente una habitación.
  - Usted alquila una habitación. Se puede incluir el uso de la cocina, la sala de estar u otras áreas comunes. Es posible que tenga su propio baño o que tenga que compartir un baño.

- Esto generalmente significa vivir con otras personas.
- **Puede alquilar un departamento.**
  - Esta es una habitación o grupo de habitaciones propiedad de otra persona.
  - Puede alquilar una unidad en un edificio pequeño, un condominio de un propietario privado o una unidad en un complejo grande.
  - Si comparte el departamento con otros, puede ser más asequible para usted.
- **Puede alquilar una casa.**
  - Esta es una casa propiedad de otra persona.
  - Esto también incluiría un dúplex: una casa dividida en dos unidades, cada una con su propia entrada.
- **Usted puede ser elegible para alquilar viviendas subsidiadas de propiedad privada.**
  - Estos son departamentos que se ofrecen a precios reducidos para personas con bajos ingresos.
  - Los programas del gobierno pueden ayudar a los administradores de propiedad a ofrecer alquileres reducidos.
  - También se les puede llamar "Unidades de Vivienda Asequibles" o "Unidades de Vivienda de la Fuerza Laboral" o algo similar.
- **Puede ser elegible para alquilar un lugar en una vivienda pública.**
  - La vivienda pública es una vivienda digna y segura para personas con bajos ingresos, personas mayores y personas con discapacidades.
  - La vivienda pública puede ser una casa unifamiliar, un departamento o un complejo de departamentos que incluye otros servicios de apoyo.



### PREGUNTAR

- ¿Se le ocurren otras opciones para **alquilar**?



### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 13

#### DECIR

- Ahora repasemos algunas opciones para **comprar una vivienda**. Esta parte comienza en la página 20 de su Guía del participante.
- Una vez más, al igual que en la parte de alquiler, esta parte incluye elementos para tener cuidado en cada una de estas opciones de compra y también algunos criterios clave para tener en cuenta. No vamos a revisar todo eso ahora mismo.
- **Puede comprar una casa unifamiliar, una casa modular o una vivienda urbana.**
  - Una casa unifamiliar es una casa independiente en una propiedad de la cual es usted el dueño.

Las opciones para comprar pueden incluir

- Casa unifamiliar, casa modular o vivienda urbana
- Condominio
- Cooperativa (Co-op)
- Prefabricada o casa móvil

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 13

- Las viviendas modulares son un tipo de vivienda unifamiliar. Se construyen en fábricas y luego se ensamblan en el sitio. Deben seguir los códigos de construcción locales.
  - Las viviendas urbanas son casas construidas al lado de otras casas. A veces se llaman casas adosadas. Puede compartir una o dos paredes con otras viviendas urbanas. Estas son más comunes en los barrios urbanos.
- **Puede comprar un condominio.**
    - Un condominio o condo es parte de una propiedad más grande.
    - Usted posee una unidad dentro de la propiedad más grande.
    - La asociación de condominios es propietaria del edificio y los terrenos.
    - Usted es miembro de la asociación de condominios.
  - **Puede comprar una unidad en una cooperativa (co-op).**
    - Esto es diferente a un condominio.
    - Usted arrienda una unidad y es accionista de la corporación propietaria de toda la propiedad.
    - No todas las comunidades tienen cooperativas.
  - **Puede comprar una casa prefabricada o móvil.**
    - Esta es una casa generalmente construida en una fábrica y llevada a una propiedad para su instalación.
    - Puede estar en un marco de metal, base o atada.
    - Las casas prefabricadas hechas antes de 1976 se llaman casas móviles.



### PREGUNTAR

- ¿Se le ocurren otras opciones para **comprar**?



### PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## Cierre de sección

Consulte la página 22 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 14




### DECIR

- Recuerde las conclusiones principales de esta sección: **Existen diferentes tipos de vivienda. Para ayudar a priorizar sus opciones, comience definiendo lo que significa una vivienda segura para usted.**

**Sección 1: Recordar la conclusión principal**

*Existen diferentes tipos de vivienda. Para ayudar a priorizar sus opciones, comience definiendo lo que significa una vivienda segura para usted.*



MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018

**14**



## Sección 2: ¿Qué puedo pagar?

Duración estimada para la capacitación: 20 minutos

### Objetivos

Los participantes podrán realizar lo siguiente:

- Enumerar los costos asociados con las opciones de vivienda
- Estimar cuánto pueden pagar por la vivienda



PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## Introducción a la sección y la conclusión principal

Consulte la página 23 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 15



DECIR

- Analizaremos formas de estimar lo que puede pagar por la vivienda.

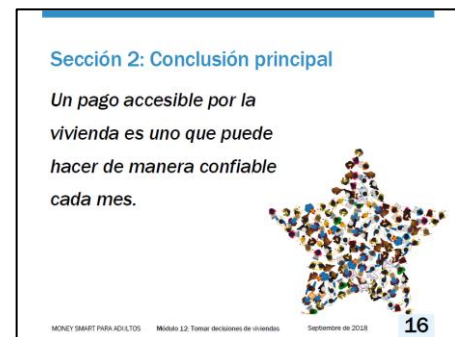


### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 16



DECIR

- La conclusión principal de esta sección es la siguiente:  
**Un pago accesible por la vivienda es uno que puede hacer de manera confiable cada mes.**



DIRIGIR UN DEBATE (1 MINUTO)

## Costos de vivienda: ¿Qué es accesible?

Consulte la página 23 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 17



DECIR

- **Solo usted puede decidir qué es accesible para usted.**
- Recuerde que los administradores de propiedad y los prestamistas hipotecarios no pueden decirle lo que es asequible para usted.





DIRIGIR UNA ACTIVIDAD (16 MINUTOS): SITUACIÓN

## ***Pruébelo: Estimación de la asequibilidad***

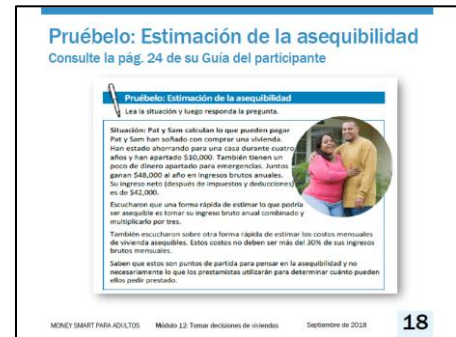
Consulte la página 24 de la Guía del participante.

### **MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 18**



#### **HACER**

- Pídales a los participantes que se dirijan a *Pruébelo: Estimación de la asequibilidad* en la página 24 de su Guía del participante.
- Lea la situación a los participantes o pídale a un voluntario que lo haga.



### **SITUACIÓN: Pat y Sam calculan lo que pueden pagar**

Pat y Sam han soñado con comprar una vivienda.

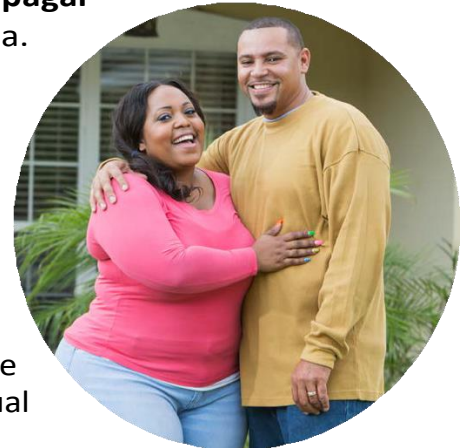
Han estado ahorrando para una casa durante cuatro años y han apartado \$10,000. También tienen un poco de dinero apartado para emergencias. Juntos ganan \$48,000 al año en ingresos brutos anuales.

Su ingreso neto (después de impuestos y deducciones) es de \$42,000.

Escucharon que una forma rápida de estimar lo que podría ser asequible es tomar su ingreso bruto anual combinado y multiplicarlo por tres.

También escucharon sobre otra forma rápida de estimar los costos mensuales de vivienda asequibles. Estos costos no deben ser más del 30% de sus ingresos brutos mensuales.

Saben que estos son puntos de partida para pensar en la asequibilidad y no necesariamente lo que los prestamistas utilizarán para determinar cuánto pueden ellos pedir prestado.

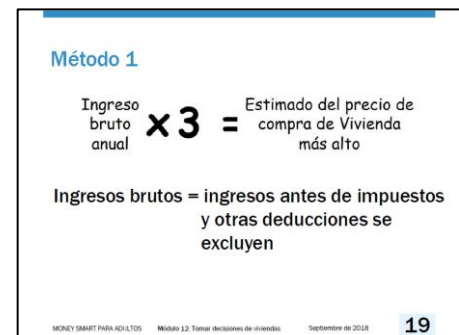


### **MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 19**



#### **DECIR**

- Comencemos ayudando a Pat y Sam a estimar cuánto pueden pagar por los costos de la vivienda utilizando los dos métodos sobre los cuales escucharon.
- El Método 1 toma el ingreso bruto anual y lo multiplica por tres para estimar el precio de compra de vivienda más alto que usted puede pagar.



- Su ingreso bruto anual es lo que gana cada año antes de que se deduzcan de su pago los impuestos u otras deducciones.
- Tómese un momento para responder la pregunta en su Guía del participante sobre el uso del Método 1 para Pat y Sam.
  - Si tiene un teléfono con una calculadora, siéntase libre de usarlo o compartirlo con otras personas cercanas a usted.

### HACER

- Dé a los participantes un minuto para responder la pregunta en su Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 20



#### DECIR

- Pat y Sam multiplicaron su ingreso bruto anual de \$48,000 por 3 para obtener \$144,000.
- Usando este primer método, Pat y Sam deben buscar una casa que tenga un precio de compra de hasta \$144,000.
- Este método puede ayudar si va a mirar casas para comprar. Sin embargo, este método no ayuda si está tratando de estimar un pago mensual potencialmente asequible, tal vez para alquilar.
- Tampoco le ayuda si no hay casas en el mercado a ese precio o por debajo.

**Método 1: Respuesta para Pat y Sam**

Toma sus ingresos brutos anuales:  
\$48,000 por año

Luego multiplica por 3:  
\$48,000 x 3

**Respuesta = \$144,000**

- Puede ser útil al buscar casas para comprar
- No es útil para estimar el pago mensual accesible

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **20**

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 21



#### DECIR

- El Método 2 multiplica el ingreso bruto mensual por 0.30 para estimar lo máximo que debe pagar en costos mensuales de vivienda.
  - Los costos mensuales de la vivienda incluyen sus pagos de la renta o hipoteca, más el seguro requerido, servicios públicos, mantenimiento y reparaciones.
  - Esto se basa en la regla tradicional de que los costos mensuales de vivienda no deben ser más del 30% de su ingreso bruto mensual.
- Tómese un momento para responder la pregunta en su Guía del participante sobre el uso del Método 2 para Pat y Sam.

**Método 2**

Ingreso bruto mensual **x 0.30 =** Estimado de costos mensuales máximos de vivienda

- Los costos mensuales de la vivienda incluyen artículos tales como pagos de alquiler o hipoteca, seguros, servicios públicos, mantenimiento, reparaciones
- Puede no ser realista o útil

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **21**

**HACER**

- Dé a los participantes un minuto para responder la pregunta en su Guía de participante.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 22****DECIR**

- El método 2 usa el ingreso bruto mensual. La situación solo enumera el ingreso bruto anual de ellos, por lo que se trata de un poco de matemática.
- Pat y Sam dividieron su ingreso bruto anual de \$48,000 en 12 meses para obtener su ingreso bruto mensual de \$4,000.
- Luego multiplicaron \$4,000 por punto tres cero para obtener \$1,200.
- Usando este segundo método, la estimación de los costos mensuales totales de vivienda de Pat y Sam es de \$1,200 o menos.
- Dependiendo del mercado inmobiliario, esta estimación puede no ser realista o útil.

**Método 2: Respuesta para Pat y Sam**

Toma sus ingresos brutos anuales:  
\$48,000 por año

Luego divide por 12 meses en un año:  
 $\$48,000 \div 12 = \$4,000$

Luego multiplica por 0.30:  $\$4,000 \times 0.30$

**Respuesta: \$1,200 por mes**

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **22**

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 23****DECIR**

- También hay un tercer método.
- Este método no es tan rápido, pero puede ser más realista. Puede consultar sus ingresos y gastos mensuales para estimar un pago de vivienda asequible.
- Suma sus ingresos, resta sus gastos no relacionados con la vivienda y ve cuánto queda para cubrir todos los costos de la vivienda.
- Probemos primero con Pat y Sam. Diríjase a la sección *¿Qué pueden pagar Pat y Sam en función de su plan de gastos y ahorro?* en la página 26 de su Guía del participante. El plan de gastos y de ahorros de ellos tiene tres secciones:
  - Ingresos netos
  - Gastos no relacionados con la vivienda
  - Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?
- La mayor parte del plan de gastos y ahorro se ha completado para usted, a excepción de la última sección *Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?* está en blanco. Tenga en cuenta que, aunque Pat y Sam no pagan todos estos gastos mensualmente, las cifras se muestran como montos mensuales.
- En parejas, dediquen cuatro minutos para revisar el *Plan de gastos y de ahorros de Pat y Sam* y luego completen la última parte, *Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?*

**Método 3**

Ingreso neto total	-	Gastos totales no relacionados con la vivienda	=	Lo que queda para cubrir costos de vivienda
--------------------	---	--	---	---

- ¿Qué queda para la vivienda?
- Use un plan de gastos y de ahorros

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **23**



**HACER**

- Pasados los cuatro minutos, inste a algunos participantes a compartir sus respuestas. Luego comparta que la respuesta correcta es **\$1,140**.
- Revise los cálculos utilizando las Respuestas de referencia a continuación y las diapositivas.

## ¿Qué pueden pagar Pat y Sam en función de su plan de gastos y de ahorros? – Respuestas de referencia

**Nota para el instructor:** Las tablas que se muestran en las diapositivas se han abreviado para mostrar solo las filas que son necesarias para calcular la respuesta correcta.



**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 24**

**DECIR**

- Puede ver al final de la sección de Ingresos netos que el ingreso neto total de Pat y Sam es de \$3,500, que ya fue completado.

Artículo	Monto mensual
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 1	\$3,500 (\$42,000 ÷ 12)
<b>Sus ingresos mensuales netos totales</b>	<b>\$3,500</b>

Recuerde: Divida la cantidad anual entre 12 (meses) para obtener la cantidad mensual

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **24**

### Ingresos netos

Artículo	Monto mensual
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 1	\$3,500 (\$42,000 ÷ 12)
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 2	
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 3	
Ingreso neto de trabajo independiente	
Beneficio público 1:	
Beneficio público 2:	
Beneficio público 3:	
Beneficio público 4:	
Interés:	
Dividendos	
Pensión para el sustento de hijos	
Pensión conyugal	
Obsequios	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
<b>Sus ingresos mensuales netos totales</b>	<b>\$3,500</b>

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 25****DECIR**

- Puede ver al final de la sección Gastos no relacionados con la vivienda que los gastos totales no relacionados con la vivienda de Pat y Sam son de \$2,360, que ya se completaron.

Total de gastos no relacionados con la vivienda de Pat y Sam	
Artículo	Monto mensual
Su total de gastos no relacionados con la vivienda	\$2,360

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 25

**Gastos no relacionados con la vivienda**

Artículo	Monto mensual
<b>Ahorros</b>	
Ahorrar para: Un fondo de emergencia	\$50
Ahorrar para:	
Ahorrar para:	
<b>Lo que reparten</b>	
Repartir a amigos y familiares	
Aportes de beneficencia	\$100
Otro:	
Otro:	
<b>Gastos</b>	
Teléfono (celular y de casa)	\$200
Internet	\$60
Cable / satélite	
Pago de auto/camión	\$300
Seguro de auto/camión	\$70
Mantenimiento y reparación de auto/ camión	
Combustible de auto/camión	\$170
Transporte público	
Seguro de salud (la proporción que no cubra el empleador o que se deduzca de la remuneración bruta)	\$120
Otros gastos de atención médica	\$100
Pagos de préstamos estudiantiles	\$250
Pagos de deudas de tarjetas crédito	\$300
Otros pagos de deudas	

**Gastos no relacionados con la vivienda** (continuación)

Artículo	
Asistente de cuidados personales	
Persona mayor	\$240
Pagos de cuidado de niños/pensión para el sustento de hijos	
Alimentos y artículos para el hogar	\$300
Comidas en restaurantes o para llevar	\$50
Gastos de servicios para animales	
Mascotas	\$50
Gastos personales	
Entretenimiento	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
<b>Su total de gastos no relacionados con la vivienda</b> (sumar las filas anteriores)	<b>\$2,360</b>

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 26****DECIR**

- Puede ver en la tabla que usted toma el ingreso neto mensual total de \$3,500 y resta los gastos no relacionados con la vivienda de \$2,360 para obtener lo que queda para los costos de la vivienda: \$1,140. Esa es la respuesta que estamos buscando. Pat y Sam tienen \$1,140 restantes cada mes para gastar en costos de vivienda.

Comparación de Pat y Sam: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?	
Artículo	Monto mensual
Sus ingresos mensuales netos totales	\$3,500
Su total de gastos no relacionados con la vivienda	\$2,360
<b>¿Qué resta para los costos de vivienda?</b>	<b>\$1,140</b>

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 26

**Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?**

Artículo	Monto mensual
<b>Sus ingresos mensuales netos totales</b> (desde la última fila de la sección de ingresos netos de la columna de Monto mensual)	\$3,500
<b>Su total de gastos no relacionados con la vivienda</b> (desde la última fila de la sección de gastos no relacionados con la vivienda en la columna de Monto mensual)	\$2,360
<b>¿Qué resta para los costos de vivienda?</b> (Sus ingresos netos totales - Sus gastos totales no relacionados con la vivienda)	<b>\$1,140</b>



## PREGUNTAR

- ¿Cuáles son las ventajas del método del plan de gastos y de ahorros, en comparación con los otros dos métodos?
  - Para resumir, el Método 1 toma el ingreso bruto anual y lo multiplica por tres para estimar el precio de compra de vivienda más alto que usted puede pagar. Para Pat y Sam, eso fue de \$144,000.
  - El Método 2 multiplica el ingreso bruto mensual por 0.30 para estimar lo máximo que debe pagar en costos mensuales de vivienda. Para Pat y Sam, eso fue de \$1,200 por mes.
  - El método 3 es el método del plan de gastos y de ahorros que acabamos de utilizar. Analiza los ingresos mensuales y los gastos no relacionados con la vivienda para estimar un pago de vivienda asequible. Para Pat y Sam, eso fue de \$1,140 por mes.



## HACER

- Anote las respuestas de los participantes en un rotafolio o una pizarra blanca.
- Agregue estas ideas, si los participantes no las mencionaron:
  - El método del plan de gastos y de ahorros es más detallado.
  - Toma en cuenta su situación única. Los otros dos métodos aplican reglas generales a todos y no reflejan situaciones específicas o mercados de vivienda.



## PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

### ***Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar***

Consulte la página 29 de la Guía del participante.

## MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 27



## DECIR

- Diríjase a *Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar* en la página 29, en su Guía del participante
- Puede completar este ejercicio después de la capacitación de hoy para descubrir qué puede ser asequible para usted.
- Al comenzar con su plan de gastos y de ahorros en lugar de una regla general sobre lo que es asequible, usted está determinando qué es específicamente asequible para usted dados sus otros gastos y prioridades.

**Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar**  
Consulte la pág. 29 de su Guía del participante

**Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar**

Puede usar este Plan de gastos y de ahorros (a menudo llamado "rotapunto") para calcular lo que puede pagar. Use información de su recibo de sueldo y otros estados financieros, así como registros de facturas y gastos.

El plan de gastos y de ahorros tiene tres secciones:

- Más ingresos netos
- Menos gastos no relacionados con la vivienda
- Compensación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?

Puede recibir ingresos y pagar gastos por semana, trimestre, mes o año. Para este método, convierta sus ingresos y gastos a montos mensuales antes de incluirlos en el Plan de Gastos y de Ahorros.

Esta tabla puede ayudarlo a convertir sus ingresos y gastos en montos mensuales.

Frecuencia:	Haga esto primero
¿Cuál frecuencia recibe el ingreso o paga el gasto?	¿Cuál número en su plan de gastos y de ahorros?
Anual (una vez por año)	División por 12

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Hojitas de 2016 27

- Si la cantidad de dinero que le queda para los costos de la vivienda no es suficiente, observe cuidadosamente su plan de gastos y de ahorros. Busque maneras de aumentar sus ingresos, disminuir sus gastos o ambos.

**Nota para el instructor:** Si el tiempo lo permite, considere revisar esta actividad con los participantes durante la capacitación. Si es posible, deles tiempo ahora para comenzar a completarlo. Esto puede ser muy enriquecedor. Considere pedirles a los participantes que compartan lo que están aprendiendo y de tiempo para preguntas. Si decide hacer esto, necesitará una copia de la sección de *Aplíquelo* de una Guía del participante. No se incluye una copia en esta Guía del instructor.



PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## Cierre de sección

Consulte la página 33 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 28




#### DECIR

- Recuerde la conclusión principal de esta sección: **Un pago asequible por la vivienda es uno que puede hacer de manera confiable cada mes.**

Sección 2: Recordar la conclusión principal

*Un pago accesible por la vivienda es uno que puede hacer de manera confiable cada mes.*



MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018

**28**



## Sección 3: ¿Qué sigue si decido alquilar?

Duración estimada para la capacitación: 30 minutos

### Objetivos

Los participantes podrán realizar lo siguiente:

- Leer y comprender un contrato de alquiler
- Explicar el propósito del seguro de arrendatario
- Identificar sus derechos y responsabilidades como arrendatarios



PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## Introducción a la sección y la conclusión principal

Consulte la página 34 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 29



DECIR

- Analizaremos los pasos para un alquiler incluyendo leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades como arrendatario.

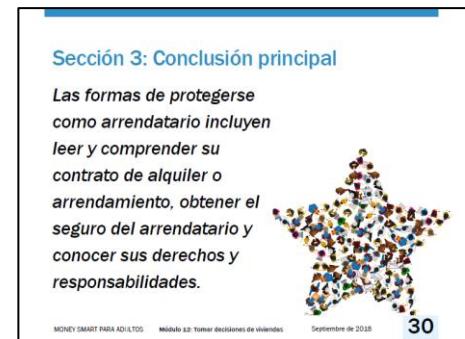


### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 30



DECIR

- La conclusión principal de esta sección es: **Las formas de protegerse como arrendatario incluyen leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades.**



PRESENTAR INFORMACIÓN (10 MINUTOS)

## Pasos para alquilar

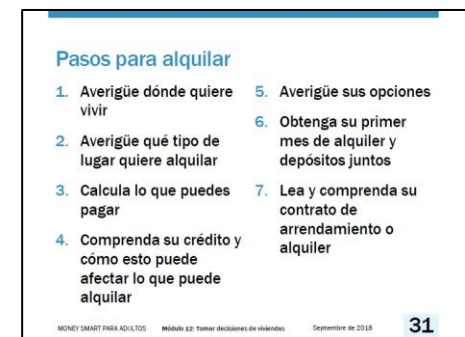
Consulte la página 34 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 31



DECIR

- Hay pasos que puede seguir para asegurarse de alquilar el lugar adecuado para usted.
- Si desea seguir y tomar notas, diríjase a *Pasos para alquilar* en la página 34 en su Guía del participante.



- Las siguientes diapositivas cubrirán cada uno de estos pasos con más detalle. Los siete pasos son:
  1. Averigüe dónde quiere vivir
  2. Averigüe qué tipo de lugar quiere alquilar
  3. Calcula lo que puedes pagar
  4. Comprenda su crédito y cómo esto puede afectar lo que puede alquilar
  5. Averigüe sus opciones
  6. Obtenga su primer mes de alquiler y depósitos juntos
  7. Lea y comprenda su contrato de arrendamiento o alquiler

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 32**



**DECIR**

▪ **Paso 1: Averigüe dónde quiere vivir**

- Encuentre los barrios que le ofrecen más ventajas. Es posible que le interese considerar lo siguiente:
  - » Seguridad y protección
  - » Transporte público
  - » Distancia al trabajo, cuidado de niños, servicios médicos, otros servicios necesarios y personas de apoyo
  - » Calidad de las escuelas
  - » Acceso a parques o patios de recreo
  - » Accesibilidad para las personas con discapacidad
  - » Cualquier otra cosa que sea importante para usted

**Paso 1: Averigüe dónde quiere vivir**

- Seguridad y protección
- Transporte público
- Distancia al trabajo, cuidado de niños, servicios médicos, otros servicios necesarios y personas de apoyo
- Calidad de las escuelas
- Acceso a parques o patios de recreo
- Accesibilidad para las personas con discapacidad
- Cualquier otra cosa que sea importante para usted

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **32**

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 33**



**DECIR**

▪ **Paso 2: Averigüe qué tipo de lugar quiere alquilar**

- Puede utilizar *Aplíquelo: Mis opciones de vivienda* en la página 14, en su Guía del participante
- Piense si quiere alquilar una habitación, alquilar un departamento, alquilar o comprar una casa, comprar un condominio o una cooperativa, explorar opciones de vivienda pública u otra cosa.

**Paso 2: Averigüe qué tipo de lugar quiere alquilar**

Utilice la sección *Aplíquelo: Mis opciones de vivienda* de la Sección 1, página 14, en su Guía del participante

**Aplíquelo: Mis opciones de vivienda**

Tenga en cuenta que al alquilar no comprar pueden ser opciones para usted en este momento. Puede haber otras opciones disponibles para usted, como vivir con familiares o amigos en lugar de alquilar. Si ha decidido alquilar, explore las opciones de alquiler en este cuadro.

Opciones de alquiler	¿Dónde es?	¿Cuidado con esto?	¿Cebos clave
Una habitación en un departamento de vivienda El alquiler de una vivienda independiente para usted	• Un espacio que puede ser, generalmente una habitación. • Usted alquila una habitación. Los pagos incluir el uso de la cocina, la sala de estar o otros áreas comunes. • Este tipo de alquiler significa vivir con otra persona.	• Pregunte si hay un contrato de arrendamiento. • En caso afirmativo, asegúrese de que el arrendamiento permita el tipo de alquiler que desea. • Solicite ver el contrato de arrendamiento o hablar al administrador de la propiedad y asegúrese	• Pueden verificar el crédito. • Pueden verificar la fuente de ingresos.

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **33**

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 34****DECIR**

- **Paso 3: Calcule lo que puede pagar**
  - Puede utilizar *Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar* en la página 29, en su Guía del participante.
- Piense en lo que puede pagar. ¿Cuál es su ingreso y cuánto de ese ingreso necesita usar para gastos no relacionados con la vivienda? ¿Qué queda para los costos de la vivienda?

**Paso 3: Calcule lo que puede pagar**  
Utilice la sección *Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar* de la Sección 2, página 29, en su Guía del participante

**Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar**  
Puede usar este Plan de gastos y de ahorros (presupuesto) para calcular lo que puede pagar. Use información de su nivel de sueldo y otros estados financieros, así como registros de facturas y gastos.

El plan de gastos y de ahorros tiene tres secciones:

- Mis ingresos netos
- Mis gastos no relacionados con la vivienda
- Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?

Puede recibir ingresos y pagar gastos por semana, trimestre, mes o año. Para este método, convierta sus ingresos y gastos a montos mensuales antes de incluirlos en el Plan de Gastos y de Ahorros.

Esta tabla puede ayudarle a convertir sus ingresos y gastos en montos mensuales.

Frecuencia: Con qué frecuencia recibe el ingreso o paga el gasto	Haga esto primero: Divida el ingreso o los gastos y de ahorros
Anual (suma vez por año)	División por 12
Trimestral	División por 4
Mensual	División por 1

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **34**

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 35****DECIR**

- **Paso 4: Comprenda su crédito y cómo esto puede afectar lo que puede alquilar.**
  - Los propietarios probablemente verán sus puntajes e informes de crédito.
    - » Quieren ver si ha pagado sus facturas a tiempo porque eso puede predecir si es probable que pague el alquiler a tiempo.
  - Debido a que hay muchos puntajes de crédito diferentes, es más importante obtener y revisar sus informes de crédito antes de intentar alquilar un departamento. ¿Por qué?
    - » Los puntajes de crédito se basan en la información de sus informes de crédito.
    - » Desea asegurarse de que no se esté reportando información inexacta.
    - » Cada 12 meses, usted tiene derecho a recibir un informe de crédito de cada agencia de informes de crédito. Para solicitar sus informes de crédito gratuitos, vaya a **AnnualCreditReport.com** o llame gratis al 1-877-322-8228. Solicitar sus propios informes de crédito no afectará los puntajes de crédito.

**Paso 4: Comprenda su crédito y cómo esto puede afectar lo que puede alquilar**

- Los propietarios probablemente verán sus informes de crédito
- Obtenga y revise sus informes de crédito en [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) o llame sin cargo al 1-877-322-8228

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **35**

**Nota para el instructor:** Si los participantes desean más información sobre informes y puntajes de crédito, considere incorporar porciones del *Módulo 6: Informes y puntajes de crédito* en su capacitación.



### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 36

#### DECIR

- Si tiene puntajes de crédito bajos o informes de crédito con información negativa, esté preparado para:
  - Pasar más tiempo buscando un alquiler.
  - Tener menos opciones de alquileres. Esto podría significar vivir en un alquiler menos deseable.
  - Pagar un depósito mayor que el que se le pide a otros arrendatarios potenciales.
  - Obtenga una carta de garantía o alguien que firme conjuntamente el contrato de alquiler o arrendamiento.
  - Encuentre compañeros de cuarto que pagarán parte del alquiler.
  - Reconsidere su decisión de alquilar ahora y trabaje para mejorar su crédito.

**Bajo puntaje de crédito e información negativa en informes crediticios**

- **Prepárese para:**
  - Pasar más tiempo buscando un departamento
  - Tener menos opciones de departamentos
  - Pagar un depósito mayor
  - Obtener una carta de garantía o alguien que sirva de cofirmante
  - Encontrar compañeros de cuarto que vivan con usted
  - Reconsiderar su decisión de alquilar

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **36**



### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 37

#### ▪ Paso 5: Averigüe sus opciones

- Es posible que desee hacer esto usted mismo.
  - » Busque en Internet. Hay sitios en línea donde puede encontrar alquileres.
  - » También puede usar aplicaciones móviles o buscar en un periódico local.
- O bien, puede obtener ayuda de un agente inmobiliario.
  - » Los costos por usar uno varían de un lugar a otro.
  - » A veces usted le paga directamente al agente inmobiliario. A veces, el administrador de propiedad le paga al agente inmobiliario y usted no paga nada.
  - » Pregúntele al agente inmobiliario sobre precios y compare ofertas.
- También puede preguntar a una agencia local de servicios sociales, agencia de asesoría de vivienda o departamento de vivienda sobre cualquier otro recurso local que pueda ayudarlo a encontrar alquileres disponibles.

**Paso 5: Averigüe sus opciones**

- **Hágalo usted mismo**
  - Busque en internet
  - Mire alquileres en un periódico
- **Utilice un agente inmobiliario**
- **Explore cualquier otro recurso local para ayudarlo a encontrar alquileres**

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **37**



## MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 38

### DECIR

#### ▪ Paso 6: Obtenga su primer mes de alquiler y depósitos juntos

- Por lo general, tiene que pagar el alquiler del primer mes antes de mudarse.
- También es posible que deba pagar un depósito de seguridad antes de mudarse.
  - » Cuánto tendrá que pagar variará. Podría basarse en un mes de alquiler o dos meses de alquiler u otra cosa.
  - » Debería recuperar el depósito de seguridad después de mudarse si cumplió con los términos del contrato de arrendamiento (por ejemplo, no causó ningún daño, la unidad está limpia y no debe pagos de alquiler).
  - » No todos los alquileres requieren un depósito de seguridad.
- La ley estatal y local cubre:
  - » Cómo el administrador de propiedad debe manejar su depósito de seguridad.
  - » Qué tan rápido un administrador de propiedad debe devolverle su depósito de seguridad después de que se mude si no se utiliza para pagar los daños que causó.
- Algunos alquileres también pueden requerir que pague una cantidad igual al alquiler del último mes antes de mudarse.
- También es posible que deba pagar otros cargos por adelantado, como un cargo de servicios o un cargo de solicitud.
- Es posible que deba probar que ha comprado una póliza de seguro para arrendatarios antes de mudarse. Hablaremos más sobre el seguro para arrendatarios pronto.

**Paso 6: Reúna su primer mes de alquiler y depósitos juntos**

- **Puede que tenga que:**
  - Pagar el alquiler del primer mes antes de mudarse
  - Pagar un depósito de seguridad antes de mudarse
    - ✓ El monto variará
    - ✓ Será devuelto después de mudarse si cumplió con los términos del contrato de arrendamiento
  - Pague otras tarifas por adelantado
  - Demuestre que compró el seguro para arrendatarios

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018

**38**

**Nota para el instructor:** Discuta las reglas estatales o locales relacionadas con los depósitos de seguridad si se conocen. Además, discuta los recursos locales que puedan estar disponibles para ayudar a las personas con problemas de alquiler, que pueden incluir asistencia para pagar el depósito de seguridad. Si no conoce ninguno, considere comunicarse con el número 411 de su comunidad o pedir una referencia a una agencia de asesoría de vivienda aprobada por el HUD.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 39****DECIR**

- **Paso 7: Lea y comprenda su contrato de arrendamiento o alquiler**
  - El contrato de arrendamiento o alquiler es el acuerdo entre usted y el administrador de propiedad o el propietario.
  - Esto es muy importante y puede parecer obvio, pero muchas personas omiten este paso.

**Paso 7: Lea y comprenda su contrato de arrendamiento o alquiler**

- Contrato entre usted y el administrador de propiedad o propietario
- Muy importante

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **39**

DIRIGIR UNA ACTIVIDAD (10 MINUTOS): BÚSQUEDA DEL TESORO

***Pruébelo: Leer un contrato de alquiler***

Consulte la página 36 de la Guía del participante.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 40****DECIR**

- Diríjase a *Pruébelo: Leer un contrato de alquiler* en la página 36 de su Guía del participante.
- Tómese cinco minutos para completar una búsqueda del tesoro en pequeños grupos buscando información en el contrato de alquiler de ejemplo. El contrato de alquiler de ejemplo comienza después de la lista de preguntas.

**Pruébelo: Leer un contrato de alquiler**  
Consulte la pág. 36 de su Guía del participante

**Pruébelo: Leer un contrato de alquiler**

Use el ejemplo de contrato de alquiler en la página 37 para responder a estas preguntas.

1. ¿Cuáles son las partes del contrato de arrendamiento?
2. ¿Dónde está la propiedad?
3. ¿A qué partes de la propiedad tiene acceso Franco?
4. ¿Cuánto cuesta su renta? ¿Cuándo se debe pagar?

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **40****HACER**

- Después de cinco minutos, utilice las respuestas de referencia para comentarles las respuestas a los participantes.
- Si el tiempo lo permite, motive a los participantes a participar al preguntarles qué respuestas se les ocurrieron y por qué, antes de darles las respuestas correctas.

**Nota para el instructor:** Si desea revisar el ejemplo de contrato de alquiler a medida que revisa las Respuestas de referencia, necesitará una copia de una Guía del participante. No se incluye una copia en esta Guía del instructor.

## ***Pruébalo: Leer un contrato de alquiler - Respuestas de referencia***

### **1. ¿Quiénes son las partes del contrato de arrendamiento?**

Shawnice L. Johnson, el administrador de propiedad

Paulo Ramírez, el arrendatario

### **2. ¿Dónde está la propiedad?**

3536 First Street, New City, AZ, 12345

### **3. ¿A qué partes de la propiedad tiene acceso Paulo?**

Entrada de auto, garaje, porche delantero, patio trasero, primer piso de la casa, todos los electrodomésticos que se encuentran dentro, incluidos el lavavajillas, el refrigerador, la estufa, el horno, el horno de microondas, la lavadora y la secadora.

### **4. ¿Cuánto cuesta su renta? ¿Cuándo se debe pagar?**

\$1,000 por mes adeudado el primer día del mes.

### **5. ¿Cuándo se considera tarde el pago de su renta? Si él paga el alquiler tarde, ¿cuánto le costará esto?**

El segundo día del mes. \$10 si el alquiler se retrasa entre 1 y 4 días, \$20 si se retrasa entre 5 y 10 días. Si el pago del alquiler se demora más de 10 días, se le cobrará al inquilino \$100.

### **6. ¿Cuánto dura el contrato de arrendamiento?**

Un año. Del 1 de agosto al 31 de julio

### **7. ¿Cuál es el proceso para realizar reparaciones?**

Llamar al administrador de propiedad e informar el problema.

En caso de emergencia, comuníquese con los servicios de reparación proporcionados por el administrador de propiedad.

### **8. ¿Hay alguna regla sobre los invitados?**

No.



PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## ***Aplíquelo: Lista de comprobación de mi contrato de arrendamiento o alquiler***

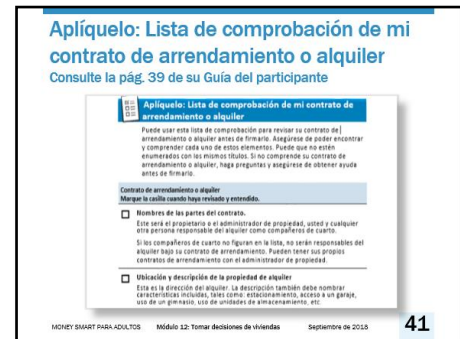
Consulte la página 39 de la Guía del participante.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 41****HACER**

- Pídale a los participantes que se dirijan a *Aplíquelo: Lista de comprobación de mi contrato de arrendamiento o alquiler* en la página 39 de su Guía del participante.

**DECIR**

- Es muy importante que lea un contrato de arrendamiento o alquiler antes de firmarlo.
- Si está buscando un lugar para alquilar, puede usar esta lista de comprobación para guiarlo a través del contrato de arrendamiento o alquiler.



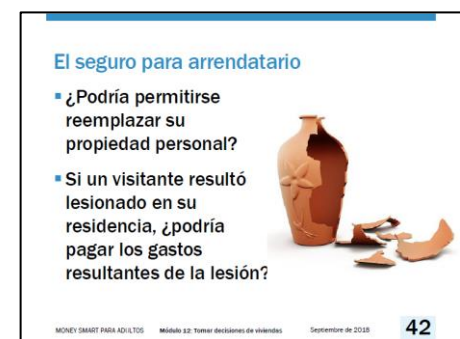
**Nota para el instructor:** Si el tiempo lo permite, puede revisar esta lista de comprobación de la sección de *Aplíquelo* con los participantes utilizando para ello una copia de la Guía del participante. Las partes sobre modificaciones razonables y adaptaciones razonables se cubren más adelante en este módulo.

**PRESENTAR INFORMACIÓN (4 MINUTOS)****El seguro para arrendatario**

Consulte la página 44 de la Guía del participante.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 42****DECIR**

- Otra forma de protegerse como arrendatario es comprar un seguro de arrendatario.
- Si sucede algo malo, como un incendio o un robo, ¿podría permitirse reemplazar su propiedad personal?
- Si un visitante resultó lesionado en su residencia, ¿podría pagar los gastos resultantes de la lesión?
- Si un visitante resultó lesionado en su residencia, ¿podría pagar los gastos resultantes de la lesión?
- Aquí es donde entra el seguro del arrendatario.





### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 43

#### DECIR

- El seguro para arrendatarios lo ayuda a recuperarse financieramente de las pérdidas de sus pertenencias personales debido a un peligro o desastre específicamente enumerado en su póliza de seguro.
  - Los peligros y desastres que cubrirá el seguro se conocen como "peligros nombrados". Esto podría incluir, por ejemplo, atraco, incendio o humo, vandalismo, robo, explosión, tormenta de viento o granizo, rayos y daños por agua (sin incluir inundaciones).
- El seguro del arrendatario no cubre el edificio físico. El dueño de la propiedad es responsable de eso.
- El seguro para arrendatarios también puede protegerlo si alguien que no vive en su casa alquilada se lesionó mientras lo visitaba.
- El seguro para arrendatarios puede cubrir los costos reales de los artículos perdidos o dañados o los costos de reemplazo de estos artículos, según la póliza que seleccione.
  - Mantenga registros de su propiedad personal y el valor estimado de las cosas que posee. Esta documentación lo ayudará a presentar una reclamación de seguro si los artículos se pierden o se dañan.
    - » Considere tomar un video o fotos de su hogar y objetos de valor.
    - » Consulte la guía y las herramientas para crear un inventario de su propiedad de la Asociación Nacional de Comisionados de Seguros. Visite [www.insureuonline.org](http://www.insureuonline.org) y realice una búsqueda con "inventario".
  - Es posible que desee comprar un seguro adicional para cubrir los riesgos no mencionados en una póliza estándar, como inundaciones y terremotos y aguas residuales, por ejemplo.
  - Es posible que algunos artículos no estén cubiertos o tengan una cobertura limitada, como equipos informáticos. Es posible que desee comprar un seguro adicional para estos artículos.
- El seguro para arrendatarios también puede cubrir gastos de vida adicionales si no puede vivir en su casa alquilada debido a un peligro especificado cubierto por su póliza, dependiendo de la cobertura que seleccione.
- Algunos administradores de propiedad exigirán que sus arrendatarios compren un seguro para arrendatarios, incluso si no quieren comprarlo. Algunos propietarios también pueden exigirle que pruebe que compró el

**Propósito del seguro del arrendatario**

- **Recuperación financiera de pérdidas**
  - Los peligros y desastres son "peligros nombrados"
  - Costos reales o costos de reemplazo
  - Cobertura limitada o nula para algunos artículos
- **Protección financiera contra reclamos por lesiones**
- **Puede ser requerido que lo compre**
  - Ampliamente disponible
  - Los costos varían - Compare ofertas

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 43

seguro de arrendatario antes de poder mudarse. El administrador de propiedad puede sugerir una compañía de seguros en particular, pero generalmente puede comprar el seguro de cualquier compañía. El seguro para arrendatarios puede ser valioso incluso si no se requiere que lo tenga.

- Está ampliamente disponible en una amplia gama de compañías de seguros. Los costos varían de una compañía a otra y se basan en sus circunstancias particulares y las elecciones que haga para la cantidad y los tipos de cobertura que desea comprar.
- Compare ofertas para obtener el mejor acuerdo.



DIRIGIR UN DEBATE (3 MINUTOS)

## Sus derechos como arrendatario

Consulte la página 44 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 44



#### DECIR

- La Ley de Equidad de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) es la ley federal que lo protege de la discriminación cuando alquila, compra o asegura financiación para vivienda.
- La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe la discriminación relacionada con la vivienda basada en:
  - Raza
  - Color
  - Origen nacional
  - Religión
  - Sexo
  - Discapacidad
  - Presencia de niños, que a veces se llama estado familiar
- Tiene derecho a una vivienda que cumpla con los códigos de salud y seguridad. Por ejemplo, el techo no debería tener goteras, las tuberías deberían funcionar y no debería haber cables expuestos.

**Sus derechos como arrendatario**

- La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe la discriminación relacionada con la vivienda basada en:
  - Raza
  - Sexo
  - Color
  - Discapacidad
  - Origen nacional
  - Presencia de niños
  - Religión
- La vivienda debe cumplir con los códigos de salud y seguridad

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **44**

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 45****DECIR**

- La ley federal permite a un residente con discapacidad realizar y pagar **modificaciones razonables** en el interior de un departamento y en las áreas comunes/públicas del edificio.
  - Una modificación razonable es una modificación estructural hecha para permitir a las personas con discapacidad el pleno disfrute de la vivienda y las instalaciones relacionadas.
  - Los ejemplos incluyen ensanchar una puerta, bajar gabinetes de cocina o reemplazar pisos para facilitar el uso de sillas de ruedas.

**Modificaciones razonables**

- Los residentes con discapacidad pueden hacer y pagar modificaciones razonables
- Modificación estructural para permitir el pleno disfrute de la vivienda y las instalaciones relacionadas
- Ejemplos:
  - Ampliar una puerta
  - Bajar gabinetes de cocina
  - Reemplazo de pisos

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2020 45

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 46****DECIR**

- La ley federal requiere que los proveedores de vivienda realicen **adaptaciones razonables** para personas con discapacidades.
  - Una adaptación razonable es un cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una unidad de vivienda o espacio común.
  - Un ejemplo es proporcionar un espacio de estacionamiento reservado cerca de la entrada de un edificio para un arrendatario con problemas de movilidad, a pesar de que todo el estacionamiento no está reservado.
- **Todos los derechos conllevan responsabilidades, cosas que usted también debe hacer.**
  - Por ejemplo, tiene derecho a la electricidad en su departamento. Sin embargo, si usted es responsable de pagar la factura de electricidad y no la paga, la electricidad podría cortarse.
  - Si algo sale mal, tiene derecho a que se realicen reparaciones de manera oportuna. Es su responsabilidad informar al administrador de propiedad. Y, los contratos de alquiler generalmente especifican el método que debe utilizar para informar al administrador de propiedad. Si no utiliza el método adecuado, es posible que no se realicen las reparaciones.

**Adaptaciones razonables**

- El proveedor de vivienda hace adaptaciones razonables
- Cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una unidad de vivienda o espacio común
- Ejemplo:
  - Estacionamiento reservado cerca de la entrada

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2020 46

- También tiene la responsabilidad de mantener limpia la vivienda, realizar cualquier mantenimiento diario que se describa en el contrato de alquiler y pagar el alquiler a tiempo.
- La mayoría de los estados y ciudades tienen leyes y ordenanzas que le otorgan derechos adicionales relacionados con la vivienda.
- Tómese el tiempo de revisar su contrato de arrendamiento para comprender lo que se espera de usted.
- Puede obtener más información sobre sus derechos y responsabilidades comunicándose con el departamento o la autoridad de vivienda de su comunidad y preguntando sobre los recursos educativos para arrendatarios.

**Nota para el instructor:** Es posible que desee revisar las fuentes locales de asistencia de alquiler.

#### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 47



#### DECIR

- Si cree que sus derechos han sido o están siendo violados, obtenga ayuda.
- Visite el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés) para obtener más información sobre sus derechos en **www.hud.gov**.
  - Navegue a la sección de Arrendatarios (bajo Audiencias) para obtener enlaces a información general y específica del estado.
- También puede consultar a su autoridad local de vivienda pública, una agencia de asesoría de vivienda aprobada por el HUD o una organización de servicios legales para obtener más información.

**Obtenga ayuda**

- Si cree que sus derechos han sido o están siendo violados, obtenga ayuda:
  - Sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano en [www.hud.gov](http://www.hud.gov)
  - Autoridad local de vivienda
  - Agencia de asesoría de vivienda aprobada por el HUD
  - Asistencia judicial gratuita
  - Un abogado

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018 **47**



PRESENTAR INFORMACIÓN (1 MINUTO)

## Cierre de sección

Consulte la página 45 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 48



#### DECIR

- Recuerde la conclusión principal de esta sección: **Las formas de protegerse como arrendatario incluyen leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades.**

#### Sección 3: Recordar la conclusión principal

*Las formas de protegerse como arrendatario incluyen leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades.*

MONEY SMART PARA ADULTOS Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas Septiembre de 2018**48**

# Cierre del módulo

**Duración estimada para la capacitación:** 10 minutos



DIRIGIR UNA ACTIVIDAD (5 MINUTOS)

## Recordar las conclusiones principales

Consulte la página 46 de la Guía del participante.

**Nota para el instructor:** Solo mencione las conclusiones principales de las secciones que se incluyen en la capacitación.



### DECIR

- Recordar las conclusiones principales. También se encuentran en la página 46 de la Guía del participante. Avíseme si tiene preguntas.

Sección	Conclusión principal
1: ¿Cuáles son mis opciones?	Existen diferentes tipos de vivienda. Para ayudar a priorizar sus opciones, comience definiendo lo que significa una vivienda segura para usted.
2: ¿Qué puedo pagar?	Un pago accesible por la vivienda es uno que puede hacer de manera confiable cada mes.
3: ¿Qué sigue si decido alquilar?	Las formas de protegerse como arrendatario incluyen leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades.



## Tomar medidas

Consulte la página 46 de la Guía del participante.

### MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 49



### DECIR

- Es más probable que usted tome medidas, si se compromete a tomarlas ahora.
- Tenga en cuenta anotar lo que pretende hacer debido a lo que aprendió en esta sesión de capacitación.



- Tómese unos minutos ahora para responder las preguntas de *Tomar medidas* en la página 46 de la Guía del participante:
  - ¿Qué haré?
  - ¿Cómo lo haré?
  - ¿Le contaré mis planes a alguien? En caso de que fuera así, ¿a quién?

### HACER

- Si el tiempo lo permite, pregúnteles a los participantes si desean compartir lo que harán o cómo lo harán.
- Recuerde a los participantes las actividades de la Guía del participante que pueden hacer después de la capacitación de hoy.
- Remita a los participantes a *Dónde conseguir más información o ayuda* en la página 47 de la Guía del participante, si desean una lista de los recursos en línea.
- Si este es el final de la capacitación, agradezca a los participantes por asistir y entrégueles la encuesta posterior a la capacitación.



DIRIGIR UNA ACTIVIDAD (5 MINUTOS)

## Encuesta posterior a la capacitación

Consulte la página 51 de la Guía del participante.

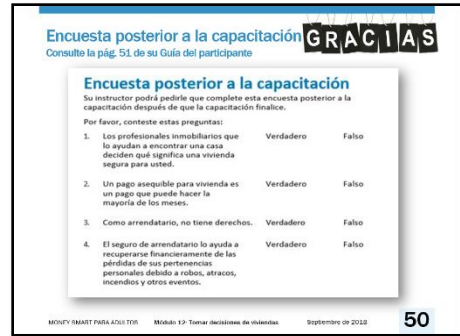
**Nota para el instructor:** Después de que termine la capacitación, puede pedirles a los participantes que contesten la encuesta posterior a la capacitación que está en el reverso de la Guía del participante. Tal vez le convenga entregarles copias “sueltas” para que no tengan que arrancar las páginas. Las preguntas de conocimiento son las mismas que las de la encuesta previa a la capacitación.

Las respuestas de referencia están al final de la Guía del instructor.

Es posible que le interese comparar las encuestas posteriores a la capacitación con las encuestas previas a esta para estimar la adquisición de conocimiento de todo el grupo o de cada participante. Si desea estimar por participante, pídale que anoten su apellido o algún identificador único en las encuestas previas y posteriores a la capacitación para que pueda compararlas según el participante determinado.

**MOSTRAR LA DIAPOSITIVA 50****DECIR**

- Gracias por asistir a esta capacitación de Money Smart llamada **"Tomar decisiones de vivienda"**.
- Antes de retirarse, por favor tóme-se unos minutos para completar la encuesta posterior a la capacitación de la página 51 de la Guía del participante.
- Puedo analizar las encuestas para notar si los ayudé a adquirir conocimientos, a realizar cambios y mejoras en las capacitaciones futuras.
  - Les llevará menos de cinco minutos responderla.
  - Coméntenme si tienen preguntas.

**HACER**

- Recoja las encuestas completadas, si piensa revisarlas o compararlas con las encuestas previas a la capacitación.
- Revise las respuestas de las preguntas de conocimiento con las respuestas de referencia de la página siguiente.

## Respuestas de referencia de las encuestas previas y posteriores a la capacitación

1. Los profesionales inmobiliarios que lo ayudan a encontrar una casa deciden qué significa una vivienda segura para usted.  
La respuesta es **falso**.
2. Un pago asequible para vivienda es un pago que puede hacer la mayoría de los meses. La respuesta es **falso**.
3. Como arrendatario, no tiene derechos. La respuesta es **falso**.
4. El seguro de arrendatario lo ayuda a recuperarse financieramente de las pérdidas de sus pertenencias personales debido a robos, atracos, incendios y otros eventos.  
La respuesta es **verdadero**.
5. ¿Cómo puede protegerse cuando alquila? Elija todas los que correspondan. las respuestas correctas son **a, b y c**.
  - a. **Obtenga un seguro de arrendatario**
  - b. **Lea y comprenda su contrato de arrendamiento**
  - c. **Conozca sus derechos como arrendatario**
  - d. Nunca alquile, solo compre una casa
6. ¿Cómo puede estimar lo que puede pagar por la vivienda? Elija todas los que correspondan.  
La respuesta es **a**.
  - a. **Desarrolle un plan de gastos y de ahorros, y vea lo que puede pagar por la vivienda**
  - b. Pague lo que se le pida
  - c. Pregúntele a su administrador de propiedad o prestamista qué es un pago de vivienda asequible para usted
  - d. Comprender qué es un pago asequible por la vivienda no es un paso importante al tomar decisiones de vivienda
  - e. Ninguna de las anteriores

*Continúa en la página siguiente.*

**Nota para el instructor:** No existen respuestas “correctas” ni “incorrectas” para las preguntas restantes que aparecen en la encuesta posterior a la capacitación y no en la encuesta previa a la capacitación.

### Acerca de la capacitación

Marque la casilla que describa mejor su acuerdo o desacuerdo con cada uno de estos enunciados.

	Totalmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo
7. Recomendaría esta capacitación a otras personas.				
8. Pienso poner en práctica esta capacitación en mi vida.				
9. El instructor utilizó actividades participativas en la capacitación que mantuvieron mi interés.				
10. El instructor tenía conocimientos y estaba bien preparado.				
11. La Guía del participante es clara y útil.				

## Módulos de Money Smart para Adultos

Gracias por presentar este módulo. Considere proporcionar la capacitación de otros módulos de Money Smart para Adultos, como se indica a continuación. Visite [www.FDIC.gov/moneysmart](http://www.FDIC.gov/moneysmart).

Número del módulo	Nombre de Módulo	Tema principal del módulo
1	<b>Los valores y la influencia del dinero</b>	Valores internos y objetivos, influencias externas y la relación con las decisiones financieras.
2	<b>Puede contar con eso</b>	Productos, servicios y proveedores financieros
3	<b>Los ingresos y los gastos</b>	Cómo mantener un registro de los ingresos y los gastos
4	<b>Plan de gastos y de ahorros</b>	Cómo elaborar un plan de gastos y de ahorros, y cómo priorizar los gastos cuando hay poco dinero
5	<b>Los ahorros</b>	Ahorrar dinero para gastos, objetivos y emergencias
6	<b>Informes y puntajes de crédito</b>	Informes y puntajes de crédito, establecer historiales de crédito productivo, recuperar y mejorar el perfil crediticio.
7	<b>Principios de los préstamos</b>	Opciones para pedir dinero prestado y los costos
8	<b>Administrar sus deudas</b>	Distintas clases de deudas y las maneras de administrarlas.
9	<b>El uso de tarjetas de crédito</b>	Cómo funcionan las tarjetas de crédito y cómo administrarlas.
10	<b>Establecer su futuro financiero</b>	Maneras de crear activos, por ejemplo, comprar un auto, y obtener capacitación y educación.
11	<b>Protección de la identidad y otros activos</b>	Maneras de reconocer, responder y reducir los riesgos del robo de identidad, además de estrategias para proteger otros activos
12	<b>Tomar decisiones de viviendas</b>	Distintas clases de viviendas seguras y asequibles, incluso información específica acerca de alquileres.
13	<b>Comprar una vivienda</b>	El proceso de la compra de una vivienda, incluso las hipotecas.
14	<b>Desastres: preparación y recuperación financiera</b>	Cómo prepararse y recuperarse financieramente de desastres.

Ingrese en el sitio web de la FDIC en [www.fdic.gov/education](http://www.fdic.gov/education) , si desea más información y recursos acerca de asuntos bancarios. Por ejemplo, FDIC Consumer News proporciona consejos prácticos y orientación sobre cómo convertirse en un usuario más astuto y seguro acerca de los servicios financieros. Además, el Centro de Respuestas al Consumidor de la FDIC es responsable de:

- Investigar toda clase de reclamos de los consumidores con respecto a las instituciones que supervisa la FDIC.
- Responder las consultas de los consumidores con respecto a las leyes y las regulaciones de los consumidores, y las prácticas bancarias.

**Además, si necesita información y ayuda, puede comunicarse con la FDIC al 877-ASK-FDIC (877-275-3342).**



## MONEY SMART para Adultos

**GUÍA DEL INSTRUCTOR**  
**Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas**

Septiembre de 2018  
[www.fdic.gov/education](http://www.fdic.gov/education)