Compra de vivienda

Términos de una hipoteca

Programa de educación financiera de PwC

Índice

[Introducción 3](#_Toc343541957)

[Descripción de la lección 3](#_Toc343541958)

[Grado(s) 3](#_Toc343541959)

[Duración de la lección 3](#_Toc343541960)

[Preparación previa a la visita 4](#_Toc343541961)

[Objetivos de aprendizaje del estudiante 4](#_Toc343541962)

[Materiales 4](#_Toc343541963)

[Preparación de 5 minutos 5](#_Toc343541964)

[Antecedentes 5](#_Toc343541965)

[Vocabulario 5](#_Toc343541966)

[Fuentes 5](#_Toc343541967)

[Actividades de la lección 7](#_Toc343541968)

[Evaluación/comprobación de aprendizaje del estudiante 17](#_Toc343541969)

[Extensiones/enriquecimiento 18](#_Toc343541970)

# 

# Introducción

*“La realidad es que no todos los niños conocen los principios básicos del ahorro y de la inversión. Es un conocimiento necesario para tener éxito en nuestra economía”.*

- Secretario de Educación, Arne Duncan, abril de 2011.

La historia reciente remarca la necesidad inmediata de que la juventud desarrolle conocimientos de matemática y finanzas, y de todas formas, los datos actuales demuestran una falta de acceso a programas para que los estudiantes aprendan:

* Casi dos tercios de los estudiantes secundarios actuales no saben nada de finanzas \*
* El estudiante de último año de secundario promedio solamente puede responder a la mitad de las preguntas en una prueba de conocimientos financieros básicos \*\*
* EE. UU. tuvo el puesto 24 entre los 35 países encuestados para saber el rendimiento matemático de los estudiantes de cuarto grado \*\*\*

El plan educativo adjunto sobre educación financiera está diseñado para aumentar el conocimiento de educación financiera de los estudiantes. Su conocimiento experto y los ejemplos de la vida real, junto con este plan educativo de una hora conforme a los estándares nacionales de educación financiera personal, completarán una brecha crítica en nuestro sistema educativo actual y prepararán mejor a la próxima generación de líderes para tomar decisiones financieras sólidas y ser ciudadanos productivos.

Aplaudimos sus esfuerzos para reforzar la comprensión de los estudiantes sobre conceptos críticos para la salud de nuestra economía y la estabilidad de nuestra nación. Además, le agradecemos por ser un embajador para PwC, al reforzar nuestro compromiso de ayudar a los estudiantes a mejorar sus conocimientos de finanzas y a la educación juvenil en general.

# Descripción de la lección

Los estudiantes aprenderán algunas de las variables de una hipoteca, incluso el monto de capital, la duración de la hipoteca y la tasa de interés. Los estudiantes calcularán diversas situaciones para determinar cuál de estas tres variables tiene mayor impacto. Los estudiantes también debatirán tasas de interés para tener una mejor comprensión de cómo el interés compuesto aumenta el interés que se paga sobre una hipoteca.

# Grado(s)

6-8

# Duración de la lección

45 a 60 min

# Preparación previa a la visita

* Revise el material de preparación de 5 minutos para familiarizarse con el vocabulario y el tema de la lección.
* Revise los folletos para conocer su estructura y requisitos
* Revise el segmento de video para conocer la información presentada
* Obtenga el material de la lección enumerado bajo la sección “Materiales” a continuación

# Objetivos de aprendizaje del estudiante

Los estudiantes podrán:

* Definir hipoteca, capital, interés, hipoteca a tasa fija, hipoteca a tasa variable
* Calcular el costo total del capital e interés sobre un préstamo utilizando el pago mensual y la duración de la   
  hipoteca
* Comparar hipotecas con diferentes tasas de interés, saldos de capital y duración de hipoteca

# Materiales

Para hasta 30 estudiantes, obtenga, con anticipación:

## Clase/grupo

* Papel para gráficos
* Marcadores
* Calculadora grande o de pantalla (opcional)
* Presentación de Power Point - Decisiones, decisiones
* Respuestas del folleto A - Cómo hacer un pago inicial (1 copia para el facilitador)
* Respuestas del folleto B - Interés interesante (1 copia para el facilitador)
* Respuestas del folleto C - El tiempo es dinero (1 copia para el facilitador)

## Estudiante

* Calculadoras (1 por grupo, para 5-7 grupos)
* Folleto A - Cómo hacer un pago inicial (1 por estudiante ~ 30 copias)
* Folleto B - Interés interesante (1 por estudiante ~ 30 copias)
* Folleto C - El tiempo es dinero (1 por estudiante ~ 30 copias)

Preparación de 5 minutos

# Antecedentes

Todos los que hayan comprado una vivienda les dirán que la cantidad de papeleo es enorme y que algunos se ven tentado a firmar sin hacer preguntas. Pero el “papeleo” describe los términos de la hipoteca. Estos términos impactan en el pago mensual y en el costo total. Entender cómo el monto de capital, la duración de hipoteca y la tasa de interés afectan el pago mensual y el costo total es un conocimiento fundamental para el propietario de la vivienda. Un solo malentendido o pregunta no realizada puede trastornar la seguridad financiera de una familia. Aunque los detalles sutiles de las hipotecas pueden ser demasiado complejos para estudiantes jóvenes, comprender el mayor impacto del capital, la tasa de interés y la duración de la hipoteca dará como resultado una mejor comprensión para cuando los estudiantes estén listos para comprar sus propias viviendas. Durante la lección, sepan que no todas las personas tendrán viviendas propias debido a circunstancias variadas. La decisión de comprar una vivienda es personal, y los estudiantes deben tener en claro que no hay juicio de valor inherente a si una persona es propietaria de su vivienda o no.

# Vocabulario

* **Pago inicial:** pago en efectivo hecho para la compra de propiedad
* **Hipoteca:** préstamo utilizado para comprar una propiedad
* **Hipoteca con tasa de interés fija:** un préstamo hipotecario en el cual la tasa de interés es la misma durante el plazo del préstamo
* **Hipoteca con tasa de interés variable:** hipoteca en la cual la tasa de interés cambia mientras dura el préstamo
* **Capital:** cantidad de dinero prestado
* **Interés:** costo de dinero prestado, que en general es un porcentaje del monto prestado
* **Interés compuesto:** interés pagado o por pagar sobre el capital y sobre el interés impago acumulado

# Fuentes

Información de antecedentes y adaptaciones de vocabulario sobre la base de la información de:

* \* Consejo para la educación económica:

<http://www.councilforeconed.org/news/story.php>

* \*\* Jump$tart, Jump$tart 2006 Preguntas sobre conocimientos financieros:

[http://www.savinga](http://www.savinga/) dvice.com/tools/quizzes/jumpstart-financial-literacy.html

* \*\*\* Comunicado de prensa del Departamento de Educación de los EE. UU., *Los estudiantes estadounidenses muestran un progreso constante en matemáticas, con puestos altos en el Estudio Internacional de Tendencias en Matemática y Ciencias (Trends in International Mathematics and Science Study, TIMSS) de la comparación internacional de la educación:*

http://www2.ed.gov/news/pressreleases/2008/12/12092008.html

* Vocabulario adaptado del diccionario Merriam Webster para niños:[www.wordcentral.com](http://www.wordcentral.com)

# Actividades de la lección

## Saludar

**Diga:** Hola a todos. Mi nombre es \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Me alegra estar aquí trabajando con ustedes hoy. Hoy vamos a dedicar un tiempo a hablar sobre el lugar donde pueden vivir las personas. Algunas personas alquilan una habitación, un departamento o una casa, y otras personas pueden decidir comprar su vivienda. La decisión de comprar una vivienda puede ser muy complicada. De hecho, no siempre tiene sentido para todo el mundo tener su propia vivienda. Pero si consideraron todos los hechos y deciden que comprar una vivienda es la mejor decisión, estas son algunas cosas que deberán pensar.

## Actividad A - Capital e interés total (10 minutos)

### Materiales

Clase/Grupo:

* Presentación de Powerpoint: 6-8 Compra de viviendas

**Diga:** Hoy van a aprender la parte financiera de la compra de una vivienda. ¡El primer paso, por supuesto, es elegir una casa!

**Comience el** PowerPoint “Compra de una vivienda” [Diapositiva 1]

**Diga:** Al comprar una vivienda, la mayoría de la gente solo piensa en elegir la casa correcta.

**Pregunte:** Supongamos que encontraron una casa que cuesta USD 300.000. Si ahorraran USD 1.000 por mes, ¿cuánto tiempo les tomaría ahorrar el dinero para esta casa?

**Diga:** Dividamos esto en problemas más pequeños.

**Divida** la clase en grupos de entre 5 y 7 estudiantes cada uno. Asigne un nombre a cada grupo. Puede ser un animal, color, o letra del alfabeto.

**Pregunte:** Si ahorran USD 1.000 por mes, ¿cuánto ahorrarían en 1 año? ¿En 5 años? ¿En 10 años? ¿En 20 años? ¿En 30 años?

**Asigne** a cada grupo un diferente plazo para calcular. Aunque solo una persona del grupo tendrá la calculadora, recomiende a los otros que usen estimativos para ver si la respuesta es correcta.

**Haga una pausa** de 30 segundos mientras los estudiantes calculan.

**Seleccione** a un representante de cada grupo para establecer el monto ahorrado para cada plazo. Empiece con el plazo más corto y siga con “¿Tienen suficiente dinero para comprar una casa de USD 300.000?”

**Diga:** ¡Impresionante! Les tomaría casi 30 años ahorrar lo suficiente para comprar esta casa. Y si ahorraran menos dinero al mes o desearan una casa más costosa, tardarían aún más.

**Diga:** De hecho, muy pocas personas tienen suficiente dinero en efectivo para comprar una casa. Por este motivo, la gente recibe una hipoteca del banco o de otro prestamista. Una **hipoteca** es dinero prestado para comprar propiedades. Una hipoteca permite a las personas pedir prestado dinero y prometer devolverlo con el tiempo. Los expertos recomiendan gastar no más del 30 % de sus ingresos mensuales en vivienda. Si ganan USD 1.000 al mes, por ejemplo, no pueden gastar más de USD 300 en vivienda. Diferentes opciones de financiación juegan un rol fundamental en las decisiones de alquilar o comprar una vivienda.

**Haga clic** con el mouse para activar la animación de PowerPoint.

**Diga:** Así que después de elegir la casa correcta es importante elegir la hipoteca correcta.

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 2.

**Lea el** título y la primera viñeta.

**Pregunte:** ¿Por qué los asesores financieros recomiendan solo el 30 %? ¿Qué otros gastos puede haber? Debatan algunos gastos en su grupo. Luego prepárense para compartir sus respuestas.

**Haga una pausa** de 1 minuto para el debate.

**Seleccione** a una persona diferente de cada grupo para establecer otros gastos de manutención que pueden tener.

**Escriba** las respuestas en la pizarra.

**Diga:** Existen muchos gastos durante un mes típico. Así que es importante no gastar demasiado en un pago de vivienda.

**Haga clic** con el mouse para activar la animación de la segunda viñeta.

**Lea** la pregunta de la diapositiva.

**Indique** al estudiante o asistente que use una calculadora para multiplicar 4.000 por 0,30. Recuerde a los estudiantes cambiar el porcentaje a un decimal cuando multipliquen.

**Nota:** Si no hay pantalla de calculadora disponible, anote 4.000 x 0,30 en la pizarra. Diga a los grupos que pasen la calculadora para que un estudiante diferente calcule la respuesta correcta.

**Active** la respuesta.

**Diga:** Si ganan USD 4.000 al mes, lo máximo que deben gastar en vivienda es USD 1.200 por mes. ¿Es suficiente? ¡Bien, entonces vamos de compras!

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 3.

**Diga:** Esta es la casa número uno.

**Haga clic** con el mouse para activar las viñetas y leer las descripciones de la diapositiva.

**Pregunte:** ¿Cuáles son algunas cosas que les gusta y que no les gusta de esta casa?

**Diga:** Compartan su respuesta con la persona que tengan al lado.

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 4.

**Haga clic** con el mouse para activar las viñetas y leer las descripciones de la diapositiva.

**Pregunte:** ¿Cuáles son algunas cosas que les gusta y que no les gusta de esta casa?

**Diga:** Compartan su respuesta con la persona que tengan al lado.

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 5.

**Haga clic** con el mouse para activar las viñetas y leer las descripciones de la diapositiva.

**Pregunte:** ¿Cuáles son algunas cosas que les gusta y que no les gusta de esta casa?

**Diga:** Compartan su respuesta con la persona que tengan al lado.

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 6.

**Diga:** Ahora es el momento de elegir una casa.

**Pregunte:** ¿Cuántos estudiantes eligieron la Casa 1? ¿2? ¿3?

**Cuente** las manos para cada casa

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 7.

**Diga:** Lo siento, pero tuve que elegir una casa por todos nosotros con anticipación. Así que la casa que comprarán hoy es…

**Haga clic** con el mouse para activar la animación de objetos en el PowerPoint.

**Diga:** ¡La casa número 2!

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 8.

**Lea** la diapositiva.

**Diga:** Pueden pensar que por elegir la casa, las decisiones difíciles se terminaron.

**Haga clic** con el mouse para activar la animación de objetos en el PowerPoint.

**Diga:** Pero, a menos que tengan dinero en efectivo para pagar esta casa, las decisiones solo acaban de comenzar. Ahora deben elegir una hipoteca.

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 9.

**Diga:** Esta es una oferta de hipoteca de un banco.

**Lea** las viñetas de la diapositiva.

**Diga:** Una tasa de interés fija significa que la tasa seguirá igual durante todo el préstamo. En otras palabras, el pago mensual será siempre el mismo.

**Haga clic** con el mouse para activar la animación de la pregunta en el PowerPoint y **Lea** la pregunta.

**Diga:** La fórmula para calcular un pago de hipoteca toma cierto tiempo, porque se basa en el cálculo de tasa de interés. Ahora mismo quisiera que adivinen cuál podría ser el pago mensual.

**Haga pausa** para que piensen.

**Haga clic** con el mouse para activar la animación de las opciones de respuesta.

**Diga:** Ahora haremos un voto silencioso. Levanten el dedo delante de ustedes para que yo pueda ver, pero que nadie más pueda. Un dedo significa que piensan que A es correcta, dos dedos B, tres dedos C y cuatro dedos D. Bien, todos voten.

**Analice** el aula para ver las respuestas.

**Comente** las respuestas. (Por ejemplo, “Pocas personas eligieron la respuesta B”, etc.)

**Diga:** El pago mensual es...

**Haga clic** con el mouse para activar la animación de la respuesta en el PowerPoint y lea la respuesta.

**Diga:** Entonces el pago de hipoteca en esta casa es de USD 1.530 por mes. Ese es el costo aproximado de una nueva computadora por mes. ¡O incluso un nuevo televisor con alta definición!

**Diga:** Cuando se calcula el interés sobre una hipoteca, el interés es compuesto. Esto significa que el interés se cobra sobre el interés. Se complica un poco, y sabrán más del tema en otra lección. Por ahora, solo debemos usar el pago mensual que nos da el banco.

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 10.

**Diga:** Es el momento de calcular el costo total de capital e interés. Capital es la cantidad de dinero prestado El interés es el monto que el banco les cobra por pedir el dinero. Sumen estas cifras para saber el costo total. El pago mensual es USD 1.530.

**Pregunte:** ¿Cuántos pagos se deben hacer sobre esta hipoteca?

**Haga clic** con el mouse para mostrar la respuesta.

**Diga:** Multipliquen la cantidad de años por 12 meses en cada año.

**Pregunte:** ¿Cuál es el costo total del interés y capital?

**Haga clic** con el mouse para mostrar la respuesta.

**Diga:** Multipliquen el pago mensual por la cantidad de pagos.

**Pregunte:** ¿Cuál es el precio original de la casa?

**Haga clic** con el mouse para mostrar la respuesta.

**Pregunte:** ¿Cuánto se paga de interés en esta hipoteca?

**Haga clic** con el mouse para mostrar la respuesta.

**Diga:** Resten el precio original de la casa del monto total pagado.

Señale que el costo del interés casi duplica el precio de la casa.

**Avance** el PowerPoint a la Diapositiva 11.

**Diga:** ¿Recuerdan cuando calculamos el monto que debe gastarse en el pago de hipoteca? Un asesor financiero recomienda gastar no más de USD 1.200 en vivienda por mes. Nuestro pago mensual de esta hipoteca es mayor que eso. ¿Qué se puede hacer para reducir el pago mensual? Averigüémoslo.

## Actividad B - Beneficios del pago inicial (12 minutos)

### Materiales

Estudiante (uno por estudiante)

* Folleto A

**Distribuya** el Folleto A para cada estudiante.

**Diga:** Acaban de ver que comprar su casa costará USD 1.530 por mes con un costo total de USD 550.800.

**Dirija** la atención de los estudiantes a la información de la columna de 0 % de pago inicial.

**Diga:** Pero esta hipoteca asume que piden prestado o financian el costo total de la casa, o USD 285.000. De hecho, se requiere pago inicial para casi todas las compras de propiedades.

**Pregunte:** ¿Alguien sabe qué es un pago inicial?

**Seleccione** a varios estudiantes para que respondan.

**Diga:** Un **pago inicial** es un monto en efectivo pagado por el comprador al banco. El banco casi siempre exige un pago inicial. Para el banco, el pago inicial significa que el comprador demostró que sabe cómo ahorrar dinero y que tiene más probabilidad de hacer los pagos mensuales. Así que se exige un pago inicial. Averigüemos cuánto será el pago inicial y cómo se ven afectados el pago mensual y el costo total.

**Diga:** Comiencen calculando un pago inicial del 10 %.

**Pregunte:** ¿Alguien puede decirme qué deben hacer cuando multiplican por un porcentaje?

**Seleccione** a un estudiante para responder. [Recuerde cambiar el porcentaje a un decimal]

**Indique** a los estudiantes que multipliquen 0,10 × 285.000 = USD 28.500 y anote la cifra en la segunda columna del Folleto B.

**Diga:** Entonces USD 28.500 es un pago inicial del 10 % sobre esta vivienda. Ahora calculen el capital que deberán pedir prestado.

**Indique** a los estudiantes que resten: USD 285.000 – USD 28.500 = USD 256.500 y anote la respuesta.

**Diga:** Ahora veamos el costo total del capital e interés. Para hacer esto, necesitamos el pago mensual. El banco usa una complicada fórmula para determinar el pago mensual, así que solo indicaremos el pago aquí. El pago mensual sobre el capital de USD 256.500 es USD 1.377.

**Indique** a los estudiantes que anoten USD 1.377 en la columna de Pago inicial del 10 %.

**Diga:** Ahora calculen la cantidad de pagos. Recuerden que hay 12 meses en un año así que hay 12 pagos para realizar cada año.

**Haga una pausa** para que los estudiantes puedan anotar 360 en la columna de Pago inicial del 10 %.

**Diga:** El costo total de una hipoteca en realidad consta de algunos cargos. Pero la parte más grande es el capital e interés. Ahora multipliquen el pago mensual por la cantidad de pagos para calcular el costo total de capital   
e interés.

**Pregunte:** ¿Cuál es el costo total?

**Haga una pausa**, y luego **Seleccione** a un estudiante para responder. [Respuesta: USD 1.377 × 360 = USD 495.720]

**Diga:** Ahora calculemos cuánto pagaron de interés. Recuerden que esa parte de este costo total era el dinero que pidieron prestado del banco. ¿Cuánto se pidió prestado si se hizo un pago inicial del 10 %?

**Seleccione** a un estudiante para responder. [Respuesta: el monto de capital o USD 256.500]

**Pregunte:** Entonces, ¿cuánto se paga de interés?

**Indique** a los estudiantes que calculen y anoten la respuesta en la columna de Pago inicial del 10 %.

**Diga:** Ahora trabajen en grupo para calcular todos los montos cuando se hace un pago inicial del 20 %.

**Haga una pausa** de 2 a 3 minutos mientras los estudiantes calculan y completan la columna de Pago inicial del 20 %.

**Anote** en la tabla a continuación en la pizarra, mientras los estudiantes hacen los cálculos.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Pago mensual | Costo total | Cosas para analizar |
| *Aumento de pago inicial* |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Lea** las preguntas y respuestas para la columna de Pago inicial del 20 % de las Respuestas del Folleto A.

**Diga:** Resumamos lo que aprendieron.

**Pregunte:** ¿Qué sucede con el pago mensual cuando aumenta el pago inicial?

**Seleccione** un grupo para que responda y **anote** la respuesta en la tabla. [Respuesta: disminuye el pago mensual] Nota: Otra opción es invitar a un miembro del grupo a la pizarra para que anote la respuesta en la tabla.

**Pregunte:** ¿Qué sucede con el costo total cuando aumenta el pago inicial?

**Seleccione** un grupo diferente para que responda y **anote** la respuesta en la tabla. [Respuesta: disminuye el costo total]

**Pregunte:** ¿Qué porcentaje creen que el banco exigirá en general como pago inicial para la hipoteca?

Seleccione a los grupos restantes para que adivinen.

**Diga:** ¿Adivinen qué? Lo estándar para un banco es exigir el 20 % de pago inicial para la compra de esta casa. ¡Son USD 57.000 en efectivo!

**Indique** a los estudiantes que hagan un círculo o destaquen la columna de Pago inicial del 20 %.

**Pregunte:** ¿Se les ocurre la razón por la cual muchas personas alquilan una vivienda en lugar de comprarla?

**Seleccione** a varios estudiantes para que respondan.

**Diga:** Un pago inicial puede ser un monto muy grande de dinero, que puede ser muy difícil ahorrar. De hecho, un motivo común por el cual la gente alquila en lugar de comprar una vivienda, es que no pueden ahorrar lo suficiente para el pago inicial.

**Anote** “dificultad para ahorrar dinero” en la última columna de la tabla.

**Diga:** Existen varias maneras de que un banco pueda trabajar con una persona para reducir el monto necesario para el pago inicial. No obstante, cada una de estas maneras puede sumar más dinero al pago mensual y al costo total. Para el resto de esta lección, usaremos la información de la columna de Pago inicial del 20 % porque es la situación típica. Entonces, el pago inicial del 20 % casi disminuye el pago mensual a nuestro presupuesto de USD 1.200. Pero veamos una manera de disminuir aun más los pagos mensuales.

## Actividad C - Interés interesante (10 minutos)

### Materiales

Estudiante (uno por estudiante)

* Folleto B

**Diga:** La tasa de interés que usamos en esta situación es una tasa de interés fija. Esto significa que la tasa no cambiará, entonces no cambiarán los pagos mensuales. Hay otras hipotecas en las cuales la tasa de interés y el pago mensual pueden cambiar. Pero no hablaremos de estas tasas de interés variable en esta lección.

**Pregunte:** ¿Quién consideran que determina la tasa de interés sobre una hipoteca? ¿Cuántas personas creen que el comprador de la vivienda determina la tasa de interés?

**Analice** la sala para ver cuántas manos se alzan.

**Pregunte:** ¿Cuántas personas creen que el banco determina la tasa de interés?

**Analice** la sala para ver cuántas manos se alzan.

**Diga:** La tasa de interés se basa en muchas cosas diferentes, pero en última instancia, la fija el banco que presta el dinero. Veamos algunas tasas de interés diferentes.

**Distribuya** el Folleto B para cada estudiante.

**Diga:** La columna de tasa de interés fija del 5 % contiene información que ya calcularon ustedes. ¿Vemos una tasa de interés más baja?

**Pregunte:** ¿Cuánto creen que será el pago mensual sobre una hipoteca con tasa de interés fija del 4 %?

**Seleccione** de 2 a 3 estudiantes para la respuesta.

**Diga:** El pago mensual para una tasa de interés del 4 % fija para USD 228.000 a 30 años es de USD 1.089. Son casi USD 200 menos que el pago mensual para el préstamo del 5 %.

**Indique** a los estudiantes que anoten USD 1.089 en la columna de tasa de interés fija del 4 %.

**Diga:** Ahora sigan completando la columna. Calculen el costo total de capital e interés.

**Indique** a los estudiantes que resten para saber cuánto se paga de interés.

**Nota:** Puede indicar a un estudiante o a otro asistente que muestren los cálculos en una calculadora grande u otra pantalla con calculadora.

**Lea** las respuestas para la columna del 4 % de la hoja de respuestas.

**Pregunte:** ¿Qué descubrieron sobre las diferencias entre la hipoteca con tasa fija del 4 y del 5 %?

**Seleccione** un grupo para responder.

**Indique** a los estudiantes que repitan los cálculos con tasa de interés del 6 % y pago mensual de USD 1.367.

**Lea** las respuestas para la columna del 6 % de la hoja de respuestas.

**Diga:** Resumiremos lo que aprendimos sobre cómo la tasa de interés afecta el pago mensual y el costo total.

**Pregunte:** ¿Qué sucede con el pago mensual cuando aumenta la tasa de interés?

**Seleccione** un grupo diferente para que responda y **anote** la respuesta en la tabla. [Respuesta: el pago mensual aumenta]

**Pregunte:** ¿Qué sucede con el costo total cuando aumenta la tasa de interés?

**Seleccione** un grupo diferente para que responda y **anote** la respuesta en la tabla. [Respuesta: aumenta el costo total]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Pago mensual | Costo total | Cosas para analizar |
| *Aumento de pago inicial* | Disminuye | Disminuye | Dificultad para ahorrar dinero |
| *Aumenta la tasa de interés* | *Aumenta* | *Aumenta* | ***El banco decide la tasa de interés*** |
|  |  |  |  |

**Diga:** Hemos revisado los pagos iniciales y las tasas de interés. Ahora veremos la duración de la hipoteca.

## Actividad D - El tiempo es importante (10 minutos)

### Materiales

Estudiante (uno por estudiante)

* Folleto C

**Diga:** Así que, aunque hacer un pago inicial grande puede reducir su pago mensual, tienen que tener más dinero en efectivo disponible al inicio. Tener una tasa de interés más baja disminuye el pago mensual y el costo total, pero los bancos deciden la tasa de interés. La única otra cosa que puede ajustarse en una hipoteca es el plazo para devolverla.

**Pregunte:** Piensen en lo siguiente: Si piden prestados USD 1.200 sin interés y tienen que devolverlo durante un año, ¿cuánto esperarían pagar cada mes? Deben analizar sus respuestas con el grupo.

**Haga una pausa** por un momento.

**Seleccione** un grupo para responder. [Respuesta: 1.200 ÷ 12 = USD 100]

**Pregunte:** Supongamos que piden prestado el mismo monto de USD 1.200 pero ahora tienen dos años para pagarlo. ¿Cuánto esperan pagar cada mes? Deben analizar sus respuestas con el grupo.

**Haga una pausa** por un momento.

**Seleccione** a otro grupo para responder. [Respuesta: 1.200 ÷ 24 = USD 50]

**Diga:** Así que pagarían el mismo monto total, pero menos por mes si tienen más tiempo para pagarlo. ¡Pero no olviden los intereses! Veamos lo que sucede con una hipoteca.

**Distribuya** el Folleto C para cada estudiante.

**Diga:** Nuevamente, la columna de 30 años del medio da la misma información con la que empezamos. Comparemos lo que sucede con una hipoteca a 20 años y a 40 años.

**Pregunte:** ¿Cuál es la parte diferente sobre las hipotecas con diferentes duraciones? Hablen esto en el grupo.

Seleccione a representantes de 2-3 grupos para que respondan.

**Diga:** Una hipoteca de menor duración tiene menos cantidad de pagos. Una hipoteca más prolongada tiene más pagos. Ahora calculen la cantidad de pagos, costo total e intereses pagados para cada hipoteca.

**Haga una pausa** de 4 minutos para que los estudiantes completen la planilla.

**Diga:** Consulten las respuestas con los otros miembros del grupo para ver si están en lo correcto.

**Haga una pausa** de 30 segundos mientras los estudiantes comparan respuestas.

**Lea** la hoja de respuestas para el Folleto C para que los estudiantes puedan verificar las respuestas.

**Diga:** Ahora completemos la tabla.

**Pregunte:** ¿Qué sucede con el pago mensual cuando aumenta la duración de la hipoteca?

**Seleccione** a un representante del grupo para que responda y **anote** la respuesta en la tabla. [Respuesta: disminuye el pago mensual]

**Pregunte:** ¿Qué sucede con el costo total cuando aumenta la duración de la hipoteca?

**Seleccione** a otro representante del grupo para que responda y **anote** la respuesta en la tabla. [Respuesta: aumenta el costo total]

**Pregunte:** Tener un pago mensual más bajo es excelente. Pero ¿qué más hay para considerar?

**Seleccione** a representantes de otro grupo para que respondan.

**Anote** “el pago mensual más bajo significa un costo total mucho más alto” en la tabla.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Pago mensual | Costo total | Cosas para analizar |
| *Aumento de pago inicial* | Disminuye | Disminuye | Dificultad para ahorrar dinero |
| *Aumenta la tasa de interés* | Aumenta | Aumenta | El banco decide la tasa de interés |
| *Aumentar el plazo de la hipoteca* | ***Disminuye*** | ***Aumenta*** | ***El pago mensual más bajo significa un costo total mucho más alto*** |

## Reflexiones de cierre (5 minutos)

**Diga:** Así que piensen de nuevo en la casa 2 que van a comprar. ¿Cuál fue el pago de hipoteca máximo que   
deben hacer?

**Seleccione** a 1 estudiante para responder. [Respuesta: USD 1.200]

**Pregunte:** Vean de nuevo sus folletos A, B y C. Designen los términos de varias hipotecas que serían adecuadas.

**Seleccione** a varios estudiantes para que respondan. [p. ej., pago inicial del 20 % con 4 % o 5 % de interés a 30 años con pago inicial del 20 %; 5 % a 40 años con pago inicial del 20 %]

**Anote** las respuestas en la pizarra.

**Pregunte:** ¿Qué hipoteca elegirían y por qué?

**Seleccione** a varios estudiantes para que compartan ideas.

**Diga:** Han visto que decidir el tipo correcto de hipoteca puede ser un proceso complicado. Tener un pago mensual más bajo puede aumentar su costo total. Pero lo más importante que tienen que recordar es que deben hacer preguntas y tener toda la información antes de aceptar una hipoteca. Para la mayoría de la gente, una casa es la cosa más cara que comprarán.

**Diga:** Gracias por invitarme. ¡Espero que esta introducción a la compra de vivienda les ayude a tomar esas importantes decisiones futuras!

# Evaluación/comprobación de aprendizaje del estudiante

## Durante la lección/En clase

* Los estudiantes calculan el costo total del capital e interés sobre un préstamo utilizando el pago mensual y la duración de la hipoteca.
* Los estudiantes comparan hipotecas con diferentes tasas de interés, saldos de capital y duración de hipoteca.

## Ideas para evaluaciones posteriores a la lección

* Los estudiantes hacen un cuestionario sobre términos clave de la lección: pago inicial, capital, hipoteca, interés de tasa fija, interés de tasa variable.
* Los estudiantes resuelven una variedad de problemas de palabras cuando se les da términos de una hipoteca: costo de la vivienda, porcentaje de pago inicial, tasa de interés fija, duración de la hipoteca.
* Los estudiantes comparan el costo total de capital e interés para determinar la hipoteca más adecuada para una situación determinada.

# Extensiones/enriquecimiento

* Los estudiantes pueden investigar hipotecas actuales en su área para determinar los términos disponibles.
* Los estudiantes pueden “buscar” casas en línea, observando cómo cambian los precios según el lugar, y calcular pagos iniciales que se puedan requerir.
* Los estudiantes pueden investigar los salarios promedio para una profesión determinada para definir el pago máximo por la vivienda recomendado para ese salario.