

### Comprender Cómo Se Evalúa la Deuda

#### EVALUACION DE PAGOS DE DEUDA MENSUALES

**Monto en Deudas** es un término usado para determinar si un consumidor está cargando una cantidad de deuda baja o excesiva.

**Proporción de Deuda-a-Ingreso** es un método usado para comparar la cantidad de su ingreso neto a sus obligaciones de deudas mensuales (excluyendo la renta).

**Ingreso Neto** es la cantidad de ingreso que le queda después de deducciones (impuestos, etc.)

**Pagos de Deudas Mensuales** es lo que le debe a sus acreedores cada mes sobre tarjetas de crédito, préstamos (auto), médicos, etc.

#### Calcular su Monto en Deudas

Suma todos sus pagos de deuda mensuales y divídalos por su ingreso neto. Este es el porcentaje de proporción de deuda-a-ingreso.

Su ingreso neto mensual = \$2000

Deudas mensuales = \$600 (tarjetas de crédito, préstamo de auto, etc.)

Divida ( $\$2,000/\$600$ ) = 30%



#### EVALUANDO LA PROPORCION DE DEUDA-A-INGRESO

Si la proporción se calcula a menos que 10%, es la mejor gama.

Si la proporción es más que 10% pero menos del 20%, es un buen rango, pero se recomienda aumentar sus pagos para reducir la proporción a menos del 10%.

Si la proporción es más que 20% pero menos del 35%, podría limitar su capacidad para obtener crédito. Se recomienda minimizar sus hábitos de consumo y aumentar sus ingresos.

Si la proporción se calcula a más que 35%, se considera un riesgo alto. Podría requerir la ayuda de una agencia de asesoría de crédito o abogado de bancarrota.

Para poder obtener crédito favorable, mantenga su proporción de deuda-a-ingreso a menos de 20%

#### OTROS METODOS PARA EVALUAR EL CREDITO

**Regla 20/10:** el 20 se refiere al total de deudas de hogar anuales (excluir renta), no exceder el 20% de su ingreso neto anual. El 10 se refiere al total de pagos deuda mensuales (excluyendo su hipoteca o renta) no exceder el 10% de ingreso neto mensual.

**Parte 1:** Calcular la regla del 20%

Ingreso neto anual = \$36.000

Multiplica  $36000 \times 20\% = 7200$

Su deuda anual total (excluyendo renta) no debe exceder \$7200

**Parte 2:** Calcular la regla del 10%

Ingreso neto anual = \$36.000

Divida ( $\$36.000/12$ ) = \$3.000

Multiplique ( $3000 \times 10\% = 300$ )

**Bajo esta regla,** prestamistas prefieren que sus pagos de deuda mensuales no excedan \$300 al mes (excluyendo renta).

### Quejas de Consumidor Son Comparable a Años Anteriores



**Compra y reparación de auto,** anuncios falsificados de autos usados o nuevos; reparaciones mal hechas; conflictos del alquiler con opción a compra y remolque.

**Problemas con la construcción,** trabajo negligente y falta de comenzar o de terminar un trabajo.

**Problemas con el crédito y deudas,** conflictos con recibos de cuentas y recargos, fraude de hipoteca, intereses altos y prácticas ilegales o abusivas de colección.

**Problemas de anuncios comerciales,** respecto a publicidad falsa,

mercancía defectuosa, rebajas, cupones y falta de entrega.

**Problemas con utilidades** como falta del servicio y conflictos de cobro de teléfono, cable, satélite, Internet, servicios eléctricos y gas natural.

**Compro de mercancías de casa,** artefactos eléctricos y muebles: malas representaciones, falta de entrega y reparación mal hecha.

**Ventas y compras del Internet,** falta de entrega y demandas falsas.

**Propietario/inquilino:** condiciones antihigiénicas o inseguras; conflicto de depósito; falta de reparaciones.

# GOLDEN STATE DEBT MGMT SEPTEMBER 2014 NEWSLETTER

## Comprehending How Debt is Evaluated

### ASSESSING MONTHLY DEBT PAYMENT OBLIGATIONS

**Debt Load** is a creditor term used to determine if a consumer is carrying a very low, reasonably safe or excessive amount of debt.

**Debt-to-Income Ratio** is used to compare the amount of monthly take home pay, with the amount of monthly debt payment obligations, (excluding the mortgage or rent).

**Take Home Pay** is the amount your paycheck exhibits after all required deductions (taxes, etc).

**Monthly Debt Payments** are the amounts you owe to creditors each month, such as credit card, auto loan, student loan, medical bill or dental bill payments.

#### **Debt-to-Income Ratio Formula:**

Add up total monthly debt payments and divide them by the total take home pay. This is the Debt-to-Income Ratio percentage (D-T-I)

Monthly take home pay = \$2000

Monthly debt payments = \$600  
(personal loans, credit cards, etc.)

Divide (2,000/600) = 30% (DTI)



### HOW CREDITORS VIEW DEBT- TO-INCOME RATIO

**If the ratio calculates to less than 10%**, this is the best range.

**If the ratio is greater than 10% but less than 20%**, this is a good range, but you may want to increase your debt payments, while avoiding taking on debt to lower the ratio to under 10%.

**If the ratio is greater than 20% but less than 35%**, your ability to obtain credit will be limited. Seriously consider minimizing spending habits, while seeking to supplement your income.

**If the ratio calculates to more than 35%**, you are considered a high credit risk. You may require the help of a credit counseling agency or a bankruptcy attorney.

To try to obtain credit at good rates, seek to keep your debt-to-income ratio at less than 20%.

### OTHER CONSUMER CREDIT GRANTING CRITERIA

**The 20/10 Rule:** the **20** refers to your total annual household debt (excluding mortgage), not exceeding **20%** of net annual take home pay. The **10** refers to total your monthly debt payments (exclude mortgage) not exceeding **10%** of net take home pay.

**Part 1: Calculating 20% rule:**  
Annual net income = \$36,000

**Multiply** \$36000 X 20% = \$7200

Your total annual household debt (excluding mortgage) should not exceed \$7,200.

**Part 2: Calculating 10% rule:**  
Annual net income = \$36,000

**Divide** (\$36,000/12) = \$3,000

**Next multiply** (3000 X 10%)= 300

**Under this rule**, potential lenders prefer that your monthly debt payments not exceed \$300 a month (excluding mortgage).

## Top Consumer Complaints Comparable to Prior Years

### Top consumer displeasures in 2014 very similar to 2008.

**Auto sales and repair issues:** deceptive new car ads; lemons; faulty repairs; leasing & towing disputes.

**Home construction problems,** such as substandard work, and failure to start or complete a job.

**Credit and debt collection issues,** such as billing and fee disputes; predatory lending and illegal or abusive collection practices.

**Retail store problems** - false ads; defective goods; non-delivery; difficulty redeeming rebates & coupon.

**Utility service problems and billing disputes** regarding phones, cable, satellite, Internet, electric & gas services.

**Household goods issues** (major appliances or furniture misrepresentations, non-delivery and faulty repair.

**Internet sales and online purchases:** non-delivery and false claims.

**Home solicitations issues:** non-delivery, door-to-door misrepresentations, mail solicitations, telemarketing and do-not-call violations.

**Landlord/tenant:** unhealthy or unsafe condition; deposit or rent disputes; failure to provide repairs and amenities.

