

## Precaución

- **No use su casa como cajero automático** para comprar lo que desea pero que no necesita. Si decide aprovechar el valor líquido de la propiedad, debe ser para inversiones importantes y a largo plazo, como reformas a la vivienda o matrículas de universidad.
- **Si tiene problemas financieros** y no puede pagar la hipoteca, llame a un asesor sobre problemas de vivienda o a su compañía de préstamo inmediatamente para hablar de sus opciones.
- **Su casa no va a seguir aumentando de valor siempre.** No hay garantía de que cuando la venda, vaya a tener una ganancia; dependiendo de la economía, de cuánto tiempo la tuvo, y otros factores, el valor de la casa podría mantenerse igual y hasta bajar.

## Refinanciamiento

Si el préstamo es una hipoteca de tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) y tiene problemas para abonar las cuotas, hable con la empresa que se lo otorgó sobre la posibilidad de refinanciarlo a otro de tasa fija, en especial si piensa permanecer en su casa por un largo tiempo.

Refinanciamiento significa obtener una nueva hipoteca y usar parte de lo recaudado para pagar la hipoteca anterior. Algunos motivos para refinanciar son para aprovechar tasas de interés más bajas que reduzcan las cuotas mensuales, para consolidar la primera y la segunda hipoteca, o para convertir un préstamo ARM a otro de tasa fija.

Antes de pagar su préstamo por anticipado o de refinanciar, verifique que no acarree un recargo por pago anticipado, que le puede sumar mucho dinero a los costos de refinanciamiento. Si el préstamo tiene

recargos por pago anticipado, considere esperar para refinanciar hasta que se venza el plazo del recargo.

También podría refinanciar para acortar el plazo del préstamo. Las cuotas mensuales de un préstamo a 15 años son bastante más altas que las de uno a 30 años.

## Valor líquido de la vivienda

Algunas compañías de préstamo le permiten obtener un préstamo adicional al saldo de la hipoteca original si tiene valor líquido acumulado en su casa. El valor líquido es la diferencia entre el valor de su casa y el monto de la hipoteca. Usted puede acumular valor líquido a medida que paga la hipoteca o cuando aumenta el valor de la propiedad.

Si su situación financiera es estable y ha acumulado considerable valor líquido en su casa, podrá aprovecharlo para muchos propósitos como iniciar un negocio, ahorrar para la universidad, prepararse para jubilarse y crear más independencia económica. En la mayoría de los casos el interés que paga por el préstamo sobre el valor líquido de su vivienda o la línea de crédito es desgravable.

Una línea de crédito por valor líquido (HELOC, siglas en inglés) puede obtenerse por adelantado y utilizarse sólo cuando necesite dinero prestado. El no pagar un préstamo garantizado con su vivienda podría derivar en un juicio hipotecario y que le embarguen su casa.

## Propietarios a largo plazo

En la actualidad, muchos propietarios se mudan, compran una casa mejor u otra más pequeña antes de terminar de pagar la hipoteca a 30 años. Todos esos son motivos buenos para irse de su casa; un juicio hipotecario no lo es.

La gente que planifica, hace un presupuesto y ahorra para tener éxito como propietarios tiene muchas más posibilidades de conservar su techo y acumular ganancias cuando, con el tiempo, aumente el valor de la propiedad.

## Consumer Action

[www.consumer-action.org](http://www.consumer-action.org)

221 Main St., Suite 480  
San Francisco, CA 94105  
415-777-9635  
TTY: 415-777-9456  
[hotline@consumer-action.org](mailto:hotline@consumer-action.org)

523 West Sixth St., Suite 1105  
Los Angeles, CA 90014  
213-624-8327

## Sitio Web sobre información de viviendas:

[www.housing-information.org](http://www.housing-information.org)

## Sitio Web MoneyWi\$e:

[www.money-wise.org](http://www.money-wise.org)

Se hablan chino, inglés y español



El Proyecto de Consumer Action de Información sobre la Vivienda creó este folleto en asociación con Capital One Services, Inc.

© 2008 Consumer Action

CONSEJOS PARA  
TENER ÉXITO  
COMO DUEÑOS DE  
CASA

NO PIERDA  
SU CASA

MONEY WISE

UNA ASOCIACIÓN ENTRE CONSUMER ACTION Y CAPITAL ONE



## Usted hizo planes y ahorró para comprar su hogar, pero los planes y el ahorro no finalizan cuando se termina la mudanza. Para conservar su casa habrá que seguir esforzándose.

La propiedad de su casa le da a usted y a su familia un sentido de estabilidad y seguridad. Al comprar su casa está invirtiendo en su propio futuro.

Aunque los precios de la propiedad suben y bajan, por lo general el valor de la vivienda aumenta a largo plazo. Esto significa que si decide vender su casa, existe una buena posibilidad de que obtenga una ganancia.

El propietario de una vivienda puede detallar deducciones impositivas por intereses hipotecarios e impuestos a la propiedad. Durante los primeros años del préstamo, la mayoría de la cuota se aplica a los intereses, y podría resultar una cantidad importante.

El 31 de enero de cada año o antes, la compañía prestamista le enviará el Formulario 1098 indicando intereses e impuestos a la propiedad que pagó durante el año anterior. Guárdelo para preparar su declaración de impuestos usted mismo o para presentárselo a su contador.

## Presupuesto

Con frecuencia la gente piensa que sólo debe ahorrar lo suficiente para el adelanto de la compra de la casa. No se dan cuenta de que el gasto de ser propietarios puede ser mayor que el de alquilar. Si administra bien el dinero le será más fácil permanecer en su casa hasta que desee venderla.

Además de las cuotas de la hipoteca, tendrá los costos asociados a los impuestos a la propiedad, seguro, costos de mantenimiento y arreglos de emergencia.

Para administrar las exigencias financieras, prepare un presupuesto.

Un presupuesto es una promesa que usted se hace a sí mismo para ayudarlo a organizar y controlar sus finanzas durante un período de tiempo. Es un mecanismo que lo ayuda a planificar, priorizar y

administrar su dinero y sus gastos. A veces, controlar sus finanzas puede ser tan simple como anotar lo que gasta y las cuentas que debe pagar.

Para preparar un presupuesto, comience por identificar y enumerar sus ingresos y gastos mensuales, teniendo presente los gastos fijos (como la hipoteca y la cuota del auto), los gastos variables (como los alimentos o la cuenta de servicios públicos) y los gastos anuales o semi anuales como las cuotas de seguro. Para que sea lo más preciso posible, trate de anticipar algunos de los gastos. Por ejemplo, en agosto podría gastar más en ropa escolar si tiene hijos, o en diciembre y enero por la calefacción.

Un sistema de archivo es un mecanismo simple aunque efectivo para hacer un presupuesto. Arme carpetas de archivo para cuentas y recibos para controlar lo que debe y cuándo se vencen los pagos.

A veces, las personas que están en régimen para adelgazar anotan lo que comen para llevar el control de las calorías. También se puede hacer eso con el presupuesto. Lleve consigo un cuaderno pequeño durante un mes y anote todo lo que compra. Cuando sepa exactamente en qué gasta el dinero podrá identificar algunos gastos que podría reducir o cancelar.

## Cómo crear un fondo de reserva

Adherirse a un presupuesto realista todos los meses le será útil para pagar la hipoteca y crear un fondo de reserva para emergencias, mantenimiento y arreglos grandes.

El mantenimiento apropiado de su casa protege el valor de la propiedad y le ahorra dinero porque asegura que los pequeños problemas no se conviertan en inconvenientes más caros.

Calcule un ajuste de su presupuesto por adelantado para los gastos de mantenimiento y arreglos futuros. Por ejemplo, si sabe que el calentador de agua ya tiene cuatro años y posiblemente en un año tenga que cambiarlo, comience a ahorrar desde ahora. Lleve un

expediente o un cuaderno con notas sobre la edad de los artefactos, sistemas de calefacción y refrigeración, sistema y pozo séptico, si los tiene, y techo y terrazas. Así podrá evitar sorpresas desagradables y caras.

Apartar entre \$30 a \$50 todos los meses podría ser la diferencia entre permanecer en su casa o estar forzado a irse porque no puede pagar la hipoteca. Considere establecer transferencias automáticas de su cuenta de cheques a su cuenta de ahorro el día de pago.

## Seguro de la propiedad

La mayoría de los prestamistas requieren que adquiera seguro de la propiedad cuando obtiene una hipoteca. Estas pólizas protegen su hogar y sus pertenencias. Verifique que la póliza cubra la cantidad que necesite para reconstruir su casa, y también los artículos necesarios para empezar de nuevo, si la destruye un incendio u otra catástrofe cubierta. (El seguro de la propiedad no cubre inundaciones; debe adquirir seguro federal contra inundaciones si vive en una zona de inundación.)

Existen muchas formas para ahorrar en las “primas” (cuotas) de seguro. Por ejemplo, si su casa está equipada con medidas de seguridad como un sistema de alarma, detectores de incendio y cerrojos, podría pagar menos. El quitar los árboles que pueden caer sobre su vivienda puede ayudarlo a ahorrar dinero en el futuro. Su compañía de seguro podría cobrarle más si usa su hogar para llevar a cabo negocios o si alquila parte de la casa a otra persona. Si planifica, podría reducir las primas entre 5 y 15 por ciento.

Compare precios cuando esté considerando comprar seguro de la propiedad. Pregunte a familiares y amigos sobre sus experiencias con distintas compañías. Si le compra el seguro de su casa y auto a la misma compañía, podría reducir los costos. Otra forma de ahorrar en el seguro es aumentando el monto deducible. La mayoría de las pólizas tienen un monto deducible común de \$250; si lo aumenta por sólo \$250 se podría ahorrar hasta 12 por ciento en sus primas.

## Cuotas de hipoteca

La mayoría de las cuotas de hipotecas se vencen el primero de cada mes, aunque la mayoría no aplica recargos por atrasos hasta el 15 del mes. Pague la hipoteca puntualmente; los pagos atrasados pueden dañarle seriamente su clasificación crediticia, y eso le puede aumentar los costos de otros créditos y seguros.

La mayoría de los prestamistas ofrece un servicio que retira la cuota de la hipoteca automáticamente de su cuenta de banco un cierto día de cada mes. Verifique que haya dinero suficiente en la cuenta para que el banco no le cobre un recargo por cheque rebotado.

Todos los meses puede pagar la cantidad adicional que desee para reducir el saldo principal. Si lo hace, verifique que los estados de cuenta reflejen que los fondos están siendo distribuidos debidamente para reducir el saldo principal en lugar de que se apliquen a los intereses del mes siguiente.

Si tiene una hipoteca a tasa fija, la cuota básica (que consiste del saldo principal más intereses) permanecerá igual hasta que termine de pagar la hipoteca o la refinancie.

Los préstamos a tasa de interés variable, o “ajustable”, tienen tasas de interés que cambian periódicamente. Estos préstamos a veces ofrecen una tasa de interés inicial más baja por un período de 2 a 10 años antes de que cambien o se “ajusten”.

Si tiene un préstamo ARM, es importante que conozca las siguientes características:

- ❖ Las fechas específicas en que el préstamo se ajusta.
- ❖ El “índice”, por ejemplo, valores del Tesoro a un año o la tasa de interés preferencial.
- ❖ El “margen”, o sea, la cantidad que se le suma al índice cuando se ajusta.
- ❖ Si la hipoteca tiene un “tope” al ajuste que limita aumentos muy bruscos.

Toda la información anterior la podrá obtener en los documentos del préstamo o con su prestamista.