

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 inmediatamente a un asesor sobre problemas de vivienda o a su compañía de préstamo para hablar de sus opciones.
- **El valor de su casa no siempre va a aumentar.** 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.

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. Prepárese: 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.

Recursos

Las agencias de asesoría de vivienda aprobadas por HUD ofrecen asistencia individual, materiales educativos y, en algunos casos, clases sobre temas como la primera compra de una vivienda, cómo tener éxito como propietario, la prevención de ejecuciones hipotecarias y sobre hipotecas revertidas. Para encontrar un asesor local, visite a HUD por Internet (www.hud.gov) y haga clic en "Homeowner Help" en la parte superior de la página. También puede llamar al 800-569-4287 (TDD: 800-877-8339).

Muchas agencias de asesoría de crédito también han sido aprobadas por HUD como agencias de asesoría de vivienda. Además de ayudar en la prevención de ejecuciones hipotecarias, pueden también analizar sus finanzas, incluso sus facturas y pagos de deuda, y podrían inscribirlo en un plan de pago de deudas que ellos mismos administran. Esto podría reducir lo que tiene que pagar cada mes a otros acreedores. Los servicios legítimos de asesoría de crédito y de vivienda, por lo general, son gratuitos o de bajo costo. Encuentre un agencia de asesoría de crédito en www.nfcc.org.

La página de hipotecas de la Comisión Federal de Comercio (FTC, siglas en inglés) ofrece enlaces a información acerca de una variedad de temas relacionados a hipotecas, incluyendo sobre cómo evadir fraude en los préstamos sobre el valor líquido de la vivienda y sobre

como evitar las hipotecas con altas tasas de interés y altos recargos. Visite <http://www.consumer.ftc.gov/topics/home-loans>.

Consumer Action

www.consumer-action.org

Comuníquese con nuestra línea de información:
www.consumer-action.org/hotline/complaint_form_es/

415-777-9635

Se hablan chino, inglés y español

Sitio web sobre información de viviendas:

www.housing-information.org

Sitio web MoneyWi\$e:

www.money-wise.org



El proyecto Housing Information Project de Consumer Action creó este folleto en asociación con Capital One Services, Inc.

© Consumer Action 2010 Rev. 8/13

Keeping Your Home (Spanish Version)

Cómo tener éxito como dueño de casa

Proteja su inversión

MoneyWi\$E

A CONSUMER ACTION AND CAPITAL ONE PARTNERSHIP

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.

Con frecuencia la gente piensa que sólo debe ahorrar lo suficiente para el anticipo 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.

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. Estos son motivos buenos para irse de su casa; un juicio hipotecario no lo es.

Las personas que planifican, hacen un presupuesto y ahorran para tener éxito como propietarios tienen muchas más posibilidades de conservar su techo y acumular ganancias cuando, con el tiempo, aumente el valor de la propiedad.

Presupuesto

Además de las cuotas de la hipoteca, tendrá que pagar costos tal como los impuestos a la propiedad, seguro, mantenimiento, arreglos de emergencia y, en algunos casos, cargos de asociación de propietarios. Para administrar las exigencias financieras, prepare un presupuesto.

Un presupuesto es una promesa que usted se hace a sí mismo comprometiéndose 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 semestrales 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 esto 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 a largo plazo porque asegura que los pequeños problemas no se conviertan en inconvenientes más caros.

Ajuste su presupuesto con anticipación para cubrir gastos de mantenimiento y arreglos futuros. Por ejemplo, si sabe que el calentador de agua ya tiene 15 años y posiblemente en uno o dos años tenga que cambiarlo, comience a ahorrar desde ahora. Lleve un expediente o un cuaderno con notas sobre las edades 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 en una cuenta para emergencias podría permitirle permanecer en su casa en lugar de verse forzado a irse por no poder pagar la hipoteca. Considere establecer transferencias automáticas de su cuenta de cheques a su cuenta de ahorros cada 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 necesita 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 cinco 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 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 puntaje de crédito, 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 dos a 10 años antes de que cambien, o se “ajusten”.

Si tiene un préstamo ARM (hipoteca a tasa variable, por sus siglas en inglés) 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; y
- ❖ 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.

Al presentar la declaración de impuestos, el propietario de una vivienda puede deducir de sus ingresos imponibles los 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 y, si se estableció una cuenta de fideicomiso, los 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.

Refinanciamiento

Si tiene un préstamo ARM con tasa de interés que va aumentando 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