



Lo que debe saber sobre...

Propiedad de la vivienda

- ▶ COMPARACIÓN ENTRE ALQUILAR Y COMPRAR
- ▶ HIPOTECAS
- ▶ VALOR LÍQUIDO DE LA VIVENDA



Ser propietario de una vivienda a veces se describe como el sueño americano y puede ser un sueño que usted comparta. Las viviendas pueden dar sentido de pertenencia y pueden convertirse en el centro de las tradiciones familiares.

Ser propietario de su vivienda, ya sea una casa, departamento o condominio, también puede ser una decisión financiera inteligente, ya que usted está comprando un activo valioso con el dinero que gasta en procurarse una vivienda. Algún día, si decide mudarse, puede obtener ganancias vendiéndola por más de lo que pagó por ella.

Debido a que pocas personas tienen suficiente dinero disponible para pagar el precio completo de una vivienda, la mayoría paga una porción con el dinero que han ahorrado y financian el resto con una hipoteca o préstamo a largo plazo. Mientras más conozca acerca de los costos de la hipoteca y cómo reunir los requisitos para conseguir una, más cómodo se sentirá al tomar este paso importante.

© 2005, HSBC Finance Corporation. Reservados todos los derechos.

Declaración informativa: Este contenido ha sido desarrollado y redactado exclusivamente como material educativo, y no pretende ser una solicitud de préstamo, producto financiero u otro servicio. Estos materiales no representan una recomendación por parte de HSBC para la compra de ningún producto, servicio o estrategia financiera y están sujetos a cambios sin previo aviso. Además, las sugerencias y recomendaciones incluidas en el material proporcionado no constituyen ninguna garantía de resultados en el futuro. Si usted necesita obtener asistencia adicional, HSBC le sugiere consultar a un abogado independiente, profesional en impuestos o asesor financiero.

Comparación entre alquilar y comprar

Si está buscando una nueva vivienda, su primera decisión será si planea alquilar o está listo para comprar. Al igual que muchas personas, el ser propietario de una vivienda puede ser una de sus mayores aspiraciones. Primero, está la satisfacción emocional de ser propietario de una vivienda y luego están los beneficios financieros. Pero comprar es un gran

Una casa hecha de billetes

¿Sabía usted que de acuerdo al Bureau of the Census (Oficina de Censos) las personas en Estados Unidos gastan alrededor del 32% de sus ingresos en vivienda y costos relacionados?



compromiso. Es importante que se asegure de que está listo para ello.

Alquilar tiene algunas ventajas

- Al alquilar, generalmente hay que hacer un pago por adelantado de uno o dos meses de alquiler como depósito de garantía. Este monto será mucho menor que el 10% o

20% del valor de una vivienda que normalmente se requiere tener en efectivo para el pago inicial.

- Usted se compromete a arrendar por uno o dos años. Si desea mudarse al final del contrato de arrendamiento, todo lo que tiene que hacer es notificar al arrendador. Usted no tiene que encontrar otro comprador.
- El arrendador es responsable de las reparaciones y mantenimiento sin costo adicional para usted, y a veces las cuentas de calefacción y servicios públicos están incluidas en el alquiler.





Las ventajas de comprar

- Con cada pago mensual, usted aumenta su porcentaje de propiedad en su vivienda. Esto se llama acumular valor líquido. El valor líquido es la diferencia entre lo que vale la vivienda y el monto que adeuda en su préstamo hipotecario.
- Si el valor de las propiedades en general aumenta,

su vivienda tendrá mayor valor. Esto aumenta su activo neto. Si se muda, puede venderla y obtener ganancias.

- Generalmente se pueden deducir los intereses de la hipoteca y los impuestos sobre la propiedad al presentar la declaración de impuestos sobre los ingresos, lo cual puede significar un ahorro considerable.
- Si necesita un préstamo puede pedir prestado, utilizando el valor líquido que ha acumulado, a una tasa de interés menor que la que pagaría por otros préstamos no asegurados.

Por otro lado, tanto alquilar como comprar tienen desventajas. Al alquilar, no se acumula valor líquido y el alquiler puede aumentar cada vez que renueva el contrato de arrendamiento. Al comprar,

tendrá que considerar mayores cuentas de seguro e impuestos además de los costos, algunas veces inesperados, de mantener su vivienda en buen estado.

Su capacidad de pago

Si decide que es tiempo de comprar, entonces está listo para hacerse una pregunta crucial: ¿cuál es su capacidad de pago?

Primero, debe revisar cuidadosa-

mente sus finanzas y preguntarse si tiene suficiente dinero ahorrado para el **pago inicial**, el cual generalmente es 10% a 20% del costo total de la vivienda. Por ejemplo, si el precio es \$150,000, necesitará conseguir entre \$15,000 y \$30,000. Si dispone del efectivo es tiempo de ver si puede pedir prestado el resto con una **hipoteca**.



El examen de la hipoteca

¿Será usted elegible para una hipoteca? Puede pensar sobre esta

pregunta como si fuera un examen con libro abierto. Los dos temas principales en el examen son sus ingresos y su deuda. Usted ya tiene las respuestas. Sólo tiene que proporcionárselas a los prestamistas.



No más del 28% para hipoteca

Sume sus ingresos: Los prestamistas que otorgan préstamos hipotecarios quieren asegurarse que se les pagará el préstamo, de manera que disponer de una fuente confiable de ingresos es fundamental al momento de solicitar un préstamo. La regla general es que no destine más del 28% de sus ingresos brutos a pagar el capital e intereses de la hipoteca, impuestos y seguros (PITI, por sus siglas en inglés). Por lo tanto, si los ingresos familiares anuales son \$50,000, el monto que los prestamistas calculan que puede pagar por vivienda es \$14,000 al año o \$1,167 mensuales.

¿Tiene deudas?

Los prestamistas quieren saber todo lo que usted debe, aunque pague



No más del 36% para deuda

todas sus cuentas a tiempo. Usted puede tener los suficientes ingresos para una hipoteca y aun así su solicitud de préstamo puede ser rechazada si sus pagos regulares de deuda, incluyendo PITI, superan el 36% de sus ingresos totales.

Utilizando esta pauta, con ingresos anuales de \$50,000, sus pagos totales por crédito generalmente no podrían ser más de \$18,000 al año o \$1,500 mensuales. Si, en promedio, sus deudas que no son PITI son de \$500 mensuales, el monto a pagar por su vivienda para el que usted reúne los requisitos se habrá reducido a una cantidad más cercana a los \$1,000, que a \$1,167 mensuales.

Al buen entendedor...

Si bien los límites al monto de deuda que usted puede mantener pueden parecerle frustrantes, éstos existen para evitar que asuma más deuda de la que puede sostener con sus ingresos. Esto no sólo sería un problema para el prestamista, también sería muy estresante, y posiblemente desastroso para sus propias finanzas.

Reducción del pago inicial

¿Qué sucede si no ahorró el 10% para el pago inicial? No se dé por vencido. Si puede conseguir sólo el 3%, o menos, todavía es posible conseguir una hipoteca. La Ley de Reinversión en la Comunidad (CRA, por sus siglas en inglés) requiere que algunos bancos ofrezcan hipotecas a personas con ingresos menores de los que normalmente se exigen. Si usted va a comprar una vivienda por primera vez también puede ser elegible para algunos descuentos. Para averiguar en qué programas usted reúne los requisitos, incluyendo programas en su propio estado, consulte el sitio Web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés) en www.hud.gov.

Cómo encontrar una hipoteca

Si nunca ha buscado una hipoteca, puede sentirse un poco intimidado por el proceso. Hay una buena razón para ello: está a punto de tomar unas de las decisiones más importantes de su vida. Pero en realidad dominar el proceso es más fácil de lo que usted piensa.

Muchas compañías financieras, incluyendo bancos, instituciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y prestamistas hipotecarios ofrecen hipotecas, y debido a que compiten entre sí para captar clientes como usted, es sensato compararlas para obtener la mejor oferta. Generalmente es una buena idea empezar con la institución financiera de la cual usted es



cliente, ya que podrían ofrecerle un descuento como cliente existente, generalmente una APR o tasa porcentual anual menor. A continuación debería considerar lo que ofrecen otros bancos y cooperativas de crédito, compañías hipotecarias o financieras, firmas de corretaje y compañías hipotecarias en línea.

Aprobación previa

En el pasado, los compradores de vivienda primero seleccionaban la casa que deseaban y luego

Compradores de vivienda por primera vez

Asegúrese de consultar con su banco o institución financiera local, ya que muchos programas están diseñados para las personas que compran vivienda por primera vez, incluyendo ayuda para el pago inicial y el ahorro, tasas de interés más bajas, plazos más largos, programas educacionales y otras ventajas.



solicitaban una hipoteca. Ahora es posible tener **aprobación previa** de un préstamo.

Esto significa

que usted presenta una solicitud y primero pasa por el proceso de calificación del prestamista, antes aún de haber seleccionado una vivienda. Si lo aprueban, el prestamista le garantiza que usted puede pedir prestado hasta un monto específico. Esto le permite entrar al mercado de compradores de vivienda conociendo exactamente cuánto puede gastar.

Otra ventaja de tener la aprobación previa de una hipoteca es que probablemente los vendedores acepten su oferta por la vivienda

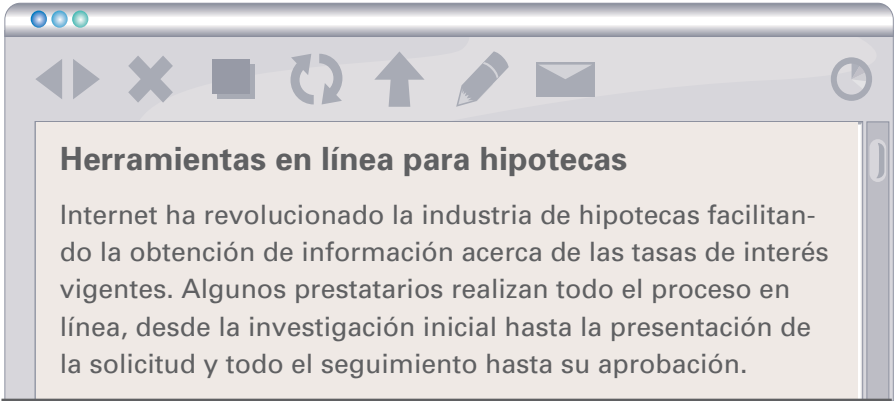
si usted puede garantizar que tiene una hipoteca. Esto es así porque los contratos de venta generalmente dependen de la capacidad del comprador para obtener dinero prestado y éstos pueden fracasar si la solicitud de hipoteca no es aprobada.

Atención: generalmente hay que pagar una cuota por aprobación previa, similar a la que hay cuando solicita una hipoteca. De manera que le conviene preguntar acerca de las cuotas y tomar este paso sólo cuando esté listo para comprar. También puede preguntar acerca de la calificación previa. En este caso, un prestamista le dará una idea general de cuánto podrá recibir usted prestado, pero no le garantizará el ser aprobado.

Descripción de los costos

Ya que comprar una vivienda es la inversión más importante que probablemente usted realizará, es crucial que comprenda todos los factores que afectan el costo de una hipoteca. Esta información le permitirá buscar con más confianza el préstamo que más le conviene.

Lo que pagará a lo largo del tiempo si obtiene una hipoteca depende de tres factores:



Herramientas en línea para hipotecas

Internet ha revolucionado la industria de hipotecas facilitando la obtención de información acerca de las tasas de interés vigentes. Algunos prestatarios realizan todo el proceso en línea, desde la investigación inicial hasta la presentación de la solicitud y todo el seguimiento hasta su aprobación.

1. El **capital**, o la cantidad que pidió prestada
2. La **tasa de interés**, o el porcentaje del capital que usted paga por obtener dinero prestado
3. El **plazo** del préstamo, o el tiempo que le tomará pagarlo

Por supuesto, mientras más pida prestado, más tendrá que pagar. Pero puede sorprenderse de la

influencia que tienen la tasa de interés y el plazo en el costo de su hipoteca.

Consejo número 1: Mayores plazos significan menores pagos mensuales, pero costos totales significativamente mayores.

Consejo número 2: A mayor tasa de interés, mayor el costo del préstamo.

En este ejemplo, usted puede observar cómo funcionan estas reglas. Compare estas dos hipotecas de \$100,000 con plazos (15 años y 30 años) y tasas de interés diferentes.

Monto del pago mensual		
Plazo	6.5% de interés	8.0% de interés
15 años	\$871	\$956
30 años	\$632	\$734
Total de todos los pagos		
Plazo	6.5% de interés	8.0% de interés
15 años	\$156,780	\$172,080
30 años	\$227,520	\$264,240

Compare ofertas

Si bien se sugiere que compare varios prestamistas antes de decidir con quien tratará, es probable que el prestamista no pueda darle una buena cotización en firme de la tasa de interés hasta que usted efectivamente solicite un préstamo, y en ese momento el prestamista podrá solicitar su informe de crédito y ver su perfil y puntuación de crédito.

Si este es el caso, asegúrese de comparar lo más posible otras características, incluyendo costos de solicitud, cuotas y servicios, antes de reducir el número de prestamistas con los que seguir trabajando. Si decide presentar una solicitud a más de un prestamista, concentre las solicitudes en un corto período de tiempo, no más de dos semanas, de manera que el hecho de hacer múltiples consultas a su informe de crédito no perjudique su puntuación de crédito.

Descripción de las tasas de interés

Quizás le pueda parecer compleja la forma de determinar las tasas de interés de las hipotecas. Por una parte descubrirá que el costo de pedir prestado varía de un prestamista a otro. Cada prestamista determina la tasa de interés que cobra por un préstamo, lo mismo que dos supermercados pueden cobrarle precios diferentes por la misma

manzana. Además, un prestamista puede cambiar frecuentemente las tasas que cobra, si bien los movimientos diarios o semanales pueden no ser muy notorios.

Por qué cambian las tasas de interés

La razón principal por la que las tasas de interés cambian es que éstas reflejan el costo de pedir prestado en la economía global. Generalmente, cuando las tasas de interés son bajas, los prestamistas también pagan bajas tasas de interés por el dinero que ellos tienen que pedir prestado para luego prestárselo a los compradores de vivienda. Estas tasas más bajas se transfieren a los clientes. Por el contrario, cuando



¿Qué es la tasa porcentual anual (APR, por sus siglas en inglés)?

¿Desconoce el significado de los términos tasa de interés, tasa porcentual anual y cargos por financiamiento? Usted no es el único. Los términos se parecen pero no quieren decir lo mismo aunque se tiende a usarlos indistintamente.

La **tasa de interés** es el porcentaje del capital que se paga por pedir prestado dinero a un prestamista. Por ejemplo, puede pedir prestado a una tasa del 6.5%.

La **tasa porcentual anual** es el costo total de pedir prestado en un año, incluyendo intereses, cuota de solicitud y otros cargos, expresados como un porcentaje del capital. La tasa porcentual anual de un préstamo puede ser diferente a la tasa de interés del mismo. Este es el número que hay que usar al comparar préstamos.

El **cargo por financiamiento** es el costo de pedir prestado dinero al prestamista, expresado en dólares (en contraste con la tasa de interés, la cual se expresa como porcentaje del monto del préstamo). Éste se calcula multiplicando la APR por el capital. Si pide prestados \$100,000 a 30 años a una APR del 7%, el cargo por financiamiento es de \$139,508.

las tasas de interés son más altas, los costos de pedir prestado para los prestamistas (para luego prestarles a los compradores de vivienda) son mayores, y estas tasas se transfieren a los clientes. Esto es importante porque las tasas que estén disponibles al momento en que usted esté listo para comprar, afectarán de manera significativa el precio de la vivienda que podría adquirir.

Si usted se puede permitir gastar al mes alrededor de \$950 en capital e intereses cuando las tasas de

interés son del 6.5%, probablemente usted puede pedir prestado \$150,000 a 30 años. Pero si la tasa de interés sube hasta el 9%, los mismos \$950 le permitirán pedir prestado una cantidad cercana a los \$115,000. Menores tasas de interés generalmente significan que puede comprar una vivienda más cara.

Otro factor que afecta la tasa de interés que le ofrecerán es su **puntuación de crédito**. Los prestamistas toman en cuenta su historial como prestatario cuando le ofrecen una hipoteca. Si tiene crédito

excelente, probablemente recibirá las tasas de interés más bajas que el prestamista puede ofrecer. Pero encontrará gran variedad en las tasas de interés que le ofrezcan. De manera que para conseguir la mejor oferta tendrá que comparar.

Pago por adelantado de intereses

Algunas veces los prestamistas ofrecen la opción de pagar por adelantado parte de los intereses de la hipoteca al momento de comprar. El pago por adelantado de intereses puede realizarse mediante el pago de un **punto de descuento**, es decir, interés pagado por adelantado que resulta en una menor tasa de interés, más (o en vez de) el pago de un **punto por originar**, el cual generalmente es una cuota que se paga al prestamista o corredor de hipoteca por establecer el préstamo. Por lo general, estos términos se abrevian simplemente

con la palabra **puntos**. Cada punto es un 1% del capital, tal que si recibe un préstamo de \$125,000 con dos puntos (un punto de descuento y un punto por originar), usted paga por adelantado \$2,500.

El pagar intereses por adelantado puede parecer algo malo, pero no lo es. Por cada punto de descuento que pague se reducirá la tasa de interés de largo plazo en una fracción de un punto porcentual. Una menor tasa de interés significa pagar menos por lo que se pide prestado si mantiene su vivienda por un número determinado de años. (El tiempo efectivo requerido para compensar el costo y empezar a ahorrar dependerá del número de puntos y de la disminución en la tasa de interés). Además es posible que pueda deducir los intereses pagados por adelantado en su declaración de impuestos correspondiente al año en que compra su vivienda.

Comparación entre tasas de interés fijas y ajustables

Al comprar una vivienda, es importante que investigue diferentes tipos de hipotecas, incluyendo hipotecas de **tasa fija, tasa ajustable, híbridas**, las cuales combi-

nan elementos de préstamos con tasa fija y ajustable e **hipotecas globales**. Cada tipo tiene ventajas reales y algunas desventajas.

Tipo de hipoteca	Ventajas
<p>Hipoteca con tasa fija</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La tasa de interés y los pagos mensuales son fijos a lo largo del plazo. Eso significa que puede presupuestar exactamente los costos de vivienda cada mes. • Sus pagos no aumentarán aunque aumenten las tasas de interés.
<p>Hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Las ARM tienen tasas iniciales menores, lo cual significa que es más fácil reunir los requisitos para el préstamo, ya que sus pagos mensuales serán menores. • Si las tasas de interés disminuyen, sus pagos de hipoteca probablemente disminuirán.
<p>Préstamos híbridos (Tasa fija por un número de años y luego tasa ajustable)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generalmente se puede obtener una menor tasa de interés en la porción del préstamo con tasa fija que si se fijara la tasa por todo el plazo de 15 ó 30 años. • La menor tasa de interés también significa que podría ser más fácil reunir los requisitos para el préstamo, ya que los pagos mensuales serán menores. • Si planea mudarse antes de que el préstamo se ajuste, no tiene que preocuparse de que aumenten las tasas de interés.
<p>Préstamo de sólo intereses o Hipoteca global</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durante un plazo fijo, normalmente de cinco a siete años, se pagan sólo los intereses del préstamo en pagos mensuales menores que el pago de hipoteca promedio. • Menores pagos pueden permitirle comprar una vivienda, o comprar una vivienda más cara.

Precauciones

- Si las tasas de interés disminuyen, sus pagos permanecen igual. Tendrá que refinanciar para beneficiarse de las tasas más bajas.
- La tasa de interés y los costos de cierre pueden ser mayores que con una hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés)

- Si las tasas de interés aumentan, los pagos probablemente aumentarán.
- Los pagos mensuales variables pueden dificultar el presupuestar los costos de vivienda.

- Cuando termina el período de tasa de interés fija y el préstamo se convierte en ARM, los pagos reflejarán las tasas vigentes en ese momento. Si las tasas de interés aumentan, los pagos pueden aumentar.
- Los pagos mensuales variables pueden dificultar el presupuestar los costos de vivienda. En la mayoría de los casos, la tasa de interés de una hipoteca con tasa de interés ajustable se ajusta una vez al año, aunque algunas pueden cambiar con más frecuencia.

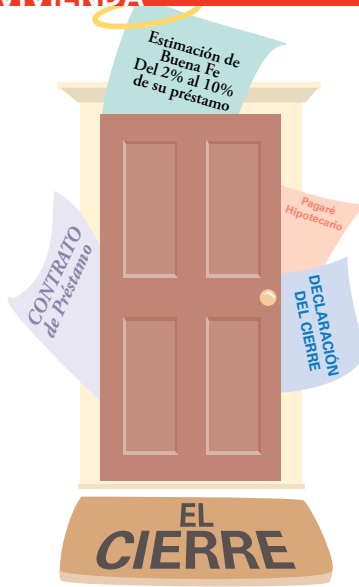
- El pago final probablemente será mucho mayor que sus pagos mensuales.
- En algunos casos, todo el capital vence en el último pago, o **pago global**. En ese momento, se puede refinanciar a las tasas vigentes, pagar el saldo con una cantidad global o empezar a pagar el capital, en cuyo caso sus pagos aumentarán.

El cierre de la compra de la casa y el préstamo

Una vez que se haya programado y llevado a cabo el **avalúo de la vivienda**, conjuntamente con la **investigación del título de la propiedad** que le interesa comprar, el paso final de la compra de la nueva vivienda se llama **cierre**.

La declaración de cierre

Antes del cierre, usted recibirá del prestamista una **estimación de buena fe** por escrito, describiendo los costos de cierre que se supone usted pagará al momento del cierre. Estos generalmente suman entre el 2% y el 10% del préstamo, dependiendo de la tasa de interés que esté pagando y del lugar donde vive. Para un préstamo de \$150,000, esto significa que necesitará entre \$3,000 y \$15,000 para los costos de cierre. En la reunión, el prestamista le proporcionará una **declaración de cierre**, la cual proporciona un desglose todos los costos de cierre. La ley le concede a usted el derecho de revisar



el documento un día antes del cierre para evitar errores o sorpresas.

El día del cierre

Generalmente lo que sucede al momento del cierre es que se reúnen las partes que participan en

la transacción, o sus representantes, aunque el proceso varía de un estado a otro. Esto puede incluir el comprador de la vivienda (usted), el vendedor, sus abogados, representantes de la compañía de títulos de propiedad y posiblemente otras personas. Si usted está presente al momento del cierre, usted y el vendedor firman los documentos que legalizan la transferencia de propiedad y usted firma el pagaré hipotecario y el contrato de préstamo. Luego, usted firmará lo que quizás parezca una gran cantidad de cheques por el saldo del precio de venta y los costos de cierre, entre los que se incluyen:

- Investigación del título de propiedad y seguro de título de propiedad, los cuales protegen al prestamista y a usted contra

Lista de verificación para compradores de vivienda

Una vez que haya decidido que es tiempo de comprar una vivienda, el proceso puede parecer bastante complicado, pero esta lista de verificación que se sugiere a continuación puede facilitarle el trabajo.

- Evalúe su situación financiera y calcule
 - Cuánto puede pagar en capital e intereses cada mes
 - Qué monto de hipoteca podrá obtener con dicha cantidad, considerando diferentes tasas de interés
 - Si dispondrá del efectivo suficiente para cubrir el pago inicial, generalmente entre el 10% y el 20% del costo total de la vivienda
- Comience a buscar viviendas dentro de su rango de precios ya sea por su cuenta o con la ayuda de un agente inmobiliario
- Haga una lista de prestamistas hipotecarios potenciales y visite a cada uno para comparar el tipo de hipoteca, tasas de interés, plazos y costos que ofrecen
- Acepte uno de los préstamos que le ofrecen si piensa que cubre todas sus necesidades
- Acuerde comprar una de las viviendas que visitó si piensa que cubre todas sus necesidades
- Complete el proceso de cierre con el prestamista y el vendedor de la vivienda, pagando por la investigación del título de propiedad, honorarios de abogado, impuestos sobre la propiedad, impuestos de traspaso y seguro del propietario sobre la vivienda
- Firme todos los documentos y ¡múdese a su nueva vivienda!

reclamaciones legales potenciales sobre la propiedad

- Honorarios de abogado
- Impuestos sobre la propiedad para reembolsar al vendedor los montos que ya pagó
- Impuestos por traspaso
- Pago por adelantado al prestamista de los impuestos sobre

la propiedad y el seguro del propietario sobre la vivienda de manera que este dinero esté disponible para pagar estas cuentas cuando vencan

Si un agente de plica se encarga del cierre, los representantes de usted y el vendedor firman los papeles, se encargan de los pagos y

luego le envían a usted por correo los documentos una vez que concluya la transacción.

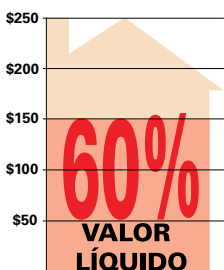
Préstamos garantizados con su vivienda

Ya que gran parte de su **activo neto** probablemente esté invertido en su vivienda, usted puede en algún momento desear pedir prestado utilizando como garantía el valor de ésta mediante un **préstamo sobre el valor líquido de la vivienda** o una **línea de crédito sobre el valor líquido de la vivienda (HELOC, por sus siglas en inglés)**.

Normalmente puede pedir prestado más dinero a una menor tasa de interés que con otros tipos de préstamo y es posible que pueda deducir el interés pagado en tales préstamos en su declaración de impuestos. Pero hay riesgos, incluyendo un posible **juicio hipotecario** o la pérdida de su vivienda, si no puede pagar a tiempo.

Cuando usted obtiene un nuevo

préstamo sobre el valor líquido de la vivienda, su vivienda sirve como garantía colateral para el préstamo.



El valor líquido es la diferencia entre el valor actual de su vivienda y la cantidad que usted debe en su hipoteca o cualquier otro gravamen sobre su propiedad. Por ejemplo, si actualmente su vivienda tiene un valor de \$250,000 y usted debe \$100,000 en su hipoteca y no existen otros gravámenes en su vivienda, el valor líquido es la diferencia entre \$250,000 y \$100,000, es decir, \$150,000. Expresado como porcentaje, usted tiene un 60% de valor líquido en su vivienda ($\$150,000/\$250,000$).

Segundas hipotecas

Con un préstamo sobre el valor líquido de la vivienda, algunas veces denominado **segunda hipoteca**, usted puede pedir prestado hasta el 80% de su valor líquido (o más), ya sea a una tasa de interés ajustable o fija. Generalmente, usted recibirá un cheque del prestamista por el monto del préstamo sobre el valor líquido de la vivienda y empezará a pagar inmediatamente. Este préstamo es igual que cualquier otro. Usted hace una serie de pagos mensuales a lo largo de un plazo fijo.

Líneas de crédito sobre el valor líquido de la vivienda

Si consigue una línea de crédito sobre el valor líquido de la vivienda (HELOC, por sus siglas en inglés),



el prestamista establece una **línea de crédito**, la cual es parecida al límite de crédito de una tarjeta de crédito. Usted puede extender cheques por cualquier monto hasta alcanzar dicho límite a medida que vaya necesitando el dinero.

No se le cobran intereses sobre la línea de crédito hasta que usted efectivamente haya tomado prestado el dinero y, al hacerlo, usted

paga el saldo con el transcurso del tiempo como lo haría con una tarjeta de crédito. Una vez que haya pagado todo lo que debe, puede pedir prestado nuevamente, hasta alcanzar el límite de crédito disponible. Las condiciones de pago varían, pero están descritas en el contrato de préstamo.

Seguro

Al hacerse propietario de una vivienda, usted necesita un seguro del propietario sobre la vivienda de manera que usted y el prestamista estén protegidos contra pérdidas financieras en caso hubiera daño o pérdida en la propiedad.

El seguro del propietario sobre la vivienda cubre la estructura de la vivienda y sus pertenencias. La póliza estándar básica, o **póliza de cobertura individualizada de riesgos**, ofrece protección limitada, para cubrir daños que resulten de incendio y robo. Hay disponibles planes contra riesgos múltiples con mayor cobertura, pero sus primas o pagos son mayores.

¿Qué son los deducibles?

Cada póliza tiene un **deducible**, el cual es el monto que usted paga por una pérdida antes de que la compañía de seguros cubra los daños restantes. Los deducibles pueden oscilar de unos cientos a unos miles de dólares y el monto del deducible que usted seleccione se relaciona directamente con lo que paga por el seguro.

¿Cuál debe ser el monto del seguro?

Como regla general, usted debe asegurar por lo menos el 80% del **valor de reemplazo** de su vivienda, o lo que costaría reconstruir la vivienda en dólares de hoy. Sin embargo, probablemente dormirá

Mientras menor sea el deducible	Mayor será la prima	Menor será lo que pague después de una pérdida.
Mientras más elevado sea el deducible	Menor será la prima	Mayor será lo que pague después de una pérdida.



más tranquilo si asegura el 100% del valor de reemplazo de su vivienda. Tenga presente lo siguiente:

- Asegúrese de comprender lo que el asegurador quiere decir con valor de reemplazo. Algunos aseguradores cubrirán el costo de hacer una réplica de su vivienda actual como estaba antes de la pérdida, incluyendo detalles y características especiales. Otros cubrirán el costo de construir una vivienda del mismo tamaño pero no necesariamente con las mismas características. Puede haber una diferencia notable en precio entre los dos niveles de cobertura.
- Al calcular el valor de la vivienda para fines de seguro, generalmente no se incluye el valor de la propiedad sobre la que se construyó, si bien el terreno es un factor en el precio que pagó al comprarla. Esto se debe a que el terreno generalmente mantiene su valor y puede venderse aún si se dañó la vivienda.

Las responsabilidades de ser propietario

Si mantiene su vivienda en buen estado y está atento a problemas potenciales, usted puede hacer que la experiencia de ser propietario de vivienda sea algo gratificante tanto personal como financieramente.

Efectuar los pagos

Su vivienda es probablemente su activo más valioso. Si por alguna razón usted sabe que no podrá efectuar un pago de hipoteca a tiempo o por completo, no deje pasarlo con la esperanza de que el prestamista no lo notará. En lugar de ello, hable con su prestamista para encontrar otra solución. A usted no le conviene caer en **incumplimiento** de préstamo, ya que puede conducir a un **juicio hipotecario**, o recuperación, de su vivienda, algo que ni usted ni su prestamista desean que ocurra.

Mejoras en la vivienda

Usted desea que su vivienda se mantenga en buenas condiciones. Esto permitirá asegurar su valor y le ayudará a proteger su inversión. Es una buena idea llevar a cabo inspecciones anuales de las áreas

mecánicas y estructurales más importantes de su vivienda, tales como el sistema de calefacción, las tuberías, escaleras y techos. El detectar y corregir un problema cuando no es grave es mejor que ignorarlo hasta que se convierta en algo importante y más costoso de reparar.

Usted tendrá que decidir si le conviene realizar mejoras lujosas en su vivienda. Pero después de conocer los pormenores de encontrar una vivienda y del proceso de cierre de una hipoteca estará mejor preparado para tomar decisiones inteligentes como propietario de vivienda.

La plica

La plica es una manera de ayudar tanto al propietario de vivienda como al prestamista a pagar las cuentas a tiempo. Las cuentas de plica generalmente las establece el prestamista con depósitos mensuales que se deducen de los pagos mensuales del préstamo para ayudar a pagar partidas tales como



Consejo

Se recomienda presupuestar el 1% del valor de la vivienda para cubrir costos anuales de mantenimiento.

impuestos sobre la propiedad, seguro de hipoteca, primas de seguro contra incendio y riesgos, etc. El que el prestamista se encargue de hacer estos pagos al momento en que vencen elimina el riesgo de que no se paguen estas cuentas a tiempo, lo cual finalmente podría llevar al juicio hipotecario de su propiedad. Las plicas también le ayudan a presupuestar dichos pagos, ya que los montos generalmente se distribuyen entre los 12 meses del año.

No todos los prestamistas establecen cuentas de plica para los prestatarios. Usted necesita verificar con su prestamista que los pagos de plica se incluyen en los pagos mensuales del préstamo. Si no es así, usted deberá revisar todas las cuentas que vencen, por cuánto son y hacer los ajustes necesarios en su presupuesto. Esto puede representar el separar suficiente dinero cada mes para cubrir dichos gastos o estar seguro que tendrá suficiente en una cuenta de ahorros u otra cuenta para pagar las cuentas completamente cuando vengan.

Como una de las principales compañías de servicios financieros del mundo, HSBC es un comprometido defensor de la educación financiera. Nuestro objetivo es ayudar a que los consumidores conozcan los conceptos financieros, así como las herramientas necesarias para tomar decisiones financieras inteligentes. El programa **YourMoneyCounts**[®], administrado por el Center for Consumer Advocacy (Centro para el Apoyo del Consumidor) de HSBC, promueve nuestro antiguo compromiso de proporcionar educación financiera, el cual se inició el año 1929 con la fundación del Money Management Institute (Instituto para la Administración del Dinero). Ya que sabemos que las personas escogen distintos medios para aprender, le ofrecemos el programa **YourMoneyCounts** a través de múltiples canales: en línea, en material impreso y mediante talleres de educación financiera.

Visítenos en YourMoneyCounts.com

HSBC - North America patrocina y administra **YourMoneyCounts**
YourMoneyCounts ha sido creado en conjunción con Lightbulb Press[®]

