

Cuidando su inversión



Ahora que usted ya es dueño de su casa... Sin duda la casa es la posesión más importante y la inversión más grande que la mayoría de la gente hace a lo largo de su vida. Proteger esa propiedad le ayudará a asegurar que se conserve en buen estado por mucho tiempo y aumentará la posibilidad de que aumente su valor con el paso del tiempo. Proteger su casa significa involucrarse y estar bien informado acerca de su comunidad y aprender como funciona todo en su casa y el tipo de rutina de mantenimiento que requiere. Significa también, continuar manejando su dinero con inteligencia y ahorrar para tiempos difíciles y desde luego significa pagar su hipoteca a tiempo cada mes. Para ello, éstas son algunas sugerencias que debe tener presentes:

1. Pague siempre la hipoteca el 1º de cada mes y déle la máxima prioridad entre todos sus pagos mensuales, incluso en épocas de dificultades financieras. Puede arreglar para que se haga un retiro automático de su cuenta de cheques para pagar la hipoteca el primero de cada mes. Si Homewise es su prestamista, la mensualidad será retirada automáticamente de su cuenta bancaria.
 2. Después de 15 días de retraso, se cobra una multa por retraso (generalmente el 5% del pago a principal e intereses o lo que se haya estipulado en el Pagaré de la hipoteca).
 3. Si se encuentra en problemas económicos y se le dificulta hacer el pago de la hipoteca, póngase en contacto con la compañía que maneja su préstamo al primer signo de problemas y llegue a algún acuerdo sobre los pagos. Mientras mayor sea el atraso, más difícil será ponerse al corriente. Puede llamar a Homewise para recibir ayuda.
- **Morosidad** (delinquent) - Significa el retraso en el pago, más allá de su fecha de vencimiento, pero que aún no ha caído en incumplimiento.
 - **Incumplimiento** (default) - Significa la falta de pago a la fecha del vencimiento, más allá de un cierto tiempo (habitualmente 30 días).
 - **Embargo Hipotecario** (foreclosure) - El proceso legal mediante el cual el prestamista toma posesión y vende una propiedad hipotecada debido a que el prestatario no cumplió las condiciones del préstamo. Es la ejecución de la hipoteca.



- ¡OJO! Los plazos que definen cuando se incurre en morosidad, incumplimiento y embargo hipotecario pueden variar dependiendo del tipo de préstamo hipotecario. Por ejemplo, algunos contratos de bienes raíces en los que el vendedor otorga el financiamiento, tienen penalidades mucho más estrictas por retraso en los pagos, y el embargo hipotecario puede ocurrir con tan sólo 30 a 60 días de atraso, si así se especifica en el acuerdo.
4. Revise cada año que su cobertura de seguro de propietario de vivienda sea suficiente para garantizar la restitución total de sus bienes en caso de siniestro. La prima no deberá subir más que 5% por año al menos que usted ha aumentado la cantidad de cobertura.
 5. Tome fotos o un vídeo de los contenidos de la casa. Mantenga estas pruebas en una caja a prueba de incendios o de seguridad.
 6. Prepare y afine su presupuesto. Asegúrese de mantener reservas para el mantenimiento de la casa y emergencias.
 7. Utilice la “Lista de control para mantenimiento” (página 136) para ayudarle a recordar y realizar el mantenimiento preventivo.
 8. Conozca los términos de las garantías de su casa (si es nueva) y de los aparatos electrodomésticos que pudieran estar vigentes.
 9. Considere cambiar las cerraduras de la casa al mudarse y añadir iluminación exterior donde sea necesario.
 10. Conozca a sus vecinos y trabaje con la comunidad para construir un vecindario amistoso y seguro. Algunos vecindarios tienen asociaciones en las que puede participar, mientras que otros se organizan de modo más informal.
 11. Prepare un archivo en la casa para guardar la documentación importante y guarde los documentos más importantes en una caja de seguridad o contra incendios.
 12. Considere si su póliza de seguro de vida es adecuada.

SUGERENCIA ÚTIL

Recuerde de contactar a la institución que le va a hacer el préstamo a la primera señal de problema financiero. Establecer su buena disposición de pagar puede proporcionarle con diferentes opciones para prevenir una ejecución hipotecaria. Llámeme a su prestamista y haga seguimiento con una carta refiriendo la llamada a su intención y plan de pagos. Negociar con la institución de préstamos rápidamente puede marcar la diferencia en los tiempos difíciles.

La Seguridad en el Hogar



Tan pronto como se haya instalado, haga una reunión familiar para diseñar un plan de seguridad en su casa. Cada miembro de la familia debe aprender y practicar el plan. Los desastres parecen como eventos irreales que le pasan sólo a los demás, hasta que le pasan a uno. Desafortunadamente los incendios y accidentes suceden todo el tiempo. Esté preparado.

Plan de Seguridad en el Hogar: Marque con una X cada tarea conforme las vaya completando.

- _____ Instale detectores de humo - la principal causa de muerte en el hogar es por la inhalación de humo. Instale los detectores afuera de cada habitación, en la sala y la cocina. Si operan con baterías, replácelas dos veces por año.
- _____ Instale extinguidores de incendios en la cocina y la cochera.
- _____ Una escalera enrollable de emergencia guardada en un closet o bajo la cama, puede darle una ruta de escape a través de la ventana de un segundo piso.
- _____ Los detectores de Monóxido de Carbono son una forma esencial de protegerle de estos gases mortales que no tienen color ni olor. Instale uno cerca de donde usted y su familia duermen.
- _____ Pida al departamento de bomberos que le haga una inspección y elabore un plan de evacuación en caso de emergencia.
- _____ Compre un botiquín de primeros auxilios y revíselo cada año para asegurarse que los medicamentos no estén vencidos y que el botiquín esté completo.
- _____ Tenga los números telefónicos de emergencia visibles y accesibles a todos en la casa.
- _____ Conozca la ubicación de las válvulas de cierre para el agua, el gas, así como el interruptor principal de la electricidad.

¿No conoce sobre seguros hipotecarios?

No es extraño, ya que se trata de un tema que es confuso. Aunque algunos tipos de seguro pueden darle una buena 'red de seguridad' no cometa el error de comprar todos los seguros que le ofrezcan. Hay muchos tipos de seguros distintos a los que se puede llamar igualmente 'seguros hipotecarios'.

Estos son algunos:

Seguro Privado de Hipoteca (PMI por sus siglas en ingles) - También llamado seguro de hipoteca (MI por sus siglas en ingles). Este tipo de póliza de seguros es casi siempre requerida por el prestamista si el enganche entregado es menor al 20% del precio de la casa. Protege al prestamista en caso de que usted no pague la hipoteca y él se vea en la necesidad de embargar la propiedad. Usualmente usted paga una comisión por este seguro en el cierre y posteriormente una cantidad mensual que se incluye dentro del pago de la hipoteca. Esta porción para el seguro se deja de pagar cuando el seguro ya no es necesario, debido a que se ha pagado el 20% de la deuda o cuando el valor de su casa sube hasta alcanzar un precio mayor en al menos 20% que monto de su préstamo.

Seguro de vida (life insurance) - El seguro de vida puede proporcionarle una manera para que su familia no pierda la casa en el caso de su fallecimiento antes de haber pagado completamente el préstamo hipotecario. Busque una póliza de **Seguro a Terminio Fijo** (term insurance). Este tipo de póliza es un tipo de seguro económico ya que proporciona protección solamente por un período específico de tiempo. Usualmente 30 años. Hay otras pólizas, tales como el **seguro de vida entera** (whole life insurance), la cual incluye el pago al momento de su fallecimiento (sin importar cuando ocurra), más un 'valor de rescate en efectivo'. Las primas (comisiones anuales) de estas pólizas de 'ahorro' son generalmente mucho más altas que las primas de seguros a término fijo.

Seguro de discapacidad (disability insurance) - Esta cobertura efectúa los pagos mensuales de la hipoteca en caso de discapacidad debido a accidente o enfermedad. La compañía hipotecaria le invitará constantemente a adquirir este tipo de seguro. La intención es buena, ya que es mayor la probabilidad de que usted sufra discapacidad a que muera prematuramente. Sin embargo, la cobertura que ofrece la compañía hipotecaria es generalmente bastante cara. Consulte con su empleador para averiguar si él ofrece un plan de discapacidad - el cual cubre su ingreso durante el período de discapacidad. Si no lo ofrece, su agente de seguros probablemente puede ofrecerle este tipo de seguro más barato que la compañía hipotecaria.

Seguro de Vida Hipotecario (Mortgage Life Insurance) - Realmente éste es un seguro de vida normal, en el que el costo del seguro se añade a los pagos mensuales de la hipoteca en vez de recibir una factura por separado de su agente de seguros. La diferencia respecto a la póliza de seguro de vida normal por un término fijo, es que en este caso la cobertura disminuye al mismo ritmo que el saldo del préstamo. Este seguro puede tener el requisito de que en caso de fallecimiento, el dinero sólo podrá destinarse al pago de la hipoteca. Esta cobertura es generalmente más cara que el seguro de vida por un plazo fijo normal que ofrece el agente de seguros.

Seguro de Pagos de Hipoteca (mortgage payment insurance) - Si usted se ve forzado a dejar su casa debido a incendio u otro desastre, usted tendrá que seguir haciendo los pagos hipotecarios, pero a la vez se añadirán los gastos de subsistencia durante el tiempo que demore la reparación de la vivienda. **Este seguro generalmente no es necesario ya que su póliza de propietario de vivienda le otorga esta misma protección.**

Sugerencias acerca del Seguro del Propietario de Vivienda

El Seguro del Propietario de la Vivienda es una póliza de seguro que combina la cobertura de responsabilidad de propietario contra daños a terceros y el seguro contra siniestros que cubre pérdidas que dañen la casa, sus contenidos, la pérdida del uso de la casa y protección contra robo. Existen mayores o menores grados de cobertura dependiendo de la prima que se pague y las características específicas que contenga la póliza. Para adquirir este tipo de seguro, le recomendamos que considere los siguientes aspectos:

¿Cuánta cobertura de seguro necesita?

Cuando usted compra un seguro de propietario de vivienda, debe decidir la cantidad adecuada por la que debe proteger su casa. Esta será la cobertura que usted tenga por su vivienda. Su agente de seguros le puede ayudar a decidir que cantidad de seguro comprar para cubrir el costo de la casa. Tenga presente que el prestamista probablemente le va a requerir una cobertura que sea al menos equivalente al monto de su préstamo hipotecario, pero **a usted le conviene asegurarse de estar protegido por un monto que sería suficiente en el caso de que tuviera que reconstruir la casa entera en caso de desastre.** Mas aún, el prestamista podría requerir que su cobertura sea igual al 80% del monto del avalúo de la casa, y no lo que usted pagó por ella (que podría ser mucho menos).

Compare sus Opciones con Distintas Compañías.

Siempre consiga al menos tres cotizaciones. Le tomará algún tiempo, pero podría ahorrar mucho dinero. Empiece con la compañía que maneja su seguro de automóvil. Algunas compañías reducirán el costo de su seguro en 10 o 15% si usted tiene varias pólizas con ellos. Pregunte a sus amigos, la Internet o llame al departamento estatal de seguros. Asegúrese de usar la misma información y límites de cobertura, de manera que esté comparando “manzanas con manzanas”.

Aumente su Deducible.

El Deducible es la cantidad de dinero que usted debe pagar aplicable al pago por siniestro antes de que la compañía de seguros empiece a pagar, de acuerdo a los términos de su póliza. Mientras mas altos los deducibles, más podrá ahorrar en el costo del seguro. Hoy en día, la mayoría de compañías de seguro recomiendan un deducible de al menos \$500. Si usted puede aumentar su deducible a \$1000, podría ahorrarse tanto como un 25% del costo anual de su seguro. Si este fuera el caso, asegúrese de tener \$1000 en ahorros para emergencia en caso de llegar a necesitar pagar un deducible por esta cantidad.

Que tipo de cobertura debe usted obtener?

Las pólizas de restitución de costo cubren el costo total de reparar o reinstalar las áreas dañadas con materiales nuevos y de calidad similar, hasta el límite máximo estipulado en su póliza, independientemente de la depreciación que sus bienes puedan haber sufrido. Las pólizas de Restitución de Costo Extendida (extended replacement-cost) le pagarán cierto porcentaje adicional por encima del límite de la póliza para reconstruir su casa. Puede ser 20% o más según la compañía. Asegúrese de que su póliza incluya restitución garantizada (guaranteed replacement), ya que esta cobertura pagará lo que sea que cueste restituir su propiedad personal.

¡Léalo todo antes de firmar!

Después de que la solicitud esté completa pero antes de firmar, vuelva a leerla para asegurarse de que todo esté correcto y no falte nada. Nunca firme un formulario en blanco. Después de haber firmado, conserve una copia en sus archivos.

Mantenga un Inventario de su Propiedad Personal

Haga una lista de todos sus bienes, las fechas de compra, el modelo, números de serie y el precio. Si es posible, tome fotos de los objetos más importantes y valiosos. Mantenga estos registros en un lugar seguro fuera de la casa, preferentemente en una caja de seguridad. Actualice el inventario regularmente. Esto le ayudará a gestionar y arreglar su reclamación rápidamente.

Cancelando su Póliza (su seguro)

Usted tiene el derecho de cancelar su póliza con cualquier compañía en cualquier momento y cambiar a otra compañía. Al cancelar puede obtener un reembolso de la parte no utilizada de su pago del seguro. Si opta por cambiar a otra compañía de seguros, asegúrese de hacer la investigación necesaria y sincronizar el que la nueva póliza entre en vigor al mismo tiempo que la anterior es cancelada.



SUGERENCIA ÚTIL

Revise los límites de su póliza y el valor de sus posesiones por lo menos una vez al año. Usted querrá que su póliza cubra cualquier compra importante o adición que le haya hecho a su casa, pero no querrá pagar por cobertura que no necesite. Mantenga en mente que, mientras su casa suba de valor, usted tendrá que aumentar la cantidad de cobertura de su casa también.

Guía para comprar el seguro para proteger su Casa

Tenga a la mano la siguiente información cuando compare seguros de propietario de vivienda.
(puede obtener la mayoría de esta información de su Agente de Bienes Raíces)

Precio de compra: _____ Monto del préstamo: _____

Pies cuadrados: _____ Año de construcción: _____

Tipo de construcción: _____

Tipo de calefacción: _____

Aire acondicionado: _____

Techo: _____ Edad del Techo _____

Otras construcciones: _____

Estufas de Madera/Chimeneas: _____

Distancia de la casa a las hidrantes y la estación de bomberos: _____

Valor de la propiedad personal: _____

(Artículos tales como joyas, platería, armas, computadoras, etc.)

Empiece con una compañía de seguros con la que ya tiene la póliza de seguro de automóvil y pídale un estimado. Luego compare con estimados de otras compañías utilizando la misma información y límites de cobertura.

Compañía de seguros: _____ Contacto: _____

Prima anual: _____ Teléfono: _____

Comentarios: _____

Compañía de seguros: _____ Contacto: _____

Prima anual: _____ Teléfono: _____

Comentarios: _____

Compañía de seguros: _____ Contacto: _____

Prima anual: _____ Teléfono: _____

Comentarios: _____



EVIDENCE OF PROPERTY INSURANCE

DATE (MM/DD/YYYY)
12/03/2012

THIS EVIDENCE OF PROPERTY INSURANCE IS ISSUED AS A MATTER OF INFORMATION ONLY AND CONFERS NO RIGHTS UPON THE ADDITIONAL INTEREST NAMED BELOW. THIS EVIDENCE DOES NOT AFFIRMATIVELY OR NEGATIVELY AMEND, EXTEND OR ALTER THE COVERAGE AFFORDED BY THE POLICIES BELOW. THIS EVIDENCE OF INSURANCE DOES NOT CONSTITUTE A CONTRACT BETWEEN THE ISSUING INSURER(S), AUTHORIZED REPRESENTATIVE OR PRODUCER, AND THE ADDITIONAL INTEREST.

AGENCY	PHONE (A/C, No, Ext): (505) 984-8216	COMPANY
FAX (A/C, No): (505) 984-8238	E-MAIL ADDRESS:	
CODE:	SUB CODE:	
AGENCY CUSTOMER ID #:		
INSURED	LOAN NUMBER 7018/7051/7052	POLICY NUMBER OY7073152
SANTA FE, NM 87507	EFFECTIVE DATE 12/12/2012	EXPIRATION DATE 12/12/2013
		<input type="checkbox"/> CONTINUED UNTIL TERMINATED IF CHECKED
	THIS REPLACES PRIOR EVIDENCE DATED:	

PROPERTY INFORMATION

LOCATION/DESCRIPTION

SANTA FE, NM 87507

THE POLICIES OF INSURANCE LISTED BELOW HAVE BEEN ISSUED TO THE INSURED NAMED ABOVE FOR THE POLICY PERIOD INDICATED. NOTWITHSTANDING ANY REQUIREMENT, TERM OR CONDITION OF ANY CONTRACT OR OTHER DOCUMENT WITH RESPECT TO WHICH THIS EVIDENCE OF PROPERTY INSURANCE MAY BE ISSUED OR MAY PERTAIN, THE INSURANCE AFFORDED BY THE POLICIES DESCRIBED HEREIN IS SUBJECT TO ALL THE TERMS, EXCLUSIONS AND CONDITIONS OF SUCH POLICIES. LIMITS SHOWN MAY HAVE BEEN REDUCED BY PAID CLAIMS.

COVERAGE INFORMATION

COVERAGE / PERILS / FORMS	AMOUNT OF INSURANCE	DEDUCTIBLE
DWELLING	\$147,000.00	\$1,000.00
OTHER STRUCTURES	\$14,700.00	
PERSONAL PROPERTY	\$73,500	
ADDITIONAL LIVING EXPENSES	24 MONTHS	
PERSONAL LIABILITY	\$300,000.00	
MEDICAL PAYMENTS TO OTHERS	\$5,000.00	

REMARKS (Including Special Conditions)

REPLACEMENT-COST ON DWELLING AND CONTENTS
PREMIUM FOR THE YEAR IS \$343.00

CANCELLATION

SHOULD ANY OF THE ABOVE DESCRIBED POLICIES BE CANCELLED BEFORE THE EXPIRATION DATE THEREOF, NOTICE WILL BE DELIVERED IN ACCORDANCE WITH THE POLICY PROVISIONS.

ADDITIONAL INTEREST

NAME AND ADDRESS HOMEWISE INC ISAOA 1301 SILER RD BLDG D SANTA FE, NM 87507	<input checked="" type="checkbox"/> MORTGAGEE	ADDITIONAL INSURED
	<input type="checkbox"/> LOSS PAYEE	
	LOAN # 7018/7051/7052	
	AUTHORIZED REPRESENTATIVE	

ACORD 27 (2009/12)

© 1993-2009 ACORD CORPORATION. All rights reserved.

The ACORD name and logo are registered marks of ACORD

Al tener casa propia viene la creación y conservación de archivos. Para obtener beneficios al pagar sus impuestos, necesitará llevar un registro de sus gastos. Si sufre usted un robo en su propiedad o daños por una tormenta, necesitará su póliza de seguro. Si su calentador de agua nuevo presenta una gotera, necesitará la garantía. No tener un sistema organizado de conservación de documentos, puede resultarle muy costoso.

Organice su documentación pensando en la seguridad y accesibilidad. Es importante que documentos importantes y difíciles de reemplazar se guarden en un lugar seguro, como una caja de seguridad en el banco, o una caja a prueba de fuego en la casa. También debe asegurarse de que el pariente, amigo o abogado que se ocuparía de sus asuntos en el caso de su incapacidad o muerte, tenga fácil acceso a los documentos correspondientes en caso de ser necesario.

Donde Guardar Documentos Importantes

CAJA DE SEGURIDAD EN BANCO	CAJA A PRUEBA DE INCENDIOS EN CASA	AMIGO/PARIENTE/ABOGADO*
Factura del Auto	Cheques Cancelados	Instrucciones Funerarias
Acta de Nacimiento	Pagos de Impuesto Recientes	Instrucciones sobre tratamientos médicos
Papeles de Ciudadanía	Pólizas de Seguro	Cartas Poder
Certificados de Defunción	Instrucciones sobre tratamientos médicos	Testamento (copia del original)
Inventario de Propiedades Personales	Carta Poder	Página con el resumen de la información personal y financiera necesaria en caso de fallecimiento
Escrituras y Títulos de Propiedad	Testamento (Original)	
Certificados Escolares	Documentos de Inversión	
Documentos Legales	Garantías	
Documentos de Matrimonio	Llave de caja de Seguridad en Banco	
Documentos Militares	Página con el resumen de la información personal y financiera necesaria en caso de fallecimiento.	
Certificados de Acciones o bonos de Inversión		
Historial de Pago de Impuestos		

No ponga la copia original de su testamento en una caja de seguridad bancaria. Algunos estados requieren que las cajas de seguridad bancarias sean selladas a la muerte del usuario hasta que el proceso de legalización del testamento sea legalizado, lo cual puede tomar un año o más.

**Los documentos en custodia por un abogado u otra persona deben también ser guardados en la caja a prueba de incendios en casa o en la caja de seguridad bancaria.*

Lista de Control para Mantenimiento de su Casa

	OTOÑO	PRIMAVERA	ANUALMENTE	SEGÚN SE NECESITE		OTOÑO	PRIMAVERA	ANUALMENTE	SEGÚN SE NECESITE
JARDINES Y ALREDEDORES					PISOS				
A. Limpiar hojas y plantas muertas		x			A. Inspeccione que no haya losetas sueltas o faltantes, o áreas desgastadas		x		
B. Sellar las grietas en la entrada de la cochera, andadores y patios	x				B. Revise los zócalos y las molduras		x		
C. Drenar manguera y grifos exteriores	x				C. Asegúrese de que no haya pasamanos, postes, ni escalones sueltos en las escaleras		x		
SOTANO Y CIMIENTOS					PAREDES Y TECHOS INTERIORES				
A. Revise para ver si hay humedad, grietas en las paredes o pisos dañados		x			A. Revise el estado de la pintura y el papel tapiz				x
B. Inspeccione las columnas estructurales		x			B. Repare las grietas, huecos o cualquier otro daño				x
C. Verifique que no hayan señales de termitas		x			C. Revise todas las juntas y sellado en azulejos				x
PAREDES EXTERIORES					SISTEMA ELECTRICO				
A. Revise la pintura y vuelva a pintar si es necesario	x				A. Repare los apagadores y contactos rotos				x
B. Revise la mampostería para ver si ha sufrido algún daño	x				B. Cambie los fusibles e interruptores automáticos la primera señal de deterioro				x
C. Mantenimiento a sellado de juntas (calafateo)	x								
D. Verificar y sellar grietas, paredes y parapetos	x	x							
PUERTAS Y VENTANAS					CALEFACCION Y AIRE ACONDICIONADO				
A. Revisar sellado térmico de puertas y ventanas.	x				A. Limpie o cambie los filtros de aire	x			
B. Revise las ventanas y puertas contra tormentas	x				B. Contrate un servicio de personal calificado para que inspeccione el sistema				x
C. Revisar y limpiar los mosquiteros	x				C. Limpie y despeje el área alrededor del equipo de calefacción y aire acondicionado	x	x		
D. Revisar y lubricar las piezas de metal de ventanas y puertas	x	x							
E. Comprobar funcionamiento de alarma			x						
TECHOS Y DESAGÜES					LA PLOMERIA				
A. Limpie los desagües y coladeras	x				A. Revise la presión del agua al abrir las llaves de agua en baños y cocina				x
B. Verifique goteras y alineamiento de desagües	x				B. Asegúrese de que no haya fugas en ninguno de los grifos	x	x		
C. Limpie la basura de los respiraderos	x				C. Limpie las cañerías obstruidas				x
D. Inspeccione forros en los ductos de ventilación	x				D. Revise el calentador de agua				x
E. Revise deterioro de salientes y plafones	x				E. Inspeccione la fosa séptica				x
F. Repare daños al aplanado de la chimenea	x				F. Desconecte las mangueras de las llaves de agua del jardín antes de la primera congelada.	x			
G. Inspeccione canaletas	x								
H. Revise que no haya burbujas en la impermeabilización			x						

Protegiendo su Plusvalía y Construyendo su Seguridad Económica

La plusvalía es la diferencia entre lo que vale su casa y lo que usted debe por ella. Si usted fuera a vender su casa hoy ¿cuanto del precio de venta iría a su bolsillo? La respuesta a esta pregunta es la plusvalía que tiene su casa. La plusvalía se acumula a través de la parte de su pago mensual de hipoteca que se aplica al principal y del aumento de precio de su casa en el mercado inmobiliario. Conforme usted paga más a principal y conforme su casa aumenta de precio en el mercado, su plusvalía aumenta.

Aquí hay un ejemplo de plusvalía:

\$180,000 (valor actual de la casa) - \$145,000 (saldo pendiente de préstamo hipotecario)
= \$35,000 (esta es la plusvalía)

La plusvalía de la casa es parte fundamental de su patrimonio. Conforme la plusvalía aumenta, usted mejora económicamente. Si usted necesita vender su casa, puede usar la plusvalía para comprar otra casa mejor. También es posible utilizar su plusvalía sin vender su casa a través de préstamos en base a plusvalía.

Refinanciación

Refinanciar significa obtener un nuevo préstamo hipotecario para pagar el préstamo que ya tiene, generalmente para obtener términos más convenientes que los anteriores. Por ejemplo, si consigue una tasa de interés más baja, sus pagos mensuales pueden reducirse considerablemente y el ahorro a largo plazo es también significativo.

Si está pensando en refinanciar considere lo siguiente:

<p>Le conviene:</p> <p>Si la tasa refinanciada es al menos 1% o 2% más baja que la tasa de su hipoteca actual →</p>	<p>Su pago mensual será menor y usted ahorrará dinero por pago de intereses.</p> <p>o</p> <p>Puede usted elegir un plazo más corto con pagos mensuales similares para así incrementar su plusvalía más rápidamente y terminar de pagar mucho antes.</p>
<p>Probablemente no le conviene:</p> <p>Si usted refinancia para poder obtener dinero en efectivo de su plusvalía y pagar deudas de consumidor como tarjetas de crédito y tiene que pagar una tasa de interés más alta o incluso igual que la de su hipoteca actual →</p>	<p>Usted estaría disminuyendo un patrimonio a largo plazo para pagar deudas o compras de bienes de consumo de corto plazo, lo cual generalmente no es aconsejable. Mejor busque otras maneras de pagar esta deuda y icuide su plusvalía!</p>

Préstamos sobre la Plusvalía de su casa (Home Equity Loans)

Usted puede usar la plusvalía de su casa a través de un préstamo de plusvalía de vivienda ó a una línea de crédito de plusvalía de vivienda, (*Home Equity Loans*). Cuando usted obtiene este tipo de préstamo, su primera hipoteca permanece igual. La cantidad que usted obtiene en préstamo constituye una segunda hipoteca o 'préstamo junior' garantizado por su casa. Si usted no paga en los términos acordados este segundo préstamo, el prestamista puede embargar su casa al igual que el prestamista de la primera hipoteca. Estos préstamos generalmente tienen una tasa de interés más alta que el préstamo hipotecario.

El préstamo puede ser por una cantidad fija o bien puede ser una línea de crédito. Una línea de crédito es de algún modo como una tarjeta de crédito (Sólo recuerde que su casa es la garantía. Si usted falla en sus pagos de tarjeta de crédito usted no pierde su casa, si falla en el pago del HELOC sí puede perderla). A usted se le aprueba tomar prestado la cantidad que prefiera hasta un límite máximo, ya sea que lo tome en pagos pequeños o bien que tome toda la cantidad de una sola vez. Usted solo paga intereses sobre la cantidad que haya retirado de la línea de crédito.

Los Asesores Financieros Certificados recomiendan que piense en un préstamo de plusvalía de casa o línea de crédito HELOC como un recurso para metas cuyo beneficio dure más allá la vida del crédito, o para metas como la educación de los hijos. Debe asegurarse que tiene los ingresos necesarios para pagar ese préstamo en un tiempo razonable (por ejemplo, si usted usa este tipo de préstamo para comprar un auto que le dure tres años, más adelante necesitará otro préstamo para comprar otro auto, pero todavía seguirá pagando la deuda del primer auto).



SUGERENCIA ÚTIL

Tener una reserva ahorrada para emergencias o para reparaciones puede ahorrarle el costo de tener que pedir prestado para cubrirlas con altos intereses. Los asesores financieros recomiendan tener ahorrado el equivalente a seis meses de gastos fijos para vivir si es soltero y tres meses si es una pareja. Ahorre lo que crea necesario para solventar dichas contingencias.

¿Necesita ayuda para reparaciones a su casa? ¡Homewise le puede ayudar!

Si usted ya es propietario de su casa, Homewise puede enseñarle como proteger su inversión exitosamente. Podemos enseñarle como tomar el control de sus finanzas y trabajar hacia sus metas en nuestros talleres de Salud Financiera de por Vida.

Como con cualquier otra inversión, las ganancias dependen de que tan bien la maneje y, tratándose de casas, esto significa la reparación y mantenimiento de las estructuras básicas y sus sistemas. El mantenimiento adecuado de su casa le asegura que su valor aumente y que aumente el patrimonio de su familia al mismo tiempo que crea un ambiente de vida seguro y estable. Si quiere hacer reparaciones en su casa (tales como el techo, el aplanado, ventanas, puertas, calefacción o aire acondicionado) y no tiene el dinero necesario en sus ahorros de reserva, Homewise está aquí para ayudarle.

Una alternativa a la línea de crédito de plusvalía, puede ser un segundo préstamo de bajos intereses de Homewise, suficiente para cubrir solamente las reparaciones que necesita. Le ofrecemos ayuda de principio a fin en su proyecto. Podemos ayudarle a proteger y mejorar el valor de su casa, además de darle tranquilidad mental sabiendo que nuestro Equipo de Mejoras a la Vivienda le ayudará a:

- identificar los trabajos que deben hacerse;
- obtener distintas cotizaciones y elegir un contratista con licencia que haga el trabajo; y
- ayudarle a financiar las reparaciones

Evite los préstamos que ponen en peligro su casa - Proteja su Plusvalía

Cuando usted ya es dueño de su casa y ha acumulado cierta plusvalía, muchas compañías financieras le ofrecerán maneras de obtener préstamos a partir de esa plusvalía. Debe estar consiente de lo que esto significa. La idea es simple: la diferencia entre lo que su casa vale y lo que usted debe es el patrimonio que ha acumulado en forma de plusvalía. Si usted obtiene un préstamo de plusvalía, esta se disminuye automáticamente en la cantidad que obtuvo en préstamo. Sea muy cuidadoso con estas ofertas y pregúntese a si mismo "¿Que es lo que esto implica? ¿Qué es lo que ellos ganan en este trato?"

Los prestamistas depredadores son compañías que andan a la caza de propietarios de vivienda que generalmente tienen 'mucho plusvalía' pero 'poco dinero'. Buscan propietarios de vivienda con buena plusvalía y problemas de crédito, por lo que necesitan efectivo, especialmente personas de edad avanzada, familias de bajos ingresos y minorías. Cobran comisiones, puntos y tasas de interés excesivas y utilizan prácticas agresivas o engañosas. *Aceptar préstamos de este tipo de prestamistas depredadores le puede llevar hasta a perder su casa.*



Los prestamistas Engañifas enganchan a la Gente: ¡No se deje Engañar!

Estos son algunos de sus 'ganchos' típicos:

- "¡Consolide sus deudas!"
- "¡Bajas mensualidades!"
- "¿Tiene mal crédito? ¡No hay problema!"
- "Permítanos referirlo a ..."
- "¡Tómese las vacaciones que siempre deseó!"
- "¿Necesita dinero de inmediato?"

Señales de peligro: Usted sabe que el tiburón está acechando cuando...

- Se trata de una oficina en la que se ofrece dinero en efectivo, crédito, préstamos u otros servicios en una sola visita.
- Lo presionan para que firme contratos rápidamente antes de haberlos leído y entendido.
- El plan de pagos incluye aumentos muy grandes en los pagos finales.
- La agencia actúa como un intermediario 'enganchador' para otros prestamistas.
- Hay demasiadas comisiones.
- Añaden a su contrato servicios adicionales no deseados, como seguro de vida crediticio.

Manténgase alerta para prevenir:

- Tasas de interés y comisiones elevadas.
- Pagos iniciales bajos y pagos finales mucho más altos. (balloon payments)
- Amortización negativa (deber más al final por el préstamo que lo que vale la casa).
- Préstamos con un valor más alto que lo que cuesta su casa. (Esto significa que le presten más de lo que vale su casa o su plusvalía).
- Elevadas multas por pagos por adelantado.
- Cargos adicionales por cosas innecesarias como seguro de vida crediticio y otros 'extras'.
- Cláusulas de arbitraje en las que el consumidor renuncia al derecho de una audiencia en la corte en caso de que surja algún problema con el préstamo.
- Tasas de interés variable con promesas de refinanciamiento en el futuro.

Sugerencias Útiles para Evitar a los Prestamistas Tramposos: Si suena demasiado bonito para ser cierto, ¡lo más probable es que no le convenga!

Si usted decide solicitar un préstamo, asegúrese de que el prestamista le entregue la Estimación de Préstamo (Loan Estimate).

En esta declaración se debe incluir la siguiente información, esencial para usted:

- ¿Cuál es el monto financiado?
- ¿Cuál es la tasa de interés? ¿Es fija o variable durante el plazo del préstamo?
- ¿Cuánto dinero en efectivo voy a recibir?
- ¿Cuál es el monto total de los pagos mensuales?
- ¿Cuál es la duración o plazo del préstamo?
- ¿Cuál es la tasa porcentual anual (APR, por sus siglas en inglés)?
- ¿Cómo se compara la APR final con la tasa que aparece en los anuncios?
- ¿Hay multas por pago por adelantado? Si las hay ¿cuánto es?
- ¿Me aumentan la tasa de interés si me retraso en el pago del préstamo?
- ¿Hay alguna restricción para refinanciar este préstamo?
- ¿Qué comisiones me están cobrando?

Proteja la plusvalía de su casa y evite a toda costa a los prestamistas depredadores siguiendo los consejos siguientes:

- Nunca firme un contrato sin antes entender todas las condiciones y términos.
- Consulte con un abogado o un consejero financiero de su confianza.
- Utilice el 'Derecho de cancelación' durante los tres días posteriores a la firma para salirse de un contrato que firmó apresuradamente.
- No incluya deudas no aseguradas (saldos de tarjetas de crédito, préstamos, etc.) en una deuda asegurada que tiene su casa como garantía. Si usted falla en los pagos ¡Puede perder su casa!
- ¡No se fije solamente en el pago mensual! Fíjese también en las comisiones, tasa de interés y APR.
- Desconfíe de personas que ofrecen servicios de puerta en puerta, por teléfono o por correo.
- Nunca acepte un préstamo bajo presión.
- Compare compañías y tipos de préstamos antes de elegir el que más le convenga.

MUCHO CUIDADO CON LOS PRÉSTAMOS

No se meta en problemas; Proteja su plusvalía. Por muy bueno que parezca en el momento, añadir más deuda no es la solución para eliminar sus deudas ¡Que no lo engañen! Siempre hay más costos al consolidar sus deudas ya sea a través del refinanciamiento o de las Líneas de Crédito Sobre Plusvalía *Home Equity Lines of Credit*.

Elimine sus deudas y ahorre efectivo con una estrategia a largo plazo llamada 'Power Pay: Making Your Money Work for You.' Un plan para reducir su deuda que lo único que le costará será tiempo y que al final usted habrá acabado de pagar toda su deuda. Aprenda a emplear esta estrategia en nuestro taller de Salud Financiera de por Vida, para mayores informes llámenos al 505-983-9473 en Santa Fe o al 505-243-6566 en Albuquerque.

