



Sus responsabilidades como dueños de casa

El capital en su propiedad

Sus responsabilidades como dueño de casa: El capital en su propiedad

Ivan Hernandez y David P. O'Brien, Ph.D.

Muchos propietarios compran propiedades para tener más capital en sus propiedades. El capital en la propiedad es la diferencia entre el valor en el mercado y el monto que se debe de la propiedad. Los siguientes ejemplos explican este concepto:

Ejemplo 1

Valor en el mercado	Cantidad que se debe	Capital en la propiedad
\$110,000	– \$65,000	– \$45,000

Ejemplo 2

Valor en el mercado	Cantidad que se debe	Capital en la propiedad
\$102,000	– \$90,000	– \$12,000

Como propietario, usted puede aumentar el capital en su propiedad abonando a su hipoteca. Entre más abone a su hipoteca, más capital tendrá en su propiedad. También puede aumentar su capital inmobiliario en el vecindario si mantiene en buen estado su casa y alienta a sus vecinos a que hagan lo mismo. Entre más se preocupen los propietarios por que su vecindario luzca bien, más serán los compradores de casa que quieran adquirir una casa en ese vecindario.

Otra manera de aumentar el capital en su propiedad es comprar en una zona donde las casas se estén vendiendo rápidamente. Esto no garantiza que el valor de las casas aumentará más rápidamente que en otras zonas; sin embargo, mientras la demanda en esa zona continúe, el precio de las casas allí continuará aumentando.

Es posible que el capital en su propiedad disminuya. Si los propietarios no mantienen sus casas en buen estado, hay un aumento en el índice de delincuencia en el vecindario o la economía sufre un revés, el valor en general de la propiedad en el mercado puede mantenerse igual o disminuir. Por ejemplo, si los residentes comienzan a irse del vecindario (no importa la razón) más rápidamente de lo que comienzan a llegar nuevos residentes, algunos vendedores podrían rebajar el precio que piden por sus casas. Esto, a su vez, podría ocasionar una reacción en cadena para los otros vendedores. Cuando un vendedor rebaja su precio, es muy probable que los otros sigan su ejemplo. Esto puede disminuir el valor en el mercado de su casa.

Préstamo sobre el capital en su propiedad

Los préstamos sobre el capital en su propiedad son préstamos sobre el capital que usted tiene en su casa. Los préstamos sobre el capital en su propiedad se pueden obtener como una segunda hipoteca o como una hipoteca secundaria. Algunas son préstamos fijos con un monto definido, mientras que otras son líneas de crédito. Este proceso puede resultar costoso y complicado si no se realiza debidamente.

La diferencia entre un préstamo sobre el capital en la propiedad y el refinanciamiento de la casa es que la hipoteca principal o primaria seguirá en pie. Al igual que con la hipoteca inicial, el préstamo estará garantizado por su casa. Si no cumple con el préstamo, la compañía hipotecaria

tendrá la opción de llevar a cabo una ejecución hipotecaria por orden judicial con su propiedad.

Las razones para obtener un préstamo sobre el capital en su propiedad varían de una persona a otra. Algunos lo hacen para consolidar sus deudas, mientras que otros lo hacen para pagar por la educación de un hijo, hacer reparaciones en el hogar o pagar por cuidados médicos. No importa cual sea la razón, no es recomendable que convierta deudas no aseguradas, como las deudas de las tarjetas de crédito, en deudas garantizadas por su casa.

Esta publicación es parte de la serie Sus responsabilidades como dueños de casa que incluye:

Empezando a conocer su nuevo hogar

El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar
Diseño universal para vivir independientemente
Cuándo contratar a un profesional

Cuestiones financieras para dueños de casa responsables

El capital en su propiedad
Llévele la delantera a su préstamo
Préstamos depredadores

Cómo hacer frente a dificultades financiera

Ejecución hipotecaria por orden judicial

Responsabilidades legales

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



Sus responsabilidades como dueño de casa: El capital en su propiedad
