



Sus responsabilidades como dueños de casa

***Llévele la delantera
a su préstamo***

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévele la delantera a su préstamo

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

Aunque los propietarios pueden esperar más intereses durante el plazo de un préstamo a 30 años que con un préstamo a más corto plazo, hay maneras de reducir el total de intereses a pagar. Un paso sencillo es pagar más de la cantidad mínima de la mensualidad, si se permite el prepago. Algunas personas obtienen un préstamo a 30 años pero hacen los pagos como si fuera a 15 años. Haciendo esto, van rumbo a liquidar su hipoteca en 15 años. Sin embargo, si por algún motivo no pueden hacer el pago más alto, pueden hacer el pago que harían a 30 años hasta que puedan volver a hacer un pago más elevado nuevamente.

Otra opción es hacer un pago adicional cada año. Si hacer este pago en su totalidad es un reto, considere dividir el principal y la porción del interés en 12 cantidades iguales. Esto puede recortarle varios años a un préstamo a 30 años.

Ejemplo:

Si su pago es de \$700 (sin incluir los impuestos ni el seguro), divida el pago por 12:

$$\$700 / 12 = \$58.33$$

Hacer un pago adicional de \$58.33 para abonar al principal cada mes puede quitarle siete años a la hipoteca. Esto suma alrededor de \$58,800. Para calcular los ahorros exactos en su préstamo, use una tabla de amortización que puede obtener de su representante de préstamos.

Refinanciar su casa

Una decisión que muchos prestamistas considerarán en algún momento es decidir si refinancian o no. El refinanciamiento consiste en saldar un préstamo actual por medio de un nuevo préstamo hipotecario.

El refinanciamiento puede ser una herramienta excelente para los propietarios, si se hace correctamente. Algunos propietarios deciden refinanciar su hipoteca cuando las tasas de interés bajan. Otros deciden saldar su préstamo actual y conseguir dinero adicional para hacer mejoras en la casa, pagar por la educación de un hijo o por otras razones personales. Refinanciar su hipoteca con una tasa de interés más baja puede disminuir el monto de su pago mensual. Los propietarios que actualmente tienen una hipoteca con tasa de interés variable o una hipoteca global también pueden pensar en refinanciar.

Refinanciar vale la pena, pero no para todo el mundo. Piense en refinanciar cuando las tasas de interés bajan por debajo de la tasa que está pagando actualmente. Pero la tasa de interés del préstamo no es lo único que debe tener en cuenta. También debe considerar cuánto tiempo piensa vivir en la casa. Toma unos tres años ver los beneficios del refinanciamiento debido a los cargos y cuotas asociadas con el proceso. El refinanciamiento puede también ser una buena opción si el prestamista está dispuesto a trabajar con usted para negociar las cuotas, en base a su relación anterior con la institución financiera.

Sus responsabilidades como dueño de casa: Lévele la delantera a su préstamo

Las razones para pensar en refinanciar pueden incluir:

- Las tasas de interés han bajado y usted ha calculado los costos y beneficios y determinó que refinanciar es una buena alternativa desde el punto de vista económico.
- Usted cree que las tasas de interés pueden aumentar en su hipoteca con tasa de interés variable y quiere estabilizar sus pagos refinanciando a una hipoteca con tasa fija. Las opciones de hipotecas se tratan en el módulo “En busca de una casa”.
- Usted encuentra una mejor hipoteca que satisface sus necesidades actuales y futuras. Por ejemplo, mejores tasas de interés, una mensualidad más baja, más flexibilidad en las opciones de pago, etc.
- Refinanciar a otro préstamo le permitirá aumentar el capital en su propiedad.
- Refinanciar para tener acceso a su capital en la propiedad para pagar por compras de cuantía o para pagar por algo como los costos de colegiatura de su hijo.

Cuando un prestamista le dé un presupuesto para un nuevo préstamo, asegúrese de que los beneficios tienen más peso que los costos para refinanciar su préstamo actual. Si se da cuenta que refinanciar con ese prestamista en particular no es la mejor opción, no se dé por vencido. Siga buscando en otros lugares. Otra institución financiera puede ofrecerle una mejor opción de préstamo que satisfaga sus necesidades. No se apresure a refinanciar. En unos pocos meses las tasas de interés podrían, de hecho, bajar, brindándole una mejor oportunidad para refinanciar. Consulte la “Hoja de trabajo: En busca de una hipoteca” para ayudarlo con este proceso. Si desea leer más acerca del proceso hipotecario, consulte el módulo “En busca de una casa”.

Hoja de trabajo: En busca de una hipoteca

Algunos de los costos relacionados con el refinanciamiento incluyen:

Cargo por iniciación de un préstamo hipotecario – Este cargo cubre los gastos de la preparación de los documentos de la hipoteca, los servicios legales, la investigación del crédito del prestatario, cargos del notario, cuota del avalúo y cualquier otra cuota. Estos gastos a veces se detallan. Cuando se obtiene financiamiento FHA o VA, el cargo por iniciación se limita a 1 por ciento del monto de la hipoteca. Se añadirán otros gastos a este cargo.

Investigación del título y seguro del título – Esta es una cuota que se cobra al solicitante para verificar quién es dueño de la propiedad a través de la oficina del tasador municipal. Incluida en esta cuota estará el seguro del título, el cual protege a todos los involucrados en la transacción en caso de discrepancias con el título de la propiedad. Si usa la misma compañía de seguro del título que usó para su compra inicial, podría ser elegible para un descuento. Usted escoge la compañía de seguros del título. Si cambia de institución financiera y el nuevo representante de préstamos no usa los servicios de la compañía de seguros del título que usted usó previamente, usted tiene el derecho de pedir que se use esa compañía.

Al refinanciar, usted puede esperar pagar muchas de las mismas cuotas que pagó cuando compró su casa, inclusive:

- La cuota de solicitud
- La cuota del avalúo
- Los costos de agrimensura
- El seguro contra riesgos del propietario
- Honorarios para el abogado del prestamista por revisar los documentos

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

- Investigación del título y seguro del título
- Costos de la inspección de la casa
- Cargos de iniciación del préstamo hipotecario
- Seguro hipotecario
- Puntos

Los impuestos sobre la propiedad

Una de las responsabilidades que los propietarios tienen es pagar los impuestos locales sobre la propiedad. Algunas personas consideran esto una desventaja, pero, de hecho, probablemente ya han pagado impuestos sobre la propiedad. Al rentar, el impuesto sobre la propiedad se incluye en la renta y el arrendador paga los impuestos sobre la propiedad. Una de las ventajas de ser dueño de su propia casa es que usted puede deducir los impuestos sobre la propiedad de su declaración de impuestos. Consulte con su preparador de impuestos para saber si es elegible para esta deducción.

Como propietario, usted es responsable de asegurarse que se paguen sus impuestos sobre la propiedad. Los propietarios pagan impuestos a su oficina local de impuestos por tener propiedad en el condado. Los impuestos sobre la propiedad ayudan a financiar las escuelas locales y el gobierno local (estatal, del condado y de la ciudad). La suma a pagar se calcula en base al valor de su propiedad; entre más valor tenga, más impuestos tendrá que pagar. La oficina del asesor determina el valor de su propiedad. Algunas veces los propietarios no están de acuerdo con el valor que le dan a sus propiedades. Cuando esto ocurre, el propietario está en su derecho de discutir el valor asignado. Es muy importante que conozca el proceso para hacer esto en su condado. Para obtener más información, comuníquese con el asesor del condado o visite el sitio web del condado.

El valor de la propiedad que le asigna el asesor no es el mismo valor que determina un tasador

certificado con el fin de vender la casa. Los tasadores certificados se basan en el mercado local de viviendas y en la condición general de la casa para determinar el valor de la propiedad. Con frecuencia, el valor que le da el tasador es más elevado que el valor que le da el asesor. Si el valor del tasador es más bajo que el del asesor, comuníquese con la oficina del asesor y considere discutir la cantidad del valor asignado por el asesor.

Algunos propietarios pueden ser elegibles para ciertas exenciones. En Nuevo México, estas incluyen el ser cabeza de la familia y exenciones a cuentas de ser veterano. Cada una de estas exenciones tiene sus requisitos de elegibilidad. Otros estados pueden tener exenciones similares o diferentes, como la exención de bienes de familia. Para saber si es elegible, póngase en contacto con la oficina del asesor en su condado.

Algunos dueños de casa tienen los impuestos sobre la propiedad y el seguro incluido en el pago de la hipoteca. Si su prestamista requiere que pague los impuestos y el seguro con el pago de la hipoteca, se abrirá una cuenta con fondos en custodia para tener allí el dinero hasta que llegue el momento de hacer los pagos. Muchas personas lo consideran conveniente porque así no tienen que hacer otro pago por separado. Sin embargo, en algunos casos el prestamista puede darle la opción de pagar los impuestos y el seguro aparte de su pago de la hipoteca. Aunque su compañía hipotecaria recoja el pago de los impuestos, usted es quien, al fin de cuentas, es responsable de asegurarse que se paguen los impuestos sobre la propiedad. Usted puede verificar si su compañía hipotecaria está haciendo los pagos comunicándose con el sistema local de impuestos. Algunas oficinas ofrecen esta información en línea. Comuníquese con su oficina del condado o estatal para obtener más información. Si vive en el estado de Nuevo México, puede llamar a la División de Impuestos sobre la Propiedad del Departamento de Impuestos y Réditos de Nuevo

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

México, al (505) 827-0870 o visitar http://www.state.nm.us/tax/ptd/ptd_hom1a.htm.

Seguro de propietario

Es importante comprar un seguro de propietario para proteger su hogar. Como propietario, usted es responsable de mantener su cobertura de seguro a un bajo costo y al día. El buen mantenimiento de su casa le ayudará a evitar reclamos y a mantener el costo del seguro a un nivel bajo.

Mantenga bajos los costos

El seguro no cubre por el mantenimiento rutinario ni daños a raíz del abandono. Usted debe incluir el costo para el mantenimiento adecuado en su presupuesto general. Es su responsabilidad ser el encargado de riesgos en su hogar. Hay medidas que puede tomar para reducir las posibilidades de que su hogar sufra daños a causa del agua, incendio u otras pérdidas aseguradas. Si su hogar sufre daños que el seguro cubre, usted debe evaluar todas sus opciones. Podría beneficiarle el hacer las reparaciones usted mismo en lugar de presentar un reclamo a su compañía de seguros. Cuando presenta un reclamo, éste queda registrado en su reporte CLUE (Comprehensive Loss Underwriting Exchange). Su reporte CLUE es como su informe de crédito. La diferencia está en que el reporte CLUE lleva un registro de su historial de reclamos en su póliza de seguros de su propiedad. Si su reporte CLUE muestra reclamos frecuentes, podrían cobrarle primas más altas en el futuro en pólizas de seguro de la propiedad, y su pago actual podría aumentar. Algo aun pero, tener un reporte CLUE malo podría ser un obstáculo para obtener cobertura de seguros más adelante.

Su reporte CLUE permanece también con la historia de la propiedad. Si piensa vender su casa, el historial de reclamos en su reporte CLUE podría resultar en que los nuevos dueños tengan que pagar una prima de seguros más elevada. Esto

podría restarles interés a posibles compradores. Si usted cuida bien de su casa y hace las reparaciones y mejoras necesarias, no tendrá ningún problema con su reporte CLUE.

Asegúrese de mantener su seguro de propietario al día. Informe a su aseguradora de modificaciones, adiciones y mejoras que haga a su hogar para evitar que su cobertura no sea menor o mayor de la necesaria.

Considere buscar e informarse acerca de tarifas cuando llegue el momento de renovar su póliza. El que una compañía de seguros le haya ofrecido una tarifa competitiva cuando compró su casa no quiere decir que no haya cambiado cuando llegue el momento de renovarla. Considere la alternativa de comprar el seguro del auto, de vida y de propietario con una misma compañía y así podría obtener un descuento. Use la “Hoja de Trabajo: Comparación de seguros del propietario” que incluimos y busque la compañía que le conviene para ahorrar dinero.

Hoja de Trabajo: Comparación de seguros de propietario

Cómo presentar un reclamo en su seguro de propietario

Si alguien resulta lesionado en su propiedad o si una fuerte tormenta destruye su casa, usted necesita presentar un reclamo a su compañía de seguros. Recuerde: una póliza de propietario es un contrato entre usted y su compañía aseguradora. Hay reglas y procedimientos que usted y su aseguradora deben cumplir. Lea su póliza de seguro para determinar sus responsabilidades.

1) Reporte cualquier delito a la policía.

Si es víctima de un robo o su casa es invadida y destrozada, informe a la policía. Obtenga una copia del reporte de la policía y los nombres del personal policiaco con quien habló.

2) Llame a su agente o compañía de seguros inmediatamente.

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

Las compañías de seguro dan un plazo para presentar reclamos. Infórmese sobre cuál es el plazo. Haga preguntas: ¿Tengo cobertura para este incidente? ¿Excede mi reclamo el deducible que tengo? (Su deducible es la suma que usted acepta pagar en caso de una pérdida al comprar un seguro). ¿Cuánto tiempo tomará procesar mi reclamo? ¿Necesito obtener presupuestos de reparaciones para daños a la estructura?

3) Haga reparaciones temporales.

Tome medidas razonables para proteger su casa de más daños. Guarde los recibos de lo que gasta y envíelos a su compañía de seguros para que le reembolsen lo que gastó.

4) Haga una lista de los artículos perdidos o dañados.

Necesitará corroborar sus pérdidas. No tire ninguno de los artículos dañados hasta que el ajustador haya visitado su hogar. Saque fotografías o use una videocámara para registrar los daños. Haga un inventario de los bienes en su hogar. Déle una copia al ajustador y copias de los recibos de los artículos dañados.

5) Si tiene que alojarse en otro lugar, guarde los recibos.

Si su casa sufre daños severos y necesita encontrar otro lugar donde alojarse mientras se hacen las reparaciones necesarias, lleve un registro de todos los gastos adicionales que incurra. La mayoría de las pólizas de seguro de propietario proveen cobertura al no poder alojarse en su caso debido a los daños sufridos.

6) Obtenga los formularios de reclamos.

Una vez que informe a su compañía de seguros acerca de su reclamo, la compañía está en la obligación de enviarle los formularios de reclamos dentro de un cierto plazo. (Este plazo varía de un estado a otro). Llene con todos los datos necesarios y envíe los formularios a sus compañía tan pronto como pueda para evitar retrasos.

7) Haga que un ajustador inspeccione los daños de su casa.

Su compañía de seguros probablemente hará los arreglos para que el ajustador pase a inspeccionar su casa.

Una vez que usted y su compañía de seguros lleguen a un acuerdo sobre los términos del convenio, las leyes estatales requieren que se le pague pronto. Si tiene preguntas acerca de la leyes que rigen la presentación de reclamos o necesita presentar un reclamo en Nuevo México, comuníquese con:

NEW MEXICO - DEPARTMENT OF INSURANCE

P.E.R.A. Building,

1120 Paseo de Peralta, PO Box 1269

Santa Fe, NM 87504-1269

teléfono: 505-827-4601

fax: 505-827-4734

www.nmprc.state.nm.us/consumers/crdinsurance.htm

Si reside en otro estado, puede contactar al departamento de seguros de su estado.

Seguro hipotecario (MI)

El seguro hipotecario (MI) protege al titular de la hipoteca en caso de que el prestatario no cumpla con el préstamo. Este seguro usualmente es requerido para préstamos asegurados por el gobierno (FHA, VA) o préstamos en los que el monto financiado es más del 80 por ciento del valor de la propiedad. Con préstamos convencionales, una vez que el saldo de su préstamo hipotecario sea menos del 80 por ciento del valor de su propiedad, comuníquese con su compañía de seguros para que le quiten este cargo adicional.

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

Hoja de trabajo: En busca de una hipoteca

	Prestamista 1	Prestamista 2
Nombre del prestamista		
Nombre del contacto		
Fecha de contacto		
Monto de la hipoteca		
A. Información básico acerca del préstamo	Hipoteca	Hipoteca
	1	2
• Tipo de préstamo: ¿Tasa fija, tasa variable, convencional, FHA, otro?		
• Cuota inicial mínima requerida		
• Término del préstamo (Plazo del préstamo)		
• Tasa de interés del contrato		
• Tasa de porcentaje anual (APR)		
• Puntos (también llamados puntos de descuento)		
• Pago mensual del seguro hipotecario (MI)		
• ¿Por cuánto tiempo debe mantener el PMI?		
• Cálculo de fondos en custodia para los impuestos y el seguro		
• Pago mensual calculado (principal, interés, impuestos, seguro, PMI)		
B. CUOTAS: Distintos bancos tienen distintos nombres para cuotas similares. A continuación se mencionan algunos de los cargos que usualmente verá en los documentos de préstamos		
• Cuota de solicitud o de tramitación		
• Cargo de iniciación del préstamo		
• Honorario del prestamista		
• Cuota del avalúo		
• Honorarios del abogado		
• Cargo por preparación y registro de documentos		
• Comisión del corredor (puede darse en puntos, cargos de iniciación o un valor agregado a la tasa de interés)		
• Cuota del informe de crédito		
• Otras cuotas o cargos		

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

Hoja de trabajo: En busca de una hipoteca (Cont.)

	Prestamista 1	Prestamista 2
C. Otros costos del cierre o de la liquidación		
<ul style="list-style-type: none"> • Investigación del título/Seguro del título <ul style="list-style-type: none"> Para el prestamista Para usted 		
<ul style="list-style-type: none"> • Cantidades calculadas a pagar con anticipación: intereses, impuestos, seguro contra riesgos, pagos a fondos en custodia 		
<ul style="list-style-type: none"> • Impuestos estatales y locales, Impuestos sobre las estampillas, impuestos de transferencia 		
<ul style="list-style-type: none"> • Determinación del peligro a inundaciones 		
<ul style="list-style-type: none"> • Seguro hipotecario privado (PMI) prepagado 		
<ul style="list-style-type: none"> • Agrimensura e inspecciones de la vivienda 		
D. Total de cargos y otros costos calculados del cierre de la transacción		

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

Hoja de trabajo: Comparación de seguros de propietario

Solicitante: _____

Dirección de la propiedad a ser asegurada: _____

Número de pérdidas en los últimos 3 a 5 años, si las cubrieron el seguro del propietario o contra incendios

Vivienda:

Tipo de construcción (madera, ladrillo, etc.) _____ Ocupada por el dueño _____

Chimenea de leña _____ Año en que fue construida _____

Número de cuartos _____ Edad/Tipo de caldera _____

Total de pies cuadrados _____ Otro _____

Dentro/Fuera de los límites de la ciudad _____

Descuentos:

Alarma contra robos/incendios
(sin monitoreo) _____

Detector de humo _____

Alarma contra robos/incendios
(con monitoreo) _____

Sistema de aspersores _____

Tejado resistente al granizo _____

Extintores de llamas _____

Cerradura de seguridad _____

No fumador _____

Otros descuentos _____

Nombre del Depto.
de incendios

Valor actual en el mercado
de la vivienda y el terreno

Precio de compra
de la vivienda

Distancia a la toma de agua
o estación de bomberos

_____ (pies/millas)

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

Hoja de trabajo: Comparación de seguros de propietario (Cont.)

El costo de su seguro:		Primas anuales:		
		Compañía (A)	Compañía (B)	Compañía (C)
Formulario(s) de las pólizas				
Cobertura de la propiedad y cantidad		\$	\$	\$
A. Vivienda		\$	\$	\$
B. Otras estructuras		\$	\$	\$
C. Bienes personales sin listar		\$	\$	\$
D. Gastos de vivienda adicionales		\$	\$	\$
Cobertura por responsabilidad y cantidad		\$	\$	\$
E. Responsabilidad personal (lesión corporal y daños a la propiedad) por incidente		\$	\$	\$
F. Pagos médicos por persona		\$	\$	\$
Cantidad deducible		\$	\$	\$
Bienes personales listados		\$	\$	\$
Otras coberturas		\$	\$	\$
Prima Anual Total		\$	\$	\$
Cargos por pagar a plazos (si viene al caso)		\$	\$	\$
Costo anual total del Seguro del propietario		\$	\$	\$

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

Hoja de trabajo: Comparación de seguros de propietario (Cont.)

- A. *Vivienda* – Casa o vivienda en alquiler si es el arrendador
- B. *Otras estructuras* – garaje no adosado, cobertizo para herramientas, un lugar cerca de la piscina, etc.
- C. *Bienes personales sin listar* – ropa, televisores, muebles y otros bienes personales.
(Recuerde que hay un límite para algunos bienes, como joyas \$1,000)
- D. *Gastos de vivienda adicionales* – Si el reclamo indica que la casa no se puede habitar, el seguro pagará por los costos de alojamiento de los asegurados mientras se hacen las reparaciones del caso. El asegurado tiene que seguir pagando su hipoteca.
- E. *Responsabilidad personal* – El perro muerde al vecino o mi niña pequeña deja caer al bebé del vecino y se le fractura su bracito. Este seguro cubriría por esto y esto son ejemplos de la vida real.
- F. *Pagos médicos* – A causa de un descuido suyo, un visitante se tropieza, se cae y se fractura el brazo. Este seguro pagaría por los cuidados médicos necesarios. Si los costos de la lesión exceden el monto médico a pagar, el seguro de responsabilidad personal cubriría esos gastos.

Cantidad deducible – El reclamo pagaría la cantidad pérdida menos el deducible. Por ejemplo, La cantidad del reclamo es \$1,500 y el deducible es \$250; El cheque del reclamo será por \$1,250.

Bienes personales listados – Argollas de matrimonio, instrumentos musicales, armas de fuego, etc. Por cada artículo avaluado y cobertura por objetos valiosos o únicos.

Otras coberturas – Costo para reemplazar bienes personales, reemplazo de la vivienda o de opciones de vivienda. Por ejemplo, reemplazo de la vivienda hasta un 125%; La cobertura de la vivienda (A) es de \$100,000 y la compañía de seguros no daría más de \$125,000.

Sus responsabilidades como dueño de casa: Llévelo la delantera a su préstamo

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 Mexico (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: Lévele la delantera a su préstamo