

Proteja y administre la inversión en su vivienda

Cómo obtener un seguro adecuado

Consulte a su agente de seguros acerca de los tipos y el monto de la cobertura que necesita. He aquí algunos factores que considerar:

- Normalmente, las pólizas para propietarios de viviendas ofrecen cobertura por daños o pérdidas a causa de, entre otros, robos, incendios, vandalismo o viento. Pero, si desea tener cobertura de otros desastres, como los terremotos, tal vez tenga que comprar una cobertura ampliada. El seguro contra inundaciones requiere una póliza separada.
- Considere si desea una cobertura de reemplazo de su casa y su contenido. Esto puede costarle más, pero, si su propiedad es dañada o destruida, puede presentar un reclamo por la totalidad del costo de reparación o reemplazo.
- Considere cuánto seguro de responsabilidad civil necesita. Si una persona se lesiona en su propiedad, el seguro de responsabilidad civil le permite presentar un reclamo para cubrir costos como los gastos médicos.
- Quizá pueda ahorrar dinero comprando el seguro de propietario de la vivienda de la misma compañía que asegura su automóvil.

Uso del valor neto de su vivienda

A medida que usted hace pagos de la hipoteca a lo largo de los años, va acumulando valor neto en la vivienda. El valor neto es la diferencia entre el valor de su casa y lo que todavía debe por ella. Es posible que pueda pedir prestado contra dicho valor neto. Dos formas de pedir prestado utilizando su vivienda como seguridad colateral son:

- **Un préstamo sobre el valor neto de la vivienda (segunda hipoteca)**, que es un préstamo garantizado por su casa y es similar a su primera hipoteca. Debe devolverse dentro de un plazo determinado. Con frecuencia, los prestatarios utilizan el dinero con un fin específico (por ejemplo, remodelar la casa), y la tasa de interés suele ser más alta que la de la primera hipoteca.
- **Una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda** también utiliza su casa como garantía, y le proporciona una línea de crédito rotativa. Puede usar ese crédito para hacer reparaciones costosas en su casa o para invertir en su futuro, como es el caso de la educación universitaria.

Uso del valor neto de su vivienda (continuación)

Debido a que estas deudas están garantizadas por su casa, parte de los intereses que usted paga suelen ser deducibles para efectos contributivos, cualquiera sea la forma en que usted gaste el dinero. (Consulte a su asesor de impuestos). Pero recuerde que, como con la primera hipoteca, si usted no paga estos préstamos puntualmente, corre el riesgo de perder su casa. Por eso, sea conservador en el uso de los préstamos y líneas de crédito sobre el valor neto de su vivienda.

Refinanciación de su casa

Si las tasas de interés bajan sustancialmente por debajo del nivel de su hipoteca actual, puede convenirle pensar en refinanciar su casa. La refinanciación puede permitirle aprovechar una tasa de interés más baja, o mejor, y puede reducir el pago de la hipoteca. Es también otra forma de transformar el valor neto de su vivienda en dinero en efectivo. La refinanciación funciona de la siguiente manera:

Usted obtiene un nuevo préstamo hipotecario y utiliza los fondos de ese préstamo para pagar totalmente el préstamo hipotecario que tiene actualmente. Si la tasa de interés del nuevo préstamo hipotecario es más baja, el pago mensual también podría ser menor. Incluso, si refinancia con el mismo prestamista que financió su hipoteca original, tendrá que pasar de nuevo por el cierre del préstamo y pagar otra vez los costos correspondientes. De todos modos, si las tasas de interés son lo suficientemente bajas o si necesita retirar cierta suma de dinero en efectivo de su inversión en su casa, el costo de la refinanciación puede ser rentable a largo plazo.

Si su objetivo es obtener una tasa de interés más baja, la refinanciación es conveniente si usted continúa en esa casa el tiempo suficiente para recobrar los costos del nuevo préstamo. Para que le convenga refinanciar, la diferencia entre su tasa actual y una nueva tasa más baja no tiene por qué ser muy grande. Hable con su consultor en préstamos hipotecarios o utilice una calculadora de refinanciación en línea para poder determinar si la refinanciación le conviene en sus circunstancias particulares.

Cómo evitar un juicio hipotecario

Si usted es propietario de una casa, es probable que haya invertido mucho tiempo y dinero en su compra. Más aún, es probable que ésta sea una de las inversiones financieras más grandes que usted hará en su vida. Usted tiene que efectuar su pago mensual puntualmente ya que, de lo contrario, corre el riesgo de perder su casa y el dinero que tiene invertido en ella a través de un mecanismo llamado **juicio hipotecario**. En un juicio hipotecario, el prestamista se convierte en el propietario de su casa y usted tiene que mudarse a otra vivienda. El prestamista también puede demandarle judicialmente para recobrar el dinero que usted todavía le debe por concepto del préstamo hipotecario.



Cómo evitar un juicio hipotecario (continuación)

Incluso los prestatarios más fiables dejan a veces de efectuar todos los pagos en la fecha de vencimiento, y es posible que exista una razón válida para pagar tarde, por ejemplo, un descenso de los ingresos o una enfermedad en la familia. Si tiene algún problema para hacer sus pagos mensuales de la hipoteca, llame de inmediato a su prestamista. Si lo hace, podría evitar perder su casa a través de un juicio hipotecario.

Tome medidas inmediatas para salvar su casa:

- Llame a su prestamista o envíele una carta.
- Llame a una agencia de asesoramiento sobre vivienda y consiga una cita.
- Llame a su oficina del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) o de la Administración de Veteranos (VA), pero hágalo solamente si se ha puesto en contacto con su prestamista o una agencia de asesoramiento y éstos no han podido ayudarle.
- Colabore plenamente con cualquier fuente de ayuda con la que se ponga en contacto.
- Solicite información sobre la asistencia para los pagos.
- Si es posible, pague la cantidad cuyo pago se encuentra atrasado.
- Trate de negociar un acuerdo que le permita disponer de más tiempo para abonar los pagos sobrevividos y posponer el juicio hipotecario, lo cual se llama un **acuerdo de indulgencia de morosidad**.
- Hable con su prestamista acerca de una **modificación del préstamo** (un acuerdo con el fin de establecer un nuevo programa de pagos) o **cesión del préstamo**, si tiene una hipoteca de la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Authority, o FHA).
- Investigue qué opciones tiene en lo que respecta a declararse en quiebra.

La información contenida aquí es proporcionada "tal como es" y sin representación o garantía. La información adjunta no tiene la intención de ser consejo legal, impositivo o financiero. Ningún receptor o lector debe ni puede depender para sus decisiones de cualquiera discusión de asuntos de impuestos o contabilidad contenidos aquí (incluidos todos los documentos adjuntos). El receptor/lector debe consultar a su asesor de impuestos, asesor legal y/o contador para verificar las reglas de impuestos y contabilidad aplicables a su situación particular y para cualquier otro consejo tributario o de contabilidad.

Le invitamos a comunicarse con Wells Fargo para obtener más información y asistencia. Visite nuestra página web en wellsfargo.com o visite cualquier sucursal de Wells Fargo.