



# Puertas Abiertas al Éxito de la Vivienda

***Si usted decide usar un préstamo por la equidad (valor líquido) de su casa, asegúrese que entiende los riesgos y re-planifique sus pagos. Para beneficiarse con un préstamo de equidad, usted necesita planear su uso cuidadosamente.***



UNIVERSITY OF ILLINOIS  
EXTENSION

College of Agricultural, Consumer and Environmental Sciences

Derechos Reservados © 2000 por el Consejo Directivo de la Universidad de Illinois. Este material puede ser duplicado para uso educativo sin costo, créditos deben ser otorgados a la Extensión de la Universidad de Illinois. Uso Comercial es prohibido.

## **¿Es un préstamo de equidad adecuado para usted?**

Los préstamos de equidad (valor líquido) de casas son grandes noticias estos días, ¿Pero son adecuados para usted? Primero, antes de decidir, usted debe saber algunas verdades sobre los préstamos de equidad. Los préstamos de equidad vienen en dos formas: Préstamos de equidad cerrados al final y líneas de crédito para la equidad de la casa.

Los préstamos de equidad cerrados al final, son parecidos a su préstamo hipotecario: se le presta una cantidad específica de dinero y usted hace sus pagos mensuales de capital e interés. Estos préstamos se conocen como segundas hipotecas tradicionales. La fecha en que debe pagar su préstamo se establece cuando usted presta el dinero. Usualmente las tasas de interés son fijas.

Por el contrario, una línea de crédito por la equidad de su casa es como una tarjeta de crédito. Estas líneas de crédito le permitirán tanto (o poco) de su línea de crédito como usted quiera, basado en la cantidad aprobada. Usted puede obtener dinero cuando lo quiera usar. Típicamente usted tiene entre cinco y 20 años para usar esta línea de crédito. Una vez el tiempo termina, usted ya no puede prestar y debe pagar el capital más interés. Usted puede tener entre 10 y 20 años para pagar, o usted puede tener pagos amortizables. Pagos al final del plazo requieren que usted pague el capital en un solo pago. Usualmente la tasa de interés es ajustable y varía en la medida que cambia la economía.

## **Ventajas de los préstamos de equidad**

- 🔑 Bajas tasas de interés.** Las tasas tienden a ser más bajas que las tarjetas de crédito o préstamos corrientes.
- 🔑 Impuestos deducibles.** El interés que paga se deduce de sus impuestos hasta \$100,000 o el valor de equidad de su casa, el que sea menor. Consulte con su consejero de impuestos para mayor información.



## ¿Es un préstamo de equidad adecuado para usted?

### Ventajas de los préstamos de equidad (continúa)

- 🔑 **Flexible.** El préstamo le permite elegir cuando usar el dinero. Además, tal vez usted puede decidir cuando pagar el capital.

### Desventajas de los préstamos de equidad

- 🔑 **Riesgo de perder la casa.** Si usted no puede pagar o refinanciar su préstamo, puede ser forzado a vender o perder su casa. Su casa es la garantía del préstamo. Retrasarse o no hacer pagos del préstamo puede resultar en una anulación del contrato entre 60 a 90 días.
- 🔑 **Aumento en tasas de interés.** Con tasas de interés variable, el interés cambia cuando la economía cambia. Así sus pagos pueden subir y bajar. Asegúrese de saber cuál es el máximo interés de su préstamo. El máximo interés le dice cuánto puede subir el interés en un año, así como durante el tiempo total del préstamo.
- 🔑 **Costos.** Los prestamistas cobran una serie de costos como costos iniciales, solicitud, y costos de retiro. Asegúrese de preguntar por todos los costos posibles.

### Éxito con préstamos de equidad

- 🔑 **Compare préstamos.** Las características de los préstamos para casas varían según la institución que presta el dinero. Las tasas de interés, costos, condiciones de pago, monto del préstamo, y costos adicionales, como puntos, varían. Por ejemplo, un prestamista puede cobrar un pago anual por usar la línea de crédito de equidad o inclusive un mayor costo si su línea es inactiva. Investigue con muchos prestamistas el préstamo que mejor se ajusta a usted. Use la tabla en la página 4, *Comparación de Préstamos de Equidad*, que le ayuda a comparar préstamos.
- 🔑 **Lea todo lo que está en letras pequeñas.** Entienda las condiciones del préstamo antes de firmar el contrato. ¿Cuándo se puede congelar la línea de crédito? ¿Cuál es la máxima tasa de interés? ¿Cada cuánto se ajusta el interés? ¿Qué índices se usan para calcular el interés? ¿Puede el prestamista requerir el pago completo y qué tan rápido debe usted pagar el préstamo?
- 🔑 **Planifique cómo usará el préstamo.** No use el préstamo para cosas como ropa, entretenimiento o reparaciones menores. Incluso si la institución prestamista le ofrece tarjetas para tener acceso a líneas de crédito, considere rechazarlas. Una tarjeta de crédito lo puede hacer usar el préstamo bien fácil. Usted puede endeudarse más de lo planeado.
- 🔑 **Establezca su propio calendario de pagos.** Cuando usted presta dinero de una línea de crédito sobre la equidad de su casa, usted puede tener la opción de hacer pequeños pagos en un largo plazo. Sin embargo, es mejor pagar más de lo mínimo requerido. Por ejemplo, si usted presta dinero para comprar un carro, usted no quiere pagarlo en 20 años después. Planee pagar su préstamo usando las siguientes recomendaciones: 18 meses para pagar un préstamo usado para consolidar deudas; 3 a 4 años para pagar un carro; no más de 7 años para pagar un préstamo para mejorar su casa.<sup>1</sup>



# ¿Es un préstamo de equidad adecuado para usted?

## Calcule cuánto dinero puede prestar.

¿Cuánto dinero puede prestar? Esto depende de dos cosas, del valor de equidad de su casa y de las políticas del prestamista. La equidad de su casa es la diferencia entre el valor estimado de su casa (el precio al cual usted podría vender su casa) y el valor de la hipoteca (lo que usted debe del préstamo de su casa.) Use la Tabla 1 para calcular el valor de la equidad de su casa.

**Tabla 1: ¿Cuánta equidad tiene su casa?**

	Ejemplo	Sus cantidades
Valor de avalúo	\$100,000	
Menos saldo de hipoteca	- \$60,000	
<b>Equidad de casa</b>	<b>\$40,000</b>	

Los prestamistas consideran muchos factores (tales como su historial crediticio, capacidad para pagar el préstamo, y la equidad de su casa) cuando deciden cuanto dinero prestarle. Los prestamistas usualmente usan uno o dos métodos (vea Tabla 2) para calcular cuánto dinero están dispuestos a prestarle.<sup>2</sup>

**Tabla 2: ¿Cuánto dinero puede prestar?**

Método 1	Ejemplo	Sus cantidades
Valor del avalúo	\$100,000	
Multiplicado por 0.75	X 0.75	
Igual a	\$75,000	
Menos saldo de hipoteca	-\$60,000	
<b>Monto de préstamo</b>	<b>\$15,000</b>	

Método 2	Ejemplo	Sus cantidades
Valor del avalúo	\$100,000	
Menos saldo de hipoteca	-\$60,000	
Igual a Equidad de casa	\$40,000	
Multiplicado por 0.75	X 0.75	
<b>Monto del préstamo</b>	<b>\$30,000</b>	

Los cálculos en la Tabla 2 son basados en la equidad de su casa. Cada prestamista establece sus propios criterios para la relación préstamo-valor que usan; típicamente es entre 75 y 85 por ciento.

- Método 1) 75 por ciento del valor del avalúo de su casa, menos el valor de la hipoteca no pagado.
- Método 2) 75 por ciento de la equidad de su casa.

Como puede ver en el ejemplo de la Tabla 2, la cantidad que usted puede prestar dependerá del método que el prestamista use. El método 1 es más comúnmente usado. Tenga cuidado porque el Método 2 puede resultar en más dinero de lo que usted puede cómodamente pagar. Por ejemplo, los préstamos de equidad tienen que ser pagados completamente si usted vende su casa. Con una relación alta de préstamo-valor, tal como en el método 2, puede ser difícil pagarlo.

Si usted decide obtener un préstamo de equidad, úselo inteligentemente. Usted tendrá una herramienta útil para manejar dinero.

Escrito por Kathy Sweedler, Asistente de Extensión, Economía y Consumo Familiar, Extensión de la Universidad de Illinois. Revisado por Vicki R. Fitzsimmons, Emérita, Profesora Asociada de Economía y Consumo Familiar, Universidad de Illinois, Agosto 2000. Traducido por German Cutz, Extensión de la Universidad de Illinois.

Fuentes:

<sup>1</sup> Quinn, J.B. (1997). *Making the most of your Money* (Haciendo que su dinero rinda más). New York, NY: Simon & Schuster.

<sup>2</sup> Seiling, S.B. (1989). *A Consumer Guide to Home Equity Loan* (Guía del Consumidor para Préstamos sobre la equidad de su casa). [North Central Regional Extension Publication No. 384]. Washington, D.C.: Cooperative Extension Service.

Para mayor información, vea otros artículos de *Puertas Abiertas al Éxito de la Vivienda*.



## ¿Es un préstamo de equidad adecuado para usted?

### Comparación de Préstamos de Equidad de su Casa

Valor de su casa:

Saldo que debe de su casa:

Valor de la equidad de su casa:

	Préstamo 1	Préstamo 2	Préstamo 3
Nombre del prestamista			
Monto del préstamo			
<b>Información sobre la tasa de interés</b>			
Tasa de interés inicial			
Aumento en la tasa de interés anual			
Máxima tasa de interés anual			
<b>Información sobre pagos</b>			
Pago mensual requerido			
Cargos por pagos anticipados			
Duración del préstamo/ Fecha de vencimiento			
Pago final			
<b>Cargos</b>			
Puntos			
Costos de solicitud			
Costos de manejo anual			
Cargos por inactividad anual			
Avalúo de la propiedad			
Escrituración			
Otros			

### Notas

---

---