

módulo 4

Responsabilidades del Propietario

Usted comenzó con una meta: planeó, ahorró y llegó al cierre del proceso de compra, al fin tiene la enorme satisfacción de ser propietario. Ahora bien, como le señalamos anteriormente, con la adquisición de su casa está adquiriendo también ciertas responsabilidades. En seguida le diremos a qué nos referimos.

Si reflexiona en todo el esfuerzo que representó el materializar la compra de su casa, le resultará evidente lo importante que será conservarla en buenas condiciones, no sólo para preservar su valor, sino para incrementarlo.

Para poder hacerlo va a necesitar contar con un fondo de ahorro para reparaciones, de ahí la importancia de que siga llevando un presupuesto y continúe ahorrando, de manera que esté preparado para efectuar **gastos de mantenimiento** y algunos imprevistos cuando llegue el momento. Es decir, de ahora en adelante tendrá que afrontar gastos que no tenía cuando rentaba, pero en este caso se trata de su patrimonio y como tal tiene que cuidarlo.

En este Módulo le vamos a señalar cómo hacer periódicamente su propia inspección para identificar adecuadamente lo que necesite reparación o reemplazo.

Otra responsabilidad del nuevo propietario es el pago puntual de la hipoteca cada mes. Si bien Usted seguramente está acostumbrado a pagar la renta mensual, debe tener presente que los pagos de la hipoteca pueden ser un poco más altos que lo que paga de renta y que además deberá estar preparado para ciertas eventualidades como podría ser una pérdida temporal de ingresos. En este Módulo le vamos a indicar lo que tiene que hacer para conservar su propiedad en caso de hallarse en dificultades financieras.

Temas:

1. Mantenimiento de la Casa

y Seguro del Propietario

2. Dificultades Financieras



Tema 1: MANTENIMIENTO DE LA CASA Y SEGURO DEL PROPIETARIO

Objetivo: Aprender acerca del mantenimiento de su casa y de las medidas de seguridad que debe tomar.

Cuando firma la hipoteca el día del cierre, Usted está garantizando el préstamo poniendo su propia casa como aval. Por lo tanto, para su prestamista, es de la mayor importancia que Usted conserve el valor de la propiedad por medio de un **mantenimiento constante**, tanto en el interior como en el exterior. Si lo hace, puede estar seguro que su casa será una magnífica inversión porque lo más probable es que su valor aumente con los años.

Instrucciones:

1. Leer la información del Tema
2. Contestar las Preguntas de Repaso

Aunque la casa que acaba de comprar se encuentre en excelentes condiciones, con el paso del tiempo, siempre habrá necesidad de ir haciendo reparaciones y tareas de mantenimiento, por lo que a veces tendrá gastos imprevistos.

Como nuevo propietario, le va resultar muy útil tener cierta noción respecto a los sistemas mecánicos y de construcción de su casa –y lo que cuesta mantenerlos– para que Usted pueda presupuestar estos gastos. Sería bueno que creara un fondo de ahorro en una cuenta por separado para estar seguro que podrá disponer de ese dinero cuando lo necesite.

Dependiendo del tipo de vivienda que haya comprado, es posible que tenga que hacer ciertos gastos en los que Usted no había pensado, tal vez necesite:

- Maquinaria para el jardín
- Maquinaria para quitar la nieve
- Control de plagas
- Herramientas eléctricas
- Lavadora y secadora
- Contenedores de basura

Según donde viva, podrá tener nuevas cuentas a pagar, como por ejemplo: drenaje, recolección de basura, y hasta proyectos especiales como la construcción de aceras o banquetas.

Le recomendamos que siga llevando

su Hoja de Gastos Diarios y de Gastos Mensuales,

de esta manera le será más fácil hacer sus pagos

con puntualidad y planear para proyectos futuros

que mejoren su casa.



Responsabilidades del Propietario

Parte de la responsabilidad de ser propietario de una casa es tener bien definidas las prioridades. Cuando uno se cambia a una casa nueva, casi siempre hay algo que se quisiera arreglar o modificar. Es aquí donde debe tener el mayor cuidado y no gastar más de la cuenta en reparaciones “cosméticas”, que por lo regular no son indispensables, como tapizar las paredes o poner una alfombra nueva –que son los cambios más visibles–.

Si sus recursos son limitados, conviene más que los guarde para reparaciones o mejoras que aumentarán el valor de su casa o ayudarán a disminuir sus gastos.

Por ejemplo, es preferible que primero reemplace una estufa vieja con una estufa nueva antes de cambiar la alfombra de la sala. Es Usted quien va a tomar la decisión de en qué proyecto gastar primero, por eso, cuando lo haga, tenga presente los problemas que podrían surgir –como arreglar el techo o comprar un calentador– que sin duda son más importantes que los cambios que a Usted posiblemente le gustaría hacer, como instalar una alfombra nueva.

La mejor forma de anticipar los problemas antes de que los daños sean demasiado grandes, es inspeccionando la casa regularmente y llevando a cabo ciertas rutinas de mantenimiento. Si tiene el conocimiento y la habilidad para hacer los trabajos Usted mismo, entonces no necesita a un contratista, y esto ya le representa un ahorro, pero de todas maneras deberá hacer un presupuesto de lo que va a gastar en herramientas y materiales. Si no está del todo seguro de poder hacer las reparaciones entonces deberá presupuestar lo suficiente para contratar a alguien que las haga.

Sea muy cauto en hacer compras a crédito y asumir nuevas deudas, porque esto le hará más difícil cumplir con los pagos de su casa. Probablemente el pago de la hipoteca de su nueva casa, sea mayor a lo que pagaba de renta, y también es posible que las cuentas por servicios públicos aumenten, por eso tenga cuidado

en no gastar de más y llevar un calendario de cuentas

de manera que sepa con exactitud las fechas del mes

en que vencen sus pagos y pueda entonces planificar

adecuadamente sus gastos.

No se olvide de incluir en su calendario las primas

de los seguros y los impuestos sobre la propiedad.

Asegurando su casa

Es fundamental que tome medidas para proteger su inversión y la mejor manera de hacerlo es tener un **seguro de propietario**. Recuerde que uno de los requisitos para el cierre, es precisamente mostrar prueba de que ha comprado el seguro de propietario de su nueva casa. Como la propiedad es la garantía del préstamo hipotecario, el prestamista tiene que asegurarse que el valor de la propiedad esté protegido en caso de daño o destrucción.

En algunos casos, el prestamista guarda parte del dinero proveniente de los pagos hipotecarios de cada mes en una cuenta de reserva, y con este dinero cubre la renovación anual de la prima del **seguro de propietario**. Sin embargo, puede ocurrir que éste no sea el caso y por lo tanto Usted será responsable de presupuestar y ahorrar para pagarlo. Le recordamos que el seguro de propietario no cubre el desgaste natural de la propiedad, esto es considerado como mantenimiento general y es, por lo tanto, un gasto que Usted debe absorber.

Generalmente, las pólizas de propietario se limitan a cubrir los daños o pérdidas causados por vandalismo o robo, incendio o fuertes vientos. Ahora bien, si adicionalmente quiere asegurarse contra otros desastres, como inundaciones o terremotos, tendrá que comprar una ampliación de la cobertura. Hay otra cobertura que vale la pena que considere cuando compre el seguro de propietario que es la de reemplazo. Esto aumenta el costo del seguro pero, por otro lado, en caso de tener una pérdida, le pagarán lo suficiente como para reponer todo lo que se haya dañado o destruido. Si no cuenta

con cobertura de reemplazo, la compañía de seguro le pagará las pertenencias dañadas de acuerdo a su valor de mercado según la antigüedad y las condiciones en que se encontraba la propiedad al momento del daño. En otras palabras, si le roban un televisor de cinco años, la compañía de seguros le pagará su valor depreciado y no lo que le costaría comprar uno nuevo para reemplazarlo.

Ahora conteste las preguntas de repaso:

1. ¿Cuáles son algunos de los gastos que va a tener siendo propietario, que no tenía siendo inquilino?

2. Imagine que tiene \$1,000 para gastar en reparaciones y mejoras. Determine qué es lo más importante de acuerdo a la lista de proyectos a continuación. Numérelos de 1 a 5, siendo 1 el primer proyecto a realizar y 5 el último.

Reemplazar el viejo calentador de agua por uno de gas, más eficiente en cuanto a energía

Reemplazar la alfombra que está manchada

Construir una terraza

Reparar el techo al que le faltan algunas tejas que se volaron en una tormenta

Reemplazar las ventanas viejas que dejan pasar el frío

3. ¿Por qué es que el prestamista insiste en que el prestatario tenga seguro del propietario?

Tema 2: DIFICULTADES FINANCIERAS

Objetivo: Indicarle qué opciones están a su alcance para enfrentar dificultades financieras.

Instrucciones:

1. Leer la información del Tema
2. Contestar las Preguntas de Repaso

Empezar una Cuenta de Reserva

Cuando alguien acaba de comprar una casa no quisiera, ni remotamente, imaginar la posibilidad de perderla. Sin embargo no podemos descartar que la situación de una persona pueda cambiar de un día a otro, (ya sea por desempleo, enfermedad, accidente, divorcio o muerte) y por lo tanto es necesario estar preparado para cualquiera de estos imprevistos.

Una vez que Usted se ha convertido en propietario, tiene una inversión que proteger. Después de todo, Usted ya hizo el esfuerzo de ahorrar una buena suma de dinero para el enganche y también ha venido haciendo los pagos de la hipoteca cada mes.

De acuerdo a los expertos, la mejor forma de proteger esta inversión es continuar ajustándose a su presupuesto y seguir ahorrando. De hecho sugieren crear una cuenta especial o de reserva, en la que Usted guarde el equivalente a sus ingresos de tres meses de trabajo.

Desde luego que no podrá contar con esa cantidad de dinero de la noche a la mañana, pero debe empezar a ahorrar y así poco a poco ir aumentando su cuenta de reserva. Lo más aconsejable es depositar este dinero en el banco en una cuenta por separado que sólo deberá utilizar en caso de emergencia.

Para ajustarse a su presupuesto, aún después de haber comprado la casa, siga usando la Hoja de Gastos Mensuales, especialmente si ha habido cambios en su situación económica.

Recuerde que cumplir con sus nuevas obligaciones

financieras es lo más importante para conservar

su casa, por ello debe estar atento a no hacer gastos

que rebasen sus posibilidades

y usar sus tarjetas de crédito con prudencia.

Le conviene mantener un buen historial de crédito,

o establecerlo si no lo tiene.

Siempre se puede pedir ayuda

Si Usted se ve en dificultades financieras inesperadas, no dude en pedir ayuda de inmediato. Lo peor que puede hacer es dejar pasar el tiempo y atrasarse en los pagos de la hipoteca. Si lo hace, corre el riesgo de que su prestamista se vea obligado a acudir a una agencia de recolección y esto sentaría un pésimo antecedente.

Si se encuentra en un aprieto financiero póngase

en contacto con su prestamista y explíquele la situación.

Esto le dará la oportunidad de negociar con él y llegar

a un acuerdo, por ejemplo, que Usted haga pagos menores

durante un tiempo hasta que logre estabilizar

de nuevo su economía personal.

**Ahora conteste
las preguntas de repaso**

1. ¿Por qué es útil seguir llevando un presupuesto?

2. ¿Por qué es importante tener un fondo de reserva y cuánto dinero debiera tener en él?

3. ¿En qué momento se deben utilizar los fondos de reserva?

Para concluir con este programa, por favor repase las preguntas y respuestas que aparecen en el siguiente Módulo.

NOTA: Este manual es suyo, consérvelo porque le va a ser de gran utilidad como referencia en el futuro, ya que resume toda la información que aprendió durante el programa.