

# Cómo arreglárselas



Joan E. LeFebvre y  
Linda A. Boelter

## Cómo asegurarse de que la familia tenga donde cobijarse

Quando sus ingresos han disminuido, mantener la vivienda es una gran preocupación. Al hacer una lista de sus cuentas en orden de importancia, seguramente la vivienda va a ser una de las primeras.

Gastos de vivienda—el arriendo o la hipoteca y los pagos de impuestos de propiedad, las cuentas de servicios públicos, el seguro, el mantenimiento y las reparaciones—generalmente forman la mayor parte del presupuesto de la mayoría de las familias.

Cuando sus ingresos disminuyen o está enfrentándose con problemas financieros, la planificación cuidadosa puede ayudarle a evitar la pérdida de su casa o el desalojo.

### El pago del arriendo

Lea la ley estatal para saber cuáles son sus derechos. En Wisconsin, si los inquilinos no pagan el arriendo de acuerdo a los términos del contrato de arrendamiento, el dueño puede hacer lo siguiente:

1. La primera vez que se atrasa en el pago del arriendo, el dueño puede darle un aviso de 5 días para pagar el arriendo. Si usted paga, puede continuar viviendo en la casa o departamento.
2. Si se atrasa en el pago del arriendo por la segunda vez en el mismo año, el dueño puede darle un aviso de 5 días para que pague el arriendo o un aviso de 14 días para la terminación el contrato – aunque pague o no.

Una vez que haya sido desalojado por no pagar el arriendo, es difícil encontrar una vivienda nueva; el desalojo daña su clasificación crediticia y aumenta el costo de empezar de nuevo. Puede ser muy caro pagar el primer y el último mes de arriendo y el depósito de seguridad para un nuevo departamento.

Para evitar el desalojo, hable con el dueño o encargado del edificio acerca de su situación antes de la fecha en que hay que pagar el arriendo. Tenga en cuenta que les cuesta dinero a los dueños cambiar de inquilinos, así que es posible que estén dispuestos a buscar una solución de pago con usted.

**Si sus ingresos han disminuido sólo temporalmente:** Pida que se postergue el pago completo hasta que usted empiece a recibir sus ingresos otra vez. Proponga hacer pagos más pequeños por uno o dos meses, con el compromiso de que pagará el resto cuando sus ingresos aumenten otra vez. También puede ofrecer un servicio tal como pintar a cambio del arriendo.

Consulte los siguientes boletines informativos en esta serie: *Cómo decidir qué cuentas pagar primero/Deciding which bills to pay first* and *Comunicación con los acreedores/Talking with creditors*.

**Si la disminución de sus ingresos va a continuar por más de unos pocos meses:** Piense en mudarse a una vivienda con arriendo más barato. Si necesita ayuda para encontrar una vivienda dentro de su presupuesto, comuníquese con el departamento de la vivienda local, la oficina de servicios sociales o humanos de su condado o tribal o una agencia de acción comunitaria.

### Cómo pagar la hipoteca

Cuando los ingresos disminuyen, los propietarios pronto sienten la tensión de los pagos considerables de hipoteca.

**Si la disminución de sus ingresos es por unos pocos meses solamente:** Es posible que usted pueda reducir otros gastos para poder hacer pagos de hipoteca.

Para adaptarse a la vida con menos ingresos, consulte los boletines informativos sobre el manejo del dinero en esta serie que

aparecen en la sección titulada "Recursos" en la página 5.

**Si se atrasa en un pago de la hipoteca:** La institución de préstamo llamará o le mandará una carta para recordarle que el pago se ha vencido. Las instituciones de préstamo cobran una tarifa por pagos atrasados.

**Si usted no paga la hipoteca ni se comunica con la institución de préstamo:**

Después de 2 o 3 meses, la institución de préstamo mandará un aviso oficial diciéndole que usted ha incurrido en impago (falta de pago.)

Una vez que ha mandado el aviso, la institución de préstamo puede empezar un juicio **hipotecario** — que es el proceso legal por el cuál se vende su casa para pagar la deuda. Si su casa se vende por menos de la cantidad que debe de la hipoteca, usted tiene la responsabilidad de pagar la diferencia y también los costos del juicio hipotecario de la institución de préstamo.

Comuníquese con su institución de préstamo antes de que se venza un pago. La mayoría de las instituciones de préstamo cooperarán con usted para buscar una solución de pago y evitar la pérdida de tiempo y dinero que implica un juicio hipotecario.

## Lo que va a hacer la institución de préstamo depende de...

- Quién es actualmente el dueño de la hipoteca.
- Si su situación es temporal o a largo plazo.

Por ejemplo, si usted fue despedido de su trabajo pero espera volver a trabajar pronto, la institución de préstamo puede permitirle reducir temporalmente o postergar los pagos hasta que vuelva al trabajo.

Si su situación va a durar más tiempo, es posible que usted tenga que recurrir a un refinanciamiento del préstamo con pagos más bajos y más tiempo para pagar.

Si las tasas de interés están más bajas ahora que cuando usted compró la casa, el refinanciamiento de su préstamo resultará en pagos más bajos.

## Cosignatarios

Si un pariente o amigo es cosignatario de su hipoteca, la institución de préstamo va a pedirle a esa persona que haga los pagos si usted no los hace. Los pagos que se han vencido podrían causar serios problemas al cosignatario también.

## O la institución de préstamo podría...

- Alargar el préstamo añadiendo más años para pagarlo.
- Cambiar la tasa de interés fija a una tasa variable por un tiempo.
- Reducir o suspender los pagos ahora y añadir un **pago global** — que es una cantidad grande de dinero que debe entregarse como último pago del préstamo.

**Antes de acceder a cualquier cambio en los términos de su préstamo:** Asegúrese de que entiende los costos y que va a poder cumplir con el acuerdo. Si no puede hacer los nuevos pagos y no puede hacer el pago global antes que se venza, es posible que tenga que enfrentarse con el juicio hipotecario de todas maneras.

**Si los ingresos reducidos van a durar por mucho tiempo o indefinidamente:** Va a tener que pensar en otras alternativas. No tiene que vivir con la tremenda tensión de tratar de hacer pagos de hipoteca para los que ya no tiene suficiente dinero.

## Ojo con los estafadores

**Tenga cuidado con las estafas de refinanciamiento.** Algunas instituciones de préstamo sin escrúpulos se aprovechan de las familias que tienen dificultades financieras. Estas instituciones rapaces de préstamo ofrecen préstamos de refinanciamiento muy caros.

Antes de responder a avisos que le prometen sacarlo de la deuda, compare los servicios que se ofrecen. Investigue las alternativas de refinanciamiento y compare las tarifas de varias instituciones de préstamo. Averigüe los verdaderos costos—a menudo cuestan más que la hipoteca que tiene.

Desconfíe de instituciones de préstamo que le ofrecen un préstamo **basado en la equidad de su casa o una línea de crédito basada en la equidad de su casa.** Estas son en realidad segundas hipotecas.

Si usted acepta un préstamo basado en la equidad de su casa, usted pone su casa en peligro. Si no puede hacer los pagos del préstamo, podría perder su casa.

## Usted podría...

- **Arrendar uno de los cuartos** y usar ese dinero para hacer los pagos de hipoteca.
- **Arrendar su casa a otra persona, y mudarse a una vivienda en la que el arriendo es más bajo.** O ir a vivir con parientes o amigos. Ofrezca compartir los gastos de la vivienda y las tareas domésticas.
- **Vender su casa, y comprar o arrendar una vivienda más barata.** Esto puede tener consecuencias para sus impuestos. Consulte con un contador o asesor de impuestos para saber si va a deber impuestos sobre la ganancia de la venta de su casa.
- **Entregar la casa a la institución de préstamo.** Esta alternativa es una buena idea solamente si usted ha pagado una parte muy pequeña del préstamo por la propiedad. Obtenga asesoramiento legal antes de elegir esta alternativa.



## Cómo pagar por otros costos de la vivienda

### Los impuestos de propiedad

Estos son los pagos más importantes del propietario después del pago de la hipoteca. Averigüe cuándo hay que pagar los impuestos de propiedad.

En la mayor parte de Wisconsin, los impuestos de propiedad se pueden pagar en dos cuotas:

- La primera cuota debe pagarse al tesorero local antes del 31 de enero.
- La segunda cuota debe pagarse al tesorero del condado antes del 31 de julio.

**Si está atrasado/a en el pago de los impuestos de propiedad:** Recibirá un aviso de las acciones que se tomarán. Estos avisos son muy serios.

Empezando el primero de febrero o un día después que se venza la primera cuota, se le va a cobrar interés sobre el impuesto total que no ha pagado, lo que aumentará su cuenta total.

Poco después que se venza la segunda cuota, el condado manda un aviso a todos los propietarios que todavía deben impuestos. Ese aviso le informa que si no paga los impuestos dentro de los próximos dos años, va a perder el título a su propiedad. Al final, los impuestos que no se han pagado resultarán en la venta de su propiedad en un remate.

Si no puede pagar los impuestos de propiedad: Comuníquese con el tesorero del condado inmediatamente. Si se pierde algunos pagos y empieza a pagar otra vez más adelante, es posible que aún así tenga que enfrentarse con un juicio hipotecario. Para saber lo que debe hacer para evitarlo, llame al tesorero del condado ahora (el número está en la sección del gobierno local en la guía de teléfonos.)

### Crédito por ingreso del trabajo

Ahora que tiene menos ingresos, es posible que reúna los requisitos para recibir créditos tributarios. Por ejemplo, si ganó un sueldo durante el año por el que está pagando impuestos, es posible que pueda recibir **Earned Income Credit (EIC)/Crédito por Ingreso del Trabajo** federal.

Para más información, llame **Internal Revenue Service (IRS) (Servicio de Rentas Internas)** al (800) 829-1040 o (800) 829-4059 (TTY).

Las dos llamadas son gratis y se ofrece ayuda en español. Para pedir una copia gratis de la Publicación 596SP del IRS *Earned Income Credit (EIC)/Crédito por Ingreso del Trabajo* llame gratis al (800) 829-3676 o visite [www.irs.gov](http://www.irs.gov).

En Wisconsin, los propietarios y los inquilinos pueden recibir el Homestead Credit si reúnen los requisitos.

Para más información, comuníquese con el Wisconsin Department of Revenue (Departamento de Rentas Internas de Wisconsin) (se encuentra en la sección del gobierno estatal en la guía de teléfonos y los operadores solamente hablan inglés). O busque ayuda en el Internet [www.dor.state.wi.us](http://www.dor.state.wi.us)

Es posible que usted reúna los requisitos para recibir créditos tributarios si no debe dinero por los impuestos. Estos créditos no se consideran ingresos imponibles. La Universidad de Wisconsin-Extensión tiene más información en línea [www.uwex.edu/ces/econ](http://www.uwex.edu/ces/econ) y [www.uwex.edu/ces/connections](http://www.uwex.edu/ces/connections).

### Servicios públicos

Las compañías de servicios públicos pueden cortar los servicios y de hecho lo hacen.

Aunque los abastecedores de combustible no pueden cortar los servicios relacionados con la calefacción durante el invierno, usted es responsable de pagar la cantidad completa que debe de todas maneras. Es posible que le cobren interés por cuentas que no se han pagado y esto va a aumentar sus gastos. Además, puede que tenga que pagar recargos para volver a conectar el servicio.

Si no puede hacer los pagos completos de sus cuentas de servicios públicos, hay algunas cosas que puede hacer.

### Calefacción y aire acondicionado

- **Comuníquese inmediatamente con su compañía de servicios públicos—** antes de que llegue el momento de pagar la cuenta o necesite combustible. Proporcione información sobre sus ingresos y gastos. Muchas compañías de servicios públicos tienen asesores de presupuesto para ayudarlo/a a establecer un plan de pago realista basado en su capacidad de pagar. Haga los pagos tal como lo prometió.
- **Averigüe si reúne los requisitos para recibir asistencia de energía para personas de bajos ingresos u otros beneficios.** Este programa federal proporciona dinero para ayudar a pagar las cuentas de la calefacción en el invierno. Es posible que también obtenga ayuda para el aislamiento térmico de su casa de manera que reduzca su uso de energía.

Hay información en inglés, español y hmong sobre cómo solicitar ayuda de estos programas con listas de lo que tiene que traer a la primera cita. Pida información sobre Wisconsin Home Energy Program (Programa de Ayuda para Energía del Hogar de Wisconsin) en la oficina de servicios sociales o humanos tribal o del condado o llame Home Energy Plus al (866) 432-8947 [gratis los días de semana (se ofrece ayuda en español)]. O visite [homeenergyplus.wi.gov](http://homeenergyplus.wi.gov).

Para encontrar otros programas de ayuda llame Focus on Energy (Enfoque en la Energía) a (800) 762-7077 o visite [focusonenergy.com](http://focusonenergy.com).

También puede llamar en Madison (State Energy Help Desk/Oficina de Ayuda para la Energía del Estado) a 267-3680.

- **Conserve.** Limpie y mantenga el sistema de calefacción y el aire acondicionado usando el manual para el uso y cuidado. Cierre las puertas y rejillas para la calefacción y el aire acondicionado en cuartos que no se usan y selle las grietas y aberturas por donde se escapa aire. Cierre las cortinas y pantallas solares por la noche en el invierno y durante el día en el verano.
- **La calefacción y el aire acondicionado del hogar son los gastos de servicios públicos más altos.** Hable con los miembros de la familia para decidir cómo pueden reducir los costos sin peligro. Consulte el boletín informativo en esta serie titulado *Cómo gastar menos/Strategies for spending less para encontrar ideas sobre como ahorrar energía*.

## La electricidad

- **Conserve.** Escoja luces y aparatos electrodomésticos que ahorran energía cuando necesite comprar nuevos. Apague las luces, la radio y la televisión cuando no esté usándolas. Cocine dos o tres cosas en el horno al mismo tiempo para sacar el mayor provecho de la energía que está usando. En el verano, apague los acondicionadores de aire para cuartos cuando no hay nadie en casa y cierre las cortinas y pantallas solares durante el día.
- **Use el agua caliente con prudencia.** Mantenga la temperatura del agua a 120° F o menos, dése duchas cortas y enjuague el lavado con agua fría. Inspeccione las llaves de agua para ver si gotean. Pida ideas para ahorrar energía a la compañía de servicios públicos.

## El teléfono

Compruebe la fecha en que debe pagarse la cuenta del teléfono. Si no paga dentro de 10 a 15 días, es posible que reciba un aviso de falta de pago. Desde ese momento, usted tiene 5 o 6 días antes que la compañía le desconecte el teléfono.

Para conseguir servicio telefónico otra vez, es posible que tenga que:

- Pagar la cuenta que debe por completo.
- Solicitar servicio otra vez y pagar por el costo de instalación.
- Pagar un depósito alto.

Para reducir los gastos, usted podría...

- **Cambiar a un servicio básico o a uno más barato.** Termine los servicios especiales tales como llamada en espera, llamada de tres en conferencia, correo de voz e identificación de llamadas. Cada servicio le cuesta extra.
- **Limite las llamadas de larga distancia.** Busque planes de servicio más baratos o tarjetas telefónicas prepagadas que ofrecen tarifas más bajas.

Si tiene teléfono celular y teléfono fijo, pregúntese si puede vivir sin uno de ellos. Hable con los miembros de su familia para decidir cómo van a reducir los costos.

## Televisión por cable o satélite

Si tiene servicio de cable o satélite para la televisión, lea su cuenta mensual para ver si está pagando por servicios extra o canales especiales que no necesita. Piense cómo puede reducir los gastos de la televisión y el Internet.

## El seguro

**El seguro de propietario o inquilino** lo/la protege en caso de pérdida de su propiedad o daño a su propiedad. Cuando tiene menos ingresos, es importante continuar el seguro de la propiedad.

Además del seguro que cubre lo que pierde, el **seguro de responsabilidad** cubre su obligación de rembolsar a otras personas por las pérdidas que han sufrido como resultado de un peligro o un accidente que usted haya causado.

### Si no puede hacer el pago de su seguro:

Llame o escriba a su agente o a la compañía antes de la fecha en que debe pagarse. Puede haber un margen de tiempo de 10 a 30 días para los pagos del seguro.

Explique su situación y proponga un plan de pago diferente. Pregunte si es posible hacer pagos reducidos:

- Si cambia a un plan de pago mensual, cada tres meses o dos veces al año con la misma cobertura.
- Si tiene trabajo de estación: Pida que le manden las cuentas cuando esté trabajando.
- Si cambia a una cobertura más básica.
- Si aumenta la cantidad deducible.

Consulte el boletín informativo en esta serie titulado *Cómo pagar por el seguro que necesita/Meeting your insurance needs*.

## Mantenimiento y reparaciones

Usted puede reducir los costos de la vivienda si evita problemas de humedad y tiene su casa en buen estado de mantenimiento.

Si tiene acceso al Internet : Usted puede encontrar ayuda en español en el sitio Web "Housing – Owning & Renting Resource" (La vivienda—recurso para propietarios e inquilinos) de la Universidad de Wisconsin-Extensión:  
[www.uwex.edu/ces/house/hogar.html](http://www.uwex.edu/ces/house/hogar.html).



## La vivienda segura

A pesar de sus ingresos reducidos, la vivienda segura es muy importante. Aunque constituyen la mayor parte del presupuesto de la familia, los gastos mensuales de vivienda—riendo o hipoteca y pagos de impuestos de propiedad, cuentas de servicios públicos, seguro, mantenimiento y reparaciones—se deben pagar para evitar la pérdida de su casa o el desalojo de su departamento.

### Antes de atrasarse con los pagos:

Comuníquese con el dueño del edificio o la institución de préstamo y con el tesorero del condado. Enseguida comuníquese con la compañía de servicios públicos y con el Programa de Ayuda para la Energía del Hogar de su condado. Trate de negociar pagos más bajos o use otras sugerencias en este boletín hasta que mejore su situación.

## Recursos

### Conozca sus derechos

Busque estas guías para el consumidor en línea o en su biblioteca pública local (solamente en inglés.) Si no tiene computadora, la mayoría de las bibliotecas tienen una que usted puede usar.

Leonard, Robin. *Money Troubles: Legal Strategies to Cope with Your Debts*, 9th Edition (Berkeley, CA: Nolo Press). 2003.

National Consumer Law Center. *Surviving Debt: A Guide for Consumers* (Boston: NCLC Publications). 2002:  
[www.consumerlaw.org/publications/guides/surviving\\_debt.shtml](http://www.consumerlaw.org/publications/guides/surviving_debt.shtml).

Ventura, John. *Beating the Paycheck to Paycheck Blues*. (Chicago: Dearborn Financial Publishing). 1997.

## Para encontrar ayuda para asegurarse de que la familia tenga donde cobijarse...

Consulte estos boletines informativos sobre el manejo del dinero en esta serie, en español o inglés:

*Cómo decidir cuáles son los gastos más importantes* (B3459-01S)/  
*Setting spending priorities* (B3459-01)

*Cómo gastar menos* (B3459-02S)/  
*Strategies for spending less* (B3459-02)

*Cómo decidir qué cuentas pagar primero* (B3459-03S)/  
*Deciding which bills to pay first* (B3459-03)

*Comunicación con los acreedores* (B3459-04S)/  
*Talking with creditors* (B3459-04)

*Cómo asegurarse de que la familia tenga donde cobijarse* (B3459-05S)/  
*Keeping a roof overhead* (B3459-05)

*Cómo pagar por el seguro que necesita* (B3459-06S)/  
*Meeting your insurance needs* (B3459-06)

*El trueque* (B3459-07S)/  
*Bartering* (B3459-07)

*Cómo sacar el mayor provecho de lo que tiene* (B3459-08S)/  
*Making the most of what you have* (B3459-08)

*Cómo decidir si la protección por bancarrota es una buena opción para usted* (B3459-09S)/  
*Deciding if bankruptcy is an option for you* (B3459-09)

*Cómo satisfacer las necesidades personales* (B3459-10S)/  
*Taking care of yourself* (B3459-10)

*Cómo puedes ayudar cuando tu papá o tu mamá está sin empleo* (B3459-11S)/  
*How you can help when mom or dad is unemployed* (B3459-11)

*Cómo ayudarles a los niños a sobrellevar las dificultades* (B3459-12S)/  
*Helping children cope* (B3459-12)

*Las agencias comunitarias pueden ayudar* (B3459-13S)/  
*Community agencies that can help* (B3459-13)

*Búsqueda de trabajo—Tenga cuidado con las estafas* (B3459-14S)/  
*Looking for a job—Watch out for scams* (B3459-14)

*Dónde conseguir ayuda para encontrar empleo* (B3459-15S)/  
*Where to go for help finding a job* (B3459-15)

*Cómo iniciar su propio negocio* (B3459-16S)/  
*Starting your own business* (B3459-16)



---

**Derechos de Autor** © 2006 Consejo de Regentes del Sistema de la Universidad de Wisconsin operando a través de la división de Extensión Cooperativa de la Universidad de Wisconsin-Extensión. Derechos reservados. Dirija preguntas sobre derechos de autor a: Manager, Cooperative Extension Publishing, 432 N. Lake St. Rm. 103, Madison, WI 53706.

**Autoras:** Joan E. LeFebvre, profesora, Department of Family Development, University of Wisconsin-Extension, y Linda A. Boelter, CFP®, profesora emérita, University of Wisconsin-Extension.

**Revisores:** Marsha A. Goetting, CFP®, profesora y especialista en economía familiar de la extensión, Montana State University; Michael Gutter, profesor ayudante y especialista en manejo de finanzas familiares, University of Wisconsin-Extension; Brenda B. Janke, educadora en la vida familiar y especialista en finanzas de la familia en Lincoln County UW-Extension; Elizabeth Kiss, especialista en el manejo de recursos para la familia, Purdue University; y Barbara Roder, educadora en la vida familiar y especialista en finanzas familiares en Fond du Lac County, UW-Extension.

Producido en español por Cooperative Extension Publishing, University of Wisconsin-Extension: Regina Gallero, traductora; Eduardo J. Graterol Matute, revisor.

La Universidad de Wisconsin-Extensión, un empleador con igualdad de oportunidades y acción afirmativa (EEO/AA) proporciona igualdad de oportunidades en empleo y programas, incluyendo los requisitos del Título IX (Title IX) y de la Ley para Americanos con Discapacidades (ADA).

Esta publicación está disponible en español o en inglés en la oficina de la UW-Extensión de su condado en Wisconsin ([www.uwex.edu/ces/cty](http://www.uwex.edu/ces/cty)) o en la Cooperative Extension Publishing. Para hacer su pedido, llame gratis (los operadores hablan inglés solamente): 1-877-WIS-PUBS (877-947-7827) o visite nuestro sitio web en [cecommerce.uwex.edu](http://cecommerce.uwex.edu).

**Cómo arreglárselas cuando no tiene trabajo: Cómo asegurarse de que la familia tenga donde cobijarse (B3459-05S)**