

Antes de aprobar un préstamo hipotecario, las entidades crediticias estudiarán factores tales como la suma de dinero que tiene disponible para el pago inicial y su capacidad de devolver el préstamo. Una vez que el préstamo este aprobado, dependerá de usted el asegurarse que tenga suficiente dinero guardado para cubrir los costos de cierre y los gastos de mantenimiento y reparación de la casa.

La información en este capítulo le mostrará cómo analizar y darle seguimiento a sus gastos actuales, cómo entender los gastos razonables y sus ahorros y cómo decidir la mejor forma de establecer una cuenta de reservas en efectivo.

Sección 1. Analice sus hábitos de gastos.

El mejor momento para poner en orden sus hábitos de gastos y ahorros es antes de solicitar un préstamo hipotecario.

¿Por qué es importante analizar mis hábitos de gastos?

¿Alguna vez ha estado seguro de haber perdido un billete de \$20... sólo para detenerse, sumar todas sus compras y encontrar que gastó cada centavo de ese billete? Saber cómo y dónde gasta su dinero le ayudará a controlar y a administrar con éxito sus finanzas. También le ayudará a crear el hábito de planear y ahorrar para las compras que necesitará hacer como propietario de una casa.

Como propietario de una casa, sus gastos y necesidades de ahorro serán distintos a los de una persona que alquila una propiedad. El proceso de cierre, mudanza y establecimiento en su nueva vivienda generará costos inmediatos, así que necesitará comenzar a planear y a ahorrar mucho antes de la compra real de la casa. Al aprender a darle seguimiento a sus gastos y hacer ajustes para incrementar sus ahorros, usted estará en una mejor posición para comprar una casa y mantener un estilo de vida cómodo y sano financieramente.

Analizar periódicamente sus hábitos de gastos y saber a dónde va su dinero le ayudará a:

- Ver en qué puede estar mal gastando su dinero.
- Aumentar sus contribuciones mensuales hacia sus ahorros.
- Crear un fondo sólido para imprevistos.

¿Cómo puedo darle seguimiento a mis gastos?

No hay trucos aquí, sólo anote todo lo que gasta. Y para tener una idea real de sus gastos, todos en su familia deberán darle seguimiento a los gastos al mismo tiempo. Puede hacer esto de la forma que quiera. Por ejemplo:

- Comience con una tabla de gastos y anote la cantidad y una explicación cada vez que gaste dinero.
- Escriba todas sus compras y después transfiera todo a la tabla, diariamente o cada tercer día.
- Use un programa de computación para ayudarle al seguimiento de los gastos.

Ya sea que use efectivo, cheques o tarjetas de crédito, asegúrese de registrar todos sus gastos. Para ver a dónde se va el dinero, probablemente deseará monitorear sus gastos durante un mes completo. No se preocupe si no lo hace un día o dos, siempre y cuando no lo olvide durante demasiados días. Trate de no escoger un mes con días festivos importantes, vacaciones u otro gasto considerable planeados debido a que afectarán sus registros de gastos.

¿Cuáles son las categorías de gastos básicos?

Todo mundo gasta el dinero de forma diferente. Al identificar las categorías de sus gastos, usted podrá ver mejor de qué forma puede reducir los gastos. He aquí una lista de gastos comunes:

Vivienda/servicios públicos	Cigarros y alcohol
Alimentos (provisiones y restaurantes)	Cuotas profesionales
Automóvil y transporte seguro	Gastos de los niños
Ropa	Cable/satélite/Internet
Ahorros	Teléfono/celular
Salud/médicos	Contribuciones caritativas
Personales	Recreación y entretenimiento
Regalos	Multas y comisiones
Educación/desarrollo personal	Préstamos/pago de deudas
Impuestos	

¿Qué puedo aprender al darle seguimiento a mis gastos?

- Las probabilidades son que usted se sorprenderá. Puede descubrir que está gastando mucho más de lo que piensa en comer fuera, gastos de entretenimiento, ropa y otras cosas.
- Descubrirá qué tan bien está destinando dinero a sus prioridades. Por ejemplo, si su meta es comprar una casa en el próximo año, es probable que esté gastando en otras cosas en lugar de ahorrar ese dinero para el pago inicial.
- Existe una diferencia entre dar seguimiento a y analizar sus gastos. El seguimiento detallado y a corto plazo de sus gastos puede darle la información que necesita para hacer un análisis extenso de la forma en que está gastando su dinero.

¿Qué tan a menudo debo analizar mis hábitos de gastos?

Es una buena idea analizar sus gastos mensualmente. Asegúrese de mantenerse dentro de cantidades que usted ha seleccionado para cada categoría. No espere hasta el fin del mes para añadir dinero a sus ahorros. Páguese primero a usted. Si piensa en el ahorro como un “gasto” fijo y común, creará un excelente fondo para imprevistos.

Mantener un presupuesto escrito se vuelve especialmente importante bajo las siguientes circunstancias:

- Decidió dejar de alquilar para comprar una casa.
- Necesita hacer una compra importante.
- Cambian sus prioridades financieras.
- Está buscando nuevas formas de ahorrar.
- Desea un nuevo comienzo en la administración de su dinero.

Al mantener registros organizados de sus gastos, usted podrá analizar y comparar los gastos pasados.

Resumen

Dar seguimiento a los gastos de la casa puede revelar áreas en donde puede reducir gastos que pueden transformarse en ahorros.

- Analizar sus hábitos de gastos le ayuda a controlar su dinero.
- Algunas de las categorías para dar seguimiento a los gastos básicos son: vivienda, transporte, artículos personales y pago de deudas.

Sección 2: Prepare su plan de gastos.

La mejor manera de planear y administrar sus finanzas es establecer un presupuesto. Puede ponerle en control de su dinero, ayudarle a alcanzar sus metas y lograr el bienestar financiero. El primer paso para elaborar un presupuesto es comparar sus hábitos de gastos mensuales con su ingreso mensual.

¿Por qué es importante un presupuesto?

Un presupuesto puede aclarar y mejorar sus finanzas en las siguientes formas:

- Revela su situación financiera actual al comparar sus ingresos con sus gastos.
- Le ayuda a prepararse para los nuevos gastos que vendrán al hacerse dueño de una casa.
- Le ayuda a evitar gastar de más al identificar artículos que cuestan demasiado.
- Desglosa sus gastos en categorías útiles.
- Ayuda a establecer control y dirección financiera al mostrar dónde puede ahorrar.
- Ayuda a contar con un presupuesto para emergencias o necesidades importantes previstas.
- Ayuda a que alcance sus metas.

Un buen presupuesto puede ayudar a identificar las siguientes situaciones financieras potencialmente peligrosas:

- **Demasiadas deudas** — más del que usted puede liquidar en un año.
- **Falta de efectivo** — el hábito de usar crédito para las compras pequeñas de todos los días.
- **Emergencias** — no hay efectivo o crédito disponible para cubrir emergencias.
- **Hacer pagos mínimos** — muy poco o ningún efectivo para disminuir los saldos principales.
- **Anticipos de efectivo** — el hábito de usar las tarjetas de crédito para pagar otras deudas.
- **Saltarse pagos** — hacer malabarismos con las facturas, pagar tardíamente o no pagar mensualmente.
- **Préstamos de amigos y familiares** — depender de préstamos para pagar las cuentas.

Pasos para crear un presupuesto:

El primer paso es hacer una lista de sus ingresos netos (su salario neto o el dinero que tiene una vez deducidos los impuestos). Éstos podrían incluir:

- Ingresos de un empleo a tiempo completo o parcial.
- Una pensión u otro ingreso por retiro.
- Manutención infantil o pensión alimenticia recibida.
- Dividendos o intereses.
- Bonificaciones, comisiones o propinas.
- Devoluciones de impuestos.
- Asistencia social u otro programa gubernamental de ayuda social.

Es fácil calcular su ingreso disponible, como lo muestran los siguientes ejemplos:

Tabla 3-1: Cálculo de ingreso disponible

ISABEL...	PEDRO Y EVA...
Tiene un salario neto de \$1,000 después de impuestos cada dos semanas, y recibe una bonificación anual de \$500 después de impuestos.	Pedro tiene un salario neto de \$1,600 mensuales después de impuestos. El sueldo neto de Eva es de \$200 semanales.
Multiplca \$1,000 por 26 (el número de días de cobro bisemanales en un año) Esta cantidad equivale a \$26,000. Agrega \$500 de su bonificación anual lo que da como resultado = \$26,500.	Multiplca su sueldo neto de \$200 por 52 (el número de días de cobro semanales en un año) Esta cantidad equivale a \$10,400.
Divide \$26,500 entre 12 (meses en un año) y obtiene \$2,208 como su sueldo neto mensual o ingreso disponible.	Divide \$10,400 entre 12 (meses en un año) y obtiene \$866 como sueldo neto mensual o ingreso disponible de Eva. El ingreso de Pedro de \$1,600 más el ingreso de Eva de \$866 equivalen a un ingreso neto mensual combinado de \$2,466.
Comienza su plan de gastos anotando \$2,208 como su ingreso neto mensual (disponible).	Comienza su plan de gastos anotando \$2,466 como su ingreso neto mensual (disponible).

*Nota: Ingreso disponible es definido como aquel dinero que tiene libre para gastar, ahorrar e invertir.

El siguiente paso es anotar sus gastos mensuales. Existen dos tipos de gastos: fijos y variables.

- Los **gastos fijos** no cambian cada mes. Algunos ejemplos de gastos fijos son los pagos de la hipoteca o renta, préstamos de automóviles y primas de seguros.
- Los **gastos variables** pueden cambiar cada mes. Lo que usted gasta en provisiones, entretenimiento, transporte, cuentas de tarjetas de crédito y servicios públicos puede variar mensualmente.

Si ahorra cierta cantidad de dinero mensualmente, asegúrese de incluir tal cantidad como un gasto en su presupuesto. Así mismo, asegúrese de incluir en su plan de gastos las cantidades mensuales para eventos que podrían ocurrir raramente. Por ejemplo, si gasta \$600 anuales en regalos por días festivos, divida esa cantidad entre 12 para obtener una suma mensual de \$50.

Después de incluir sus ingresos y gastos, el siguiente paso es calcular la diferencia entre éstos. Sume sus ingresos provenientes de todas las fuentes. Sume sus gastos. Reste entonces el total de gastos de sus ingresos totales. Encontrará una de las siguientes situaciones:

Section 2: Preparing Your Spending Plan

- **Un sobrante (“números negros”)** — ¡Felicidades! Si sus ingresos netos exceden sus gastos, su mayor preocupación será cómo manejar sus ahorros.
- **Un déficit (“números rojos”)** — Obtendrá una cantidad negativa si sus gastos exceden sus ingresos netos. Para arreglar esto, analice primero sus ingresos y gastos cerciorándose de no dejar nada fuera. Si ha registrado todo y continúa apareciendo un déficit, será necesario que equilibre su presupuesto. Puede hacer esto incrementando sus ingresos, disminuyendo sus gastos o haciendo ambas cosas.

Ahora, revise el siguiente ejemplo de plan de gastos para darse una mejor idea de cómo enumerar los ingresos y gastos — después complételo usted mismo.

Tabla 3-2: Hoja de trabajo del plan de gastos

Gastos Mensuales	
Ahorros	
Ahorros	
401K / Retiro	
Otro	
Subtotal:	
Vivienda	
Alquiler / Hipoteca	
Comisiones / Mantenimiento	
Subtotal:	
Transporte	
Pago de automóvil 1	
Pago de automóvil 2	
Seguro de automóvil	
Gasolina	
Peaje / Estacionamiento	
Mantenimiento	
Subtotal:	
Servicios Públicos	
Teléfono	
Teléfono (s) Celular (es)	
Agua	
Electricidad	
Gas	
Recolección de basura	
Subtotal:	

Deudas Mensuales	
Tarjetas de crédito	
Préstamos estudiantiles	
Deudas personales	
Subtotal:	
Ropa y Alimento	
Provisiones	
Cenas en restaurantes	
Ropa	
Lavandería / Tintorería	
Subtotal:	
Atención Médica	
Seguro	
Pagos a Médicos / Dentistas	
Medicamentos	
Subtotal:	
Misceláneos	
Recreación / Pasatiempos	
Cuido de Niños / Ancianos	
Educación	
Pensión alimenticia / Manutención infantil	
Seguro de Vida	
Regalos	
Otros	
Subtotal:	
Calcule los Subtotales para sus Gastos Totales	

Ingresos Mensuales
Sueldo neto de usted
Sueldo neto de su cónyuge
Sueldo de su empleo a tiempo parcial
Sueldo del empleo a tiempo parcial de su cónyuge
Pago de jubilación
Ingreso de Seguro Social
Ingreso AFDC
Cupones alimenticios
Ingreso por inversiones
Ingreso Total Mensual:

Sustraiga sus gastos totales de su ingreso total así:

$$\text{Ingreso Total} - \text{Gastos Totales} = \text{Excedente/Déficit}$$

¿Tiene un número positivo, o negativo? Si tiene un número negativo, está gastando más de lo que recibe en ingresos. Fíjese en cada gasto y descifre como disminuirlo. Para ideas en cómo reducir sus gastos, visite www.InCharge.org.

Además de examinar sus gastos para encontrar maneras de reducir costos, puede considerar formas de suplementar sus ingresos.

Dé por hecho que no podrá reducir los costos de sus gastos fijos, pero tal vez podría tener cierta flexibilidad con los que sabe son sus ingresos discrecionales — el dinero que tiene después de pagar todas sus cuentas y gastos fijos. Quizás encuentre algunos ahorros inmediatos al reducir costos en áreas de ingresos discrecionales como comidas en restaurantes, ropa y recreación.

¿Cómo puedo saber si las asignaciones de mis gastos son realistas?

Como una medida útil, compare las asignaciones de sus gastos personales con la siguiente Tabla de asignación de gastos. Busque reducir las áreas en las que está gastando más de lo que sugiere la tabla.

Tabla 3-3: Tabla de asignaciones de gastos recomendados

Categoría del gasto	Porcentaje	Categoría del gasto	Porcentaje
Vivienda	23% - 33%	Transporte	7% - 10%
Servicios públicos	8% - 11%	Alimentos	12% - 20%
Ropa	1% - 3%	Atención médica	3% - 5%
Personal	3% - 5%	Ahorros	10% - 15%
Deudas personales	0% - 10%	Obras de beneficencia	5% - 10%

***Nota:** La tabla ofrece directrices recomendadas para la asignación de gastos, pero podría no ser apropiada para su situación financiera. Úsela como un punto de partida para tener una buena idea de cómo dar seguimiento a sus propios gastos.

¿Cómo mantengo mi plan de gastos actualizado?

Es inteligente analizarlo mensualmente. También deberá hacer ajustes a su presupuesto si percibe algún ingreso adicional, realiza una compra importante o incurre en gastos de emergencia. Por ejemplo, su refrigerador se descompone y se ve obligado a gastar \$800 para sustituirlo. Usted sabrá cómo hacer ajustes en sus gastos discrecionales y cualquier otra modificación posible en su plan de gastos para permanecer “en números negros”.

Cada vez que haga un cambio en su plan de gastos, considere la forma en que afectará la consecución de sus metas.

Resumen

La preparación y análisis de su presupuesto le ayudarán a mantenerse en curso hacia la estabilidad financiera. Elaborar y seguir su presupuesto puede ayudarle a lograr sus metas financieras.

- Su plan de gastos le permite comparar sus ingresos con sus gastos.
- Incluya todas las fuentes de ingreso cuando elabore su plan de gastos.
- Incluya todos los gastos—fijos y discrecionales—cuando arme su plan de gastos.
- Asegúrese de que las asignaciones de sus gastos sean razonables, exactas y dentro de sus medios. (Consulte la Tabla de asignaciones de gastos).

Capítulo 3, Sección 3: Cómo crear reservas.

Con una cuenta de reserva usted podrá encargarse de los gastos importantes o emergencias a medida que ocurran, sin demoras y sin tener que usar crédito. Ser propietario de una casa implica tres tipos de costos:

- Los costos únicos asociados con el pago inicial, los costos de cierre y los gastos de la mudanza.
- Los costos mensuales programados tales como la hipoteca, el pago de seguros, las cuentas de servicios públicos y los impuestos.
- Los costos no programados u ocasionales como el mantenimiento, reparación o sustitución de sistemas y aparatos.

Al analizar sus hábitos de gastos como familia y elaborar un presupuesto, usted estará en forma de cubrir dos de estas categorías de gastos únicos, así como los pagos mensuales programados. Sin embargo, la tercera categoría, los costos no programados, requerirá más planeación y ahorros

¿Qué es una cuenta de reserva?

Una cuenta de reserva es su fondo para emergencias. Es dinero que usted ahorra para proteger su bienestar financiero contra el riesgo de la pérdida de su trabajo, inesperados gastos médicos, reparaciones, sustituciones o renovaciones mayores. Su cuenta de reserva se debe mantener en una cuenta de ahorros sin cuotas y que genere intereses. Su meta debería ser ahorrar en su cuenta de reserva lo que usted generalmente gasta en 6 meses.

¿Por qué necesito tener dinero en reserva?

Con una cuenta de reserva, usted tendrá acceso inmediato al dinero para alguno o todos los desembolsos imprevistos o esporádicos. Podrá encargarse de los problemas a medida que éstos surjan, en lugar de esperar a obtener la aprobación de un préstamo. Obtendrá dinero por los intereses devengados y también evitará el gasto que implica solicitar un préstamo debido a que los fondos en su cuenta de reserva estarán disponibles para usted sin intereses.

¿Cómo decido cuánto dinero mantener en reserva?

Al calcular simplemente cuánto dinero necesitará para un mantenimiento regular, sustitución o reparación usted podrá elaborar un plan para ahorrar esa cantidad.

Otro factor a considerar es el tiempo que planea vivir en la casa. Por ejemplo, si compra una casa recién construida pero planea vivir en ella menos de cinco años, puede abstenerse con seguridad de la necesidad de acumular reservas financieras para pagar la sustitución de ventanas a causa de una tormenta dentro de 15 años. Además, con el uso cuidadoso y un mantenimiento adecuado, muchos artículos durarán bastante más tiempo que el de la vida útil proyectada.

El Capítulo 10, Responsabilidades de un nuevo propietario de vivienda, tratará en detalle el tipo de acción que necesitará tomar para mantener su casa y todos sus componentes funcionando con seguridad, eficacia y de manera económica.

¿Qué clase de cuenta debo usar para mis reservas?

El propósito de una cuenta de reserva es ahorrar dinero para las emergencias y gastos considerables esporádicos. Por lo tanto, necesitará una cuenta que pague intereses mientras el dinero esté depositado, pero que le permita retirar fondos de inmediato -- sin penalidades. Puede comenzar con una cuenta de ahorros regular, cuenta de mercado monetario o fondo mutuo. A medida que aumenten los fondos de reserva, podría considerar invertir parte de los mismos en una cuenta de depósito a plazo que produzca intereses más altos, como un certificado de depósito o bonos.

Resumen

Mantener un fondo de reserva separado de sus otros ahorros puede ayudar a los propietarios de vivienda a obtener tranquilidad y seguridad financiera.

- Un fondo de reserva es una cuenta de ahorros que usted establece para pagar reparaciones, sustituciones o renovaciones en el hogar.
- Un fondo de reserva le protegerá de las consecuencias financieras de tener que pagar emergencias mayores en el hogar.

Una cuenta de reserva le ahorrará tiempo y dinero porque no tendrá que pedir préstamos y pagar intereses.