



PIENSE CUIDADOSAMENTE ANTES DE REFINANCIAR

Think Hard Before Refinancing

¿QUÉ SIGNIFICA REFINANCIAMIENTO?

Refinanciamiento significa obtener una nueva hipoteca de su vivienda o un nuevo préstamo en lugar del que usted tiene actualmente. Muchos bancos y compañías de finanzas ofrecen refinanciamiento. Algunas los publican en la TV como la solución “mágica” para personas con deudas porque usted puede tomar dinero extra para pagar otras deudas. Otras envían ofertas por correo, por e-mail o le llaman por teléfono. Ellos lo hacen sonar como que usted puede solucionar todos sus problemas financieros llenando una simple planilla. Refinanciamiento es tentador, porque puede alejar cobradores. Pero en muchos casos lo hunde mas profundo. **¡Sea muy cuidadoso!**

Refinanciar muchas veces tiene costos escondidos, y otros términos para préstamos. Hasta prestamistas bien conocidos a veces hacen arreglos que no son justos. No firme una oferta de refinanciamiento antes de hablar con un asesor de su entera confianza.

Usted puede recibir ayuda de:

- The Home Ownership Center (651) 659-9336 (in las ciudades) o 1-(866) 462-6466 (todo el estado)
- HUD Housing Counseling 1-(800) 569-4287

Ellos pueden decirle acerca de agencias cerca de usted que ofrecen asesoría de crédito, prevención de embargo, y pueden ayudarle a decidir si refinanciar es la mejor idea para usted.



NO REFINANCIE SU VIVIENDA PARA PAGAR OTRAS DEUDAS

Si usted no puede pagar su hipoteca, usted va a perder su vivienda. Estos es mucho peor de lo que puede pasarle a usted por no pagar otras tipos de cuentas como sus tarjetas de crédito, utilidades, o cuentas de servicio médico. Ningunas de estas cuentas puede afectar su vivienda.

Una hipoteca es una deuda “asegurada.” Asegurada significa que usted pone un “colateral” – propiedad que el prestamista puede tomar si usted no paga. Tarjetas de crédito no son usualmente aseguradas. Si usted no paga, ellos pueden demandarle, y luego tomar dinero de su salario o de su cuenta bancaria. Pero ellos no puede tomar su vivienda! Lea nuestra hoja informativa, [C-4 Sus Derechos en Embargo](#). La regla general es, **nunca cambie deuda insegura en deuda asegurada.** En otras palabras, no utilice una hipoteca para pagar tarjetas de crédito o cualquier otra clase de deuda. Si usted está pensando en hacer esto, hable con un consejero de crédito primero para ver si tiene sentido.

NO SE DEJE INFLUENCIAR POR UN COBRADOR A REFINANCIAR

Los cobradores tienen por función obtener dinero de cualquier manera posible. Existen otras maneras de manejarlos. Lea nuestra hoja informativa, [C-3 Sus Derechos en Cobranzas de Deudas](#). Si ellos quieren que usted refinance, solo diga ¡NO!

NUNCA CONVIERTA SU PRÉSTAMO DE AUTOMÓVIL EN UNA SEGUNDA HIPOTECA

Si usted no puede pagar un préstamo de automóvil, solo usted perderá su auto. **¡No obtenga una hipoteca para pagar su préstamo de automóvil!** Si usted saque una hipoteca para pagar su préstamo de automóvil y después le atrase en pagar su hipoteca, va a perder la casa suya. Es mejor que usted pierda su auto que su vivienda.

NUNCA REFINANCIE A MAS ALTOS INTERESES

El interés en el préstamo nuevo debe ser más bajo que el que usted está pagando ahora, o usted pierde su dinero – mucho dinero.

EVITE PRECIO AJUSTABLE EN HIPOTECAS (ARMs)

Algunas compañías tratarán de venderle una hipoteca con pagos mensuales realmente bajos durante un período de tiempo corto, como 2 o 3 años. Esto puede parecer un buen negocio ya que aquellos pagos tempranos podrían ser menos que la cantidad que usted paga por su préstamo corriente. ¡PERO, estos préstamos son por lo general una trampa! Después de los primeros dos años, los pagos "se adaptan" a un precio que es por lo general mucho más alto que el precio que comienza.

Muchos oficiales de préstamo le dirán que usted puede regresar y obtener un nuevo préstamo si los pagos se hacen demasiado caros. Esto es un fraude común en la industria de hipoteca. No hay ninguna garantía que usted será capaz de conseguir un nuevo préstamo cuando los pagos aumentan. Incluso si usted es capaz de conseguir un nuevo préstamo su principal habrá aumentado varios miles dólares debido a los honorarios que van junto con 2 nuevas financiaciones diferentes. Si es posible usted debería conseguir una hipoteca de precio fija que dura durante 30 años. De aquellos caminos usted sabe lo que los pagos serán para el tiempo entero usted tiene el préstamo.



SÓLO REFINANCIE SI PUEDA OBTENER UN TIPO DE INTERES MEJOR Y PAGOS MAS ECONOMICA

Solo considere refinanciamiento si el nuevo préstamo tiene MUCHO menor tipo de interés) por lo menos 1% completo) y sus pagos serán los mismos o menos con el préstamo nuevo. NUNCA lo haga si el refinanciamiento tiene un "pago global". Global significa que usted hace pagos pequeños mensuales por un tiempo – como un año o algunos años – y luego usted tiene que pagar **todo** lo que debe de una vez. Esta explica porque el pago es tan bajo - porque no esta usted pagando principal, solo el interés. El pago global puede ser miles de dólares. Si usted no tiene el dinero cuando ya tiene que pagar, o no puede obtener un préstamo nuevo, usted perderá la vivienda. Hasta si usted puede obtener un préstamo por ello, no es una buena idea ya que deberá pagar muchos honorarios de refinanciamiento nuevamente.

TENGA CUIDAD DE CARGOS EXTRAS

Tendrá que pagar ciertas tarifas para refinanciar su hipoteca. La mayoría de los refinanciamientos tendrán “puntos,” honorarios, de títulos, y otros cargos en adición al interés. Asegúrese que sabe cuanto todo esto le va a costar antes y pregunte cualquier carga que no entiende. Cuidese de “extras” como seguro de crédito. Seguro de Crédito es una mala idea para la mayoría de prestatarios. Pero muchos prestamistas tratarán de meterlo sin que usted se de cuenta o decirle que debe tenerlo para obtener el préstamo. Ellos hacen mucho dinero con este seguro, y no le ayuda en lo absoluto. La cantidad de tarifas tendrá que pagar para conseguir el préstamo (incluyen los costos del prestamos nuevo) no deben ser mas de 2% o 3% de la cantidad del préstamo.

TENGA CUIDADO CON PENAS DE PAGO ADELANTADO EN SU VIEJA HIPOTECA

Si usted piensa en la nueva financiación de un préstamo que usted ha tenido durante sólo unos años, este seguro de preguntar al oficial de préstamo si usted tendrá que pagar una pena para pagarlo temprano. Muchas hipotecas tienen “una cláusula” de pena de pago adelantado que dice que si usted paga el préstamo dentro de los 3 o 4 primeros años usted tiene que pagar una pena al prestamista. Esto puede ser mucho dinero - por lo general valor de 2 o 3 meses de pagos - y usted debería considerarlo cuando usted suma el costo total de conseguir que el nuevo préstamo se decida si tiene el sentido financiero para usted financiar de nuevo.

USTED TIENE 3 DÍAS PARA CANCELAR CUALQUIER FINANCIAMIENTO QUE INCLUYE UNA HIPOTECA DE VIVIENDA

Usted debe recibir una Notificación de su Derecho a Cancelar cuando usted refinancia. Usted puede rellenarla y regresarla en un plazo no mayor de 3 días para cancelar todo. Si usted no recibe la notificación, y quiere cancelar el refinanciamiento, escriba una carta diciendo, -Yo no quiero refinanciar-, fírmela y escriba la fecha. Mantenga una copia. Entréguela en persona o mandar por correo certificado, al banco o a la compañía de finanzas. Mantenga el recibo del correo certificado.



Para encontrar otras materiales de la Sociedad de Ayuda Legal, incluyendo cualquier hoja informativa mencionada en este documento, vaya a www.lawhelpmn.org/LASMfactsheets.

*Minneapolis Legal Aid – CLE
MN Legal Services Coalition
2324 University Avenue, Suite 101B
Minneapolis, MN 55114*

*No use esta hoja informativa si tiene más de un año.
Escríbanos para una copia, una lista de hojas informativas u otros formatos.
Las hojas informativas no son una respuesta completa a un problema legal.
Consulte a un abogado para que le asesore.*

© 2010 Mid-Minnesota Legal Assistance (Asistencia Legal del Medio Minnesota). Este documento puede ser reproducido y utilizado para propósitos no comerciales, personales y educativos solamente. Todos los otros derechos están reservados. Esta noticia debe quedarse en todas las copias. La reproducción, la distribución y el uso para propósitos comerciales son prohibidos estrictamente.