



Piense Cuidadosamente antes de Refinanciar

Think Hard Before Refinancing

¿Qué significa refinanciamiento?

Refinanciamiento significa obtener un nuevo préstamo de hipoteca de su vivienda que paga y queda en lugar de los préstamos que usted ya tiene. Muchos bancos y compañías de finanzas ofrecen refinanciamiento. Algunas los publican en la TV y por el internet 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.

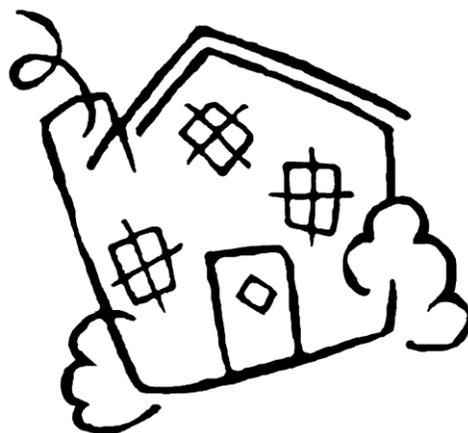
Refinanciamiento es tentador, porque puede alejar cobradores. Pero en muchos casos lo hunde más profundo. **¡Ten cuidado!**

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 Minnesota Home Ownership Center (651) 659-9336 (in las ciudades) o 1-(866) 462-6466 (todo el estado)
www.hocmn.org
- 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. Esto es mucho peor de lo que puede pasarle a usted por no pagar otras tipas de cuentas como sus tarjetas de crédito, utilidades, préstamo de carro, o cuentas de servicio médico. No pagar estas cuentas no afecta su vivienda.

Deuda Garantizada vs. Deuda no Garantizada

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 pueden tomar su vivienda! Lea nuestra hoja informativa, [Embargo y Sus Derechos](#).

La regla general es, **nunca cambie deuda insegura en deuda asegurada**. En otras palabras, no utilice una hipoteca para pagar tarjetas de crédito, cuentas médicas u otras deudas similares. 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, [Sus Derechos en Cobranzas de Deudas](#). Si ellos quieren que usted refinance su préstamo hipoteca, 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 Más 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. Si el valor de su casa baje y ya vale menos que lo que debe en su hipoteca, será imposible refinarciar y le queda usted con el interés más caro.

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 Interés Mejor y Pagos Más Económica

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 pagos 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 está 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 Cuidado de Promesas Falsas Sobre Los Programas de Gobierno

Algunos prestatarios utilizan el programa “HARP” como un argumento de venta, para que usted se comprometa a refinanciar. El programa HARP también se refiere como el programa de Obama.

HARP es sinónimo de “Home Affordable Refinance Program” (Programa de Refinanciamiento Home Affordable). El gobierno federal lo creó en 2009 para ayudar a la gente recibir tasas de interés hipotecas más bajas. El programa de HARP puede ser un buen trato. Pero todavía puede haber algunos problemas, al igual que la adición de los costos de cierre de su balance. Y algunos oficiales de préstamos van a decir que usted califica para el programa de HARP y ofrecerá a ayudarle a solicitar. Pero después de que usted está de acuerdo, ellos pueden intentar de cambiar a otro programa de refinanciamiento. Asegúrese de entender completamente lo que firma. Póngase en contacto con un consejero, abogado, u otro asesor independiente antes de firmar cualquier cosa.

La modificación de una hipoteca es diferente de la refinanciación de una hipoteca

También puede haber oído acerca de los programas para "modificaciones de préstamos." Una modificación de préstamo no es lo mismo que un refinanciamiento. Cuando se **modifica** un préstamo, usted se compromete a realizar cambios en sus términos. Cuando usted **refinanciar** un préstamo, se obtiene un nuevo préstamo que paga la antigua. Las modificaciones del

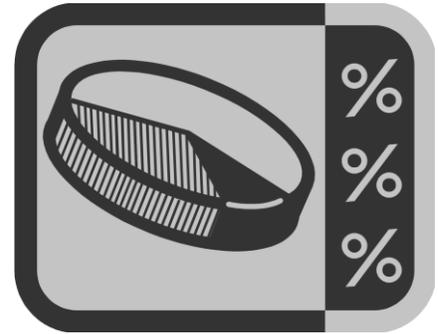
préstamo puede ser una buena manera de salvar su hogar de la ejecución hipotecaria. También pueden ayudar a hacer sus pagos más asequibles.

Ten cuidado con personas que ofrecen ayudarle con una modificación de préstamo por un costo. Organizaciones sin fines de lucro le ayudarán con las modificaciones de préstamos sin costo.

Si desea ayudar con una modificación de préstamo, llame al Home Ownership Center (Centro de Propietario de Casa) al (651) 659-9336 en el metro o 1 (866) 462-6466 fuera del metro. También puede ir a su sitio web en www.hocmn.org.

Tenga Cuidado 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 cuánto todo esto le va a costar antes y pregunte cualquier carga que no entiende.



Cúidese de “extras” como seguro de crédito (credit insurance) también llamado seguro de hipoteca (mortgage insurance). Seguro de crédito hace los pagos suyos de hipoteca si usted no puede porque se convierte en discapacitado, desempleado o muere. Seguro de crédito es una mala idea para la mayoría de los prestatarios. Pero muchos prestamistas tratarán de meterlo sin que usted se dé cuenta o decirle que debe tenerlo para obtener el préstamo. Ellos hacen mucho dinero con este seguro, y no le ayuda a usted mucho.

A veces usted no tiene una opción y tiene que pagar por el seguro de crédito como parte de una hipoteca. Si es así, asegúrese de que entiende cómo funciona. Por lo general, tiene el derecho de dejar de pagarlo después de hacer pagos por un tiempo suficientemente largo. Hablar con un asesor de crédito para averiguar si usted tiene el derecho de dejar de pagar por el seguro de hipoteca.

La cantidad de tarifas tendrá que pagar para conseguir el préstamo (incluyen los costos del prestamos nuevo) no deben ser más 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. Unas 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. Yo quiero cancelar mi préstamo.* - fírmela y escriba la fecha. Mantenga una copia. Entréguela en persona o mandar por correo certificado, al banco o a la compañía de finanzas dentro de los tres días del cancelado. Mantenga el recibo del correo certificado. Cancelación de un préstamo hipotecario puede ser complicado. Trate de hablar con un abogado si decide cancelar su préstamo.



Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.
No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.
Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.