



# Piénselo Bien Antes de Refinanciar

Think Hard Before Refinancing

## ¿Qué significa refinanciar?

Refinanciar significa obtener un nuevo préstamo hipotecario para su casa que paga por completo y reemplaza los préstamos que usted ya tiene. Muchos bancos y compañías financieras ofrecen refinanciación. Algunos lo anuncian en la televisión y en Internet como una solución "mágica" para las personas con deudas porque pueden obtener dinero extra para pagar otras cuentas. Otros envían ofertas por correo, por correo electrónico o le llaman por teléfono. Hacen que parezca que se pueden resolver los problemas de deudas con sólo llenar un formulario.

La refinanciación es tentadora, porque puede quitarle de encima a los cobradores y acreedores. Pero en muchos casos, sólo lo hunde a usted en un hoyo más profundo.

### ¡Tenga cuidado!

La refinanciación a menudo tiene costos y cuotas ocultos, y otros términos de préstamo. Incluso prestamistas bien conocidos a veces hacen tratos de refinanciación injustos.

No firme un acuerdo de refinanciación antes de hablar con un asesor financiero de confianza.

Pero algunos préstamos, especialmente los asegurados por el gobierno como los préstamos FHA y VA, ofrecen programas de refinanciación a un costo menor con menos requisitos de crédito. Si las tasas de interés son bajas, es buena idea pedirle a su prestamista o a un asesor de vivienda que vea si uno de estos programas puede estar disponible para usted.

Usted puede obtener ayuda de:

- Minnesota Home Ownership Center (*El Centro para Propietarios de Viviendas en MN*) (651) 659-9336 (en el área metropolitana) o 1-(866) 462-6466 (en todo el estado)  
[www.hocmn.org/espanol/](http://www.hocmn.org/espanol/)
- HUD Housing Counseling (*Asesoría de Vivienda de HUD*) 1-(800) 569-4287 (*presione 8 para español*)

Ellos pueden informarle acerca de las agencias cercanas a usted que ofrecen asesoría de crédito, prevención de ejecución hipotecaria y pueden ayudarle a decidir si la refinanciación es una buena idea para usted.



## **No Refinancie su Casa para Pagar Otras Cuentas**

¡Si usted no puede pagar su hipoteca, perderá su casa! Esto es mucho peor que cualquier cosa que pueda sucederle por no pagar otro tipo de facturas, como las de las tarjetas de crédito, las de los servicios públicos, los préstamos de auto o las facturas del hospital. No pagar estas facturas no puede afectar a su casa.

## **Deuda Asegurada vs. No Asegurada**

Una hipoteca es una deuda "asegurada." Asegurada significa que usted pone una "garantía." La garantía es una propiedad que el prestamista puede tomar si usted no paga. Su casa es la garantía y puede perderla si no paga.

Las tarjetas de crédito generalmente no están garantizadas. Si usted no paga, pueden demandarlo, obtener un fallo y luego tomar dinero de su salario o cuenta bancaria. ¡Pero no pueden quitarte la casa! Vea nuestra hoja informativa, [Embargo y Sus Derechos](#).

La regla general es, nunca convierta una deuda no garantizada en una deuda garantizada. En otras palabras, no use la hipoteca de su casa para pagar sus tarjetas de crédito, cuentas médicas u otras deudas similares. Si está pensando en hacer esto, hable primero con un asesor financiero para ver si le conviene hacerlo.

## **No Permita que un Cobrador de Deudas lo Convenza de Refinanciar**

El trabajo de un cobrador es conseguir su dinero de cualquier manera. Hay otras formas de tratar con ellos. Vea nuestra hoja informativa, [Sus Derechos de Cobro de Deudas](#). ¡Si ellos quieren que usted refinance su préstamo hipotecario, sólo diga que NO!

## **Nunca Convierta su Préstamo de Auto en una Segunda Hipoteca**

Si usted no puede pagar un préstamo ordinario de automóvil, sólo su auto es embargado. **¡No obtenga una hipoteca para pagar el préstamo de su auto!!** Si usted saca una hipoteca para pagar su préstamo de auto y luego se atrasa en su hipoteca, perderá su casa. Es mejor perder el auto que la casa.



## **No Refinancie con un Interés Más Alto**

El interés del nuevo préstamo debe ser más bajo que el tipo de interés que usted está pagando ahora, o perderá dinero - mucho dinero.

Pero, si su préstamo actual es una hipoteca de tasa ajustable (ARM) (vea la siguiente sección) y su tasa de interés está a punto de subir más de lo que paga actualmente, o se está venciendo un pago global, o su préstamo actual requiere un seguro hipotecario, hable con un consejero de vivienda para averiguar si debe considerar la posibilidad de refinar con un préstamo que sea menos arriesgado o más económico a largo plazo. Para obtener ayuda en la determinación de las opciones de préstamo, llame al Centro de Propiedad de Vivienda al (651) 659-9336 en el área metropolitana o al 1 (866) 462-6466 fuera del área metropolitana. También puede ir a su sitio web en [www.hocmn.org/espanol/](http://www.hocmn.org/espanol/).

## Evite Hipotecas de Tasa Ajustable (*Adjustable Rate Mortgages - ARM*)

Algunas compañías tratan de venderle a usted una hipoteca con pagos mensuales realmente bajos por un corto período de tiempo, como 2 o 3 años. Esto puede parecer un buen trato porque esos pagos iniciales pueden ser menores que la cantidad que usted está pagando en su préstamo actual. ¡Pero estos préstamos suelen ser una trampa! Después del primer par de años, los pagos se "ajustan" a una tasa que suele ser mucho más alta que la tasa inicial.

Muchos agentes de préstamos le dicen a usted que puede volver y obtener un nuevo préstamo si los pagos se vuelven muy costosos. Este es un fraude común en la industria hipotecaria. No hay garantía de que usted pueda obtener un nuevo préstamo cuando los pagos aumentan. Si su casa baja de valor y vale menos de lo que debe en su hipoteca, le será imposible refinanciar y se verá atrapado con la alta tasa de interés.

Aunque usted sea capaz de obtener un nuevo préstamo, su saldo principal habrá aumentado varios miles de dólares debido a las cuotas que acompañan a 2 refinanciaciones diferentes.

Si es posible, consiga una hipoteca de tasa fija que dure 30 años. De esa manera usted sabrá cuáles son los pagos durante todo el tiempo que tenga el préstamo.

## Sólo Refinancie si Usted Puede Obtener una Tasa de Interés Más Baja y Pagos Más Asequibles

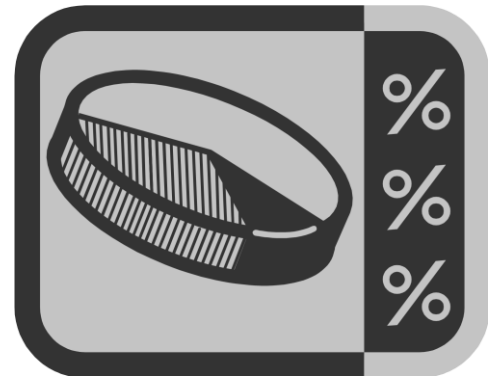
Considere la posibilidad de refinanciar sólo si el nuevo préstamo tiene una tasa de interés MUY inferior (al menos un 1 por ciento completo) y sus pagos serán iguales o menores en el nuevo préstamo.

NUNCA lo haga si la refinanciación tiene un "pago global." Un pago global significa que usted hace un pago mensual bajo por un cierto tiempo, y luego tiene que pagar el resto del préstamo en un solo pago. Esto explica por qué su pago es bajo. Es porque usted no está pagando el capital, sólo el interés. El pago global puede ser de miles de dólares. Si usted no tiene el dinero cuando se venza, o no puede obtener un nuevo préstamo para cubrirlo, usted perderá su casa.

Aunque usted puede obtener un préstamo para ello, no es un buen negocio porque usted tiene que pagar todas las cuotas para la refinanciación de nuevo.

## Modificar una Hipoteca es Diferente a Refinanciar una Hipoteca

Es posible que usted también haya oído hablar de los programas de "modificaciones de préstamos." Una modificación de préstamo no es lo mismo que una refinanciación. Cuando usted **modifica** un préstamo, usted acepta hacer cambios en sus términos. Al **refinanciar** un préstamo, se obtiene un nuevo préstamo que paga el anterior. Las modificaciones de préstamo pueden ser una buena manera de salvar su casa de la ejecución hipotecaria. También pueden ayudar a que sus pagos sean más razonables.



Tenga cuidado con las personas que se ofrecen a ayudarle con una modificación de préstamo por un costo. Las organizaciones sin fines de lucro le ayudarán con las modificaciones de préstamo sin costo alguno para usted.

Si desea ayuda con una modificación de préstamo, llame al Centro de Propiedad de Vivienda al (651) 659-9336 en el área metropolitana o al 1 (866) 462-6466 fuera del área metropolitana. También puede ir a su sitio [www.hocmn.org/espanol/](http://www.hocmn.org/espanol/).

## Opciones de Ayuda Hipotecaria

**COVID-19:** Al menos hasta finales de 2020, ciertos administradores de hipotecas tienen que ofrecer indulgencia a los prestatarios que estén pasando por dificultades debido a COVID-19. Muchos otros prestamistas (pero no todos) están ofreciendo indulgencia debido a la pandemia, incluso cuando no se requiere. Vea nuestra hoja informativa [COVID-19: Pagos Hipotecarios y Ejecuciones Hipotecarias Durante la Pandemia](#).

Muchos administradores de préstamos ofrecen otras soluciones además de la refinanciación y las modificaciones si usted tiene problemas para pagar su préstamo hipotecario. Por ejemplo, un recaudador puede permitirle "abstenerse" de hacer pagos mientras usted esté pasando por una situación difícil. Esto significa que usted puede retrasar el pago mensual por un período de tiempo si el recaudador está de acuerdo.

Es importante entender los términos de la indulgencia. Esto es especialmente cierto cuando usted tiene que empezar a hacer los pagos mensuales de nuevo - porque usted ya no tiene la dificultad o porque su prestamista lo está haciendo a usted que los haga. Algunos prestamistas dicen que se tienen que pagar todos los pagos de la hipoteca que se han saltado, todos a la vez. O pueden hacer un plan de pago con usted. Esto hace que su nuevo pago mensual sea más que su pago original hasta que usted se ponga al día. Algunos recaudadores sólo añaden los pagos atrasados al final del préstamo. ¡Asegúrese de conocer los términos para que pueda planear!



Para más información, hable con los administradores de su préstamo o llame al Centro de Propiedad de Viviendas para obtener ayuda al (651) 659-9336 en el área metropolitana o al 1 (866) 462-6466 fuera del área metropolitana para obtener más información. También puede ir a su sitio web en [www.hocmn.org](http://www.hocmn.org). Puede haber programas de asistencia para la vivienda disponibles para ayudarle a hacer sus pagos.

## Cuidado con los Cargos Adicionales

Usted tiene que pagar ciertas cuotas para refinanciar su hipoteca. La mayoría de los acuerdos de refinanciación tienen "puntos", honorarios del corredor, cuotas de título, y otros cargos, además de los intereses. Asegúrese de saber con anticipación cuánto le costará todo esto y haga preguntas sobre cualquier cargo que no entienda.

Tenga cuidado con los "extras" como el seguro de crédito, también llamado seguro hipotecario. El seguro de crédito hace los pagos de la hipoteca por usted si no puede hacerlo porque está discapacitado, desempleado o muere. El seguro de crédito es una mala idea para la mayoría de los

solicitantes de préstamos. Pero muchos prestamistas intentan introducirlo a escondidas o hacer que parezca que usted debe comprarlo para obtener un préstamo. Ganan mucho dinero con la venta de ese seguro, y a usted no le sirve de mucho.

A veces usted no tiene opción y debe pagar el seguro de crédito como parte de una hipoteca. Si es así, asegúrese de entender cómo funciona. Por lo general, usted tiene el derecho de dejar de pagarlo después de haber hecho los pagos durante un tiempo suficiente. Hable con un asesor de crédito para averiguar si tiene derecho a dejar de pagar el seguro hipotecario.

El monto de los costos que debe pagar para obtener el préstamo, incluyendo todos los costos que van con el nuevo préstamo, no debe ser más del 2 o 3 por ciento del monto del préstamo.

### **Tenga Cuidado con las Penalizaciones por Pago Anticipado de su Antigua Hipoteca**

Si usted está pensando en refinanciar un préstamo que ha tenido sólo por unos pocos años, pregunte al oficial de préstamos si tiene que pagar una penalización para pagarlo antes de tiempo.

Algunos prestamistas hacen excepciones a la penalización por pago anticipado. Por ejemplo, si usted está refinanciando con el mismo prestamista, no le cobrarán la penalización.

Pero algunas hipotecas tienen una cláusula de "penalización por pago anticipado" que dice que si se paga el préstamo en los primeros 3 o 4 años hay que pagar una penalización al prestamista. Esto puede ser mucho dinero. Por lo general son pagos de 2 o 3 meses. Revise los documentos del préstamo cuidadosamente.

Si la penalización es por más de 4 años, o más de 2-3 meses de pago, hable con un abogado, la penalización puede no ser legal. Piénselo cuando sume el costo total de obtener el nuevo préstamo. Decida si es conveniente para usted refinanciar.

### **Usted Tiene 3 Días para Cancelar Cualquier Refinanciación que Incluya una Hipoteca de Casa**

Usted debe recibir un "Aviso de Derecho de Cancelación" cuando refinance. Puede llenarlo y devolverlo dentro de 3 días para deshacer el proceso. Si usted no recibe ese aviso, y quiere cancelar la refinanciación, escriba una carta diciendo, no quiero refinanciar. Quiero cancelar mi préstamo. Firme y ponga la fecha. Guarde una copia. Entréguela personalmente o envíela por correo certificado al banco o a la compañía financiera dentro de los 3 días del cierre. Guarde el recibo del correo certificado. Cancelar un préstamo hipotecario puede ser complicado. Trate de hablar con un abogado si decide cancelar su préstamo.



*Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento.*

*No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.*

© 2021 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.