

# Como Refinanciar Su Residencia

## ¿Cuándo Vale la Pena Hacerlo?

Refinanciar la hipoteca pudiera ser beneficioso para muchos propietarios que compraron cuando las tasas de intereses eran altas o, a los que adquirieron (ARMs), Adjustable Rate Mortgages (*Préstamos Hipotecarios Ajustables*). No obstante, para muchos propietarios, refinanciar no es la mejor vía. Existen varios asuntos que debe considerar antes de decidir, o no, por una refinanciación. Recuerde que refinanciar implica adquirir una nueva hipoteca; esta decisión debe ser analizada con cuidado.



## ¿En Que Situación Sería Buena Idea Refinanciar?

- Cuando su hipoteca tiene alta tasa de interés y desea aprovechar intereses inferiores al suyo. Solamente será provechoso si tiene planes de permanecer en su residencia suficiente tiempo para que puedan ser cubiertos los gastos del refinanciamiento.
- Cuando su hipoteca es de tasa ajustable y la desea convertir a una con tasa fija.
- Cuando usted desea convertir su presente tasa ajustable (ARMs) a otra, con menos interés que el suyo, y obtener un mejor límite de cambio, en la mensualidad mínima a pagar, con cada ajuste.

## ¿Cuándo NO Sería Buena Idea Refinanciar?

- Si está refinanciando por más del 80% del valor de su casa, tendrá que pagar seguro privado para hipotecas, PMI (*por sus siglas en inglés*), lo cual incrementaría su pago mensual.
- Si su historial crediticio no es positivo, pudiera en verdad ser aprobado con tasa de interés más altas que la que paga al presente.
- Si ha estado amortizando su hipoteca de 20 a 30 años, el refinanciamiento pudiera reducir su pago mensual pero, en lugar de ver su hipoteca saldada en unos 10 años, la extendería de 20 a 30 años más.
- Pudiera perjudicarse si está refinanciando a fin de utilizar la plusvalía obtenida, a través de la propiedad, para pagar deudas sin garantizar. Al unirla a su propiedad, está convirtiendo deudas sin garantías a deudas garantizadas. Si tuviese futuros problemas con sus pagos, pudiera caer en peligro de perder su vivienda.

**Ojo: Si su presente hipoteca conlleva penalidades por pago anticipado, esto le pudiera perjudicar. Si la penalidad es lo suficientemente alta, pudiese mermar los ahorros que ganaría al refinanciarla.**

## ¿Cuales Serían los Costos?

- Costo de solicitud: Cubre el costo de procesar su solicitud y verificar su crédito.
- Investigación del Título de Propiedad y Seguro: Cubre el costo de examinar el título de Propiedad y título de la póliza de seguro.
- Ajusta Abogado del Prestamista: Cubre costos de abogado o delegado, que a nombre del prestamista, conduce el cierre de la operación.
- Gastos iniciales/iniciación: Cubre el costo de preparación del préstamo.
- Evaluación: Cubre el costo de valoración a la propiedad.
- Inspección de Vivienda: Cubre el costo de inspección a la propiedad si fuese requerido.
- Miscelánea: Costos pueden incluir estudios de planos/construcción, seguro contra riesgos, seguro hipotecario, puntos/porcentaje extra a pagar, etc.
- Si consulta primero con su actual prestamista, algunos de estos costos pudieran ser exonerados.



## Si Está al Presente Inscrito en un Programa de Administración de Deudas...

Por favor contacte nuestra organización antes de llegar a una decisión. Disponemos de Asesores en Vivienda que pueden proveerle conserjería. Tenga presente que el Programa de Administración de Deudas está diseñado para librarle de deudas aproximadamente en 5 años. Si incluyese la deuda en la refinanciación de su hipoteca, usted extendería el pago de dicha deuda hasta en 30 años y además, pudiera verse agobiado pagando intereses adicionales en la misma.

**Si es actualmente uno de nuestros clientes, por favor llame al 1-877-992-8368.**

**Si es un consumidor en necesidad de conserjería en vivienda, favor de llamar al 1-866-472-4557.**

*Por favor note lo siguiente: La información aquí proporcionada provenía de varias fuentes (como la "Guía del Consumidor de Refinanciación Hipotecaria") y ha sido preparado por el HUD y otras organizaciones. (por sus siglas en inglés).*

### Un Mensaje Educativo de



200 US Highway 9  
Manalapan, New Jersey 07726  
1-877-99-CUENTAS  
[www.navicoresolutions.org](http://www.navicoresolutions.org)



NATIONAL FOUNDATION FOR  
CREDIT COUNSELING

*Knowing the difference can  
make all the difference.*