

¿Qué pasa cuando refinancio una hipoteca?

Cuando usted refinancia su hipoteca, usted está haciendo otra hipoteca de su casa. La hipoteca vieja se paga y usted debe los plazos de la hipoteca nueva.

¿Por qué debería de querer refinanciar mi hipoteca?

Hay varias razones por las cuales usted quizás quiera refinanciar su hipoteca. La razón más importante por la que usted quiere refinanciar su hipoteca es para conseguir un tipo de interés más bajo y para rebajar la cantidad que usted paga en los plazos mensuales de la hipoteca.

Antes de refinanciar su hipoteca, usted debería de pensar por qué quiere hacerlo. Está usted pagando ahora un tipo de interés en su hipoteca más alto que el tipo de interés actual? Quiere refinanciar su hipoteca para rebajar sus pagos mensuales porque usted tiene problemas para pagarlos? Estas son buenas razones para refinanciar.

¿Está usted intentando consolidar todas sus deudas en un préstamo? ¿Necesita dinero para hacer reparaciones? Estas son buenas razones para refinanciar su hipoteca.

Debido a que una hipoteca usa su casa como colateral, usted se arriesga a perder su casa si no puede pagar. Quizás sea mejor para usted el hacer oro tipo de préstamo, en lugar de refinanciar su hipoteca.

Estoy pensando añadir todas mis deudas a mi hipoteca. ¿Debería de hacerlo?

Esto quizás no sea una buena idea. Primero, si usted hace una hipoteca de 30 años, usted pagará todas estas deudas en un período de 30 años. Esto significa que usted estará pagando interés en

estas deudas durante 30 años. ¿De verdad quiere pagar esa factura médica durante 30 años? Segundo, su casa será colateral para ese préstamo. Si usted no puede pagar los plazos mensuales de la hipoteca, usted puede perder su casa. Cuanto más deuda añadida a su hipoteca, más alto va a ser el plazo de la hipoteca.

Además, cuanto más deuda tenga en su hipoteca, más posibilidad hay de que usted tenga que pagar por un seguro de la hipoteca (una póliza de seguro para el prestamista). Esto va a incrementar la cantidad de su pago mensual aun más.

Finalmente, el consolidar todas sus deudas en una hipoteca de su casa puede reducir su capacidad para recibir ayuda a través de bancarrota si lo necesita en el futuro.

¿Cuánto puedo pedir prestado realísticamente?

Usted puede calcular cuanto puede pedir prestado realísticamente para su casa usando esta fórmula.

Primero, coja sus ingresos mensuales en bruto (antes de que le quiten los impuestos) y multiplíquelos por 28% (.28). Esto es la cantidad mensual permisible para la vivienda que los prestamistas usan a menudo para calcular cuanto dinero le pueden prestar a usted.

Después, calcule lo que paga mensualmente en impuestos sobre bienes raíces dividiendo el total de impuestos sobre bienes raíces que paga al año entre 12. Haga lo mismo con el seguro de la casa para calcular la cantidad mensual de seguro de la casa que usted paga.

Finalmente, reste los impuestos mensuales y el seguro de la cantidad que usted puede pagar al

mes. Eso da lo que el prestamista piensa que usted puede pagar al mes en la hipoteca.

Ejemplo:

Ingresos en bruto	=	\$1500
Times .28 (28%)	=	\$420
- Impuestos (\$1200) ÷ 12	=	\$100
- Seguro (\$900) ÷ 12	=	\$75
= Pago mensual:		\$245

Esta formula quizás no se pueda aplicar a todo el mundo. Usted debería de revisar su presupuesto y todos sus gastos antes de decidir cuanto piensa usted que puede pagar al mes de hipoteca. Usted quizás tenga gastos más altos que lo normal, como gastos del médico, de empresas de servicios públicos, transporte, escuela, etc. Además, acuérdesse de que algunos prestamistas quizás estén dispuestos a prestarle más dinero de lo que usted puede pagar realísticamente.

¿Cómo hago una hipoteca?

Si usted tiene una buena relación con su prestamista actual, pídale información sobre sus préstamos. Como usted es ya cliente, ellos quizás estén dispuestos a cooperar con usted para retenerle como cliente.

Si usted no tiene una buena relación con su prestamista, quizás será más difícil conseguir un préstamo nuevo de ese prestamista. Un historial de pago malo le va a costar a usted dinero en unos tipos de interés más altos y en gastos más altos de seguro para proteger al prestamista en caso de que usted no pague.

Asegúrese de que usted entiende todos los gastos del refinanciamiento antes de escoger un

prestamista nuevo. Usted quizás reciba un tipo de interés más bajo, pero tendrá unos gastos de cierre muy altos.

¿Qué es un agente de hipotecas?

El agente de hipotecas no es el que le presta a usted el dinero, pero encuentra a alguien que le va a prestar el dinero a usted. El agente de hipotecas cobra unos honorarios por este servicio. Estos honorarios pueden ser altos.

Si usted va a un agente de hipotecas, pregunte cuánto cobra por sus servicios. Es importante entender que el agente de hipotecas no trabaja para usted, pero para el negocio de agentes de hipotecas. El agente de hipotecas quizás tenga más interés en mandarle a usted a un prestamista que pague los honorarios del agente de hipotecas que en encontrar a un prestamista que le ofrezca a usted el mejor trato.

¿Qué clase de préstamo debería de hacer?

Hay dos tipos básicos de préstamos. El préstamo de interés fijo (fixed-rate) tiene unos gastos predecibles para la duración del préstamo. El tipo de interés es siempre el mismo y usted siempre sabe lo que tiene que pagar al mes. Usted puede hacer un préstamo de interés fijo de 30 años o de 15 años. Los pagos mensuales en el préstamo de 15 años serán más altos, pero en total usted pagará mucho menos en interés que en el préstamo de 30 años.

Los préstamos de interés variable se llaman también “préstamos de tipo ajustable” (“adjustable rate mortgages”) (ARM). Se usan cuando los tipos de interés son muy altos porque dan un tipo de interés más bajo al principio, pero el tipo de interés puede subir durante el período por el que se hizo el préstamo. El tipo de interés en el préstamo se ajustará para arriba, haciendo que usted tenga que hacer pagos más altos. ARM

es una mala idea si usted tiene unos ingresos fijos porque los pagos pronto serán demasiado altos para usted.

¿Me pueden dar ayuda para refinanciar mi hipoteca?

Averigüe si usted califica para algún programa gubernamental a través de la administración federal de la vivienda (Federal Housing Administration) (FHA) o el departamento de asuntos de los veteranos (Department of Veteran Affairs). Usted quizás pueda hacer préstamos con unos honorarios más bajos a través de estos programas.

Revisado 07/02

Código 1620120

PARA PRESENTAR UNA SOLICITUD PARA AYUDA LEGAL, LLAME AL ILS INTAKE:

Bloomington:

1-877-323-6260 ó
1-812-339-7668

Evansville:

1-877-323-6260 ó
1-812-426-1925

Gary:

1-219-886-3161

Indianapolis:

1-800-869-0212 ó
1-317-631-9410

New Albany:

1-800-892-2776 ó
1-812-945-4123

Fort Wayne:

1-877-323-6260 ó
1-260-424-9155

Hammond:

1-219-853-2360

Lafayette:

1-800-382-7581 ó
1-765-423-5327

South Bend:

1-800-288-8121 ó
1-574-234-8121

Refinanciamiento de hipotecas

Preparado por: Servicios Legales de Indiana, Inc.

La producción de este panfleto se hizo posible gracias a una ayuda de la Fundación del Colegio de Abogados de Indiana (Indiana Bar Foundation).

Este panfleto es para información sólo. NO es un consejo legal. Para recibir consejo legal, consulte con un abogado privado o con un abogado de la oficina de servicios legales más cercana.

Las leyes y la política cambian. Por favor consulte la fecha en la que se revisó el panfleto para asegurarse de que la información está al corriente.

ESTA INFORMACION ESTA
DISPONIBLE EN EL INTERNET

www.indianajustice.org

Español 1-877-323-6260