



# Guía de Refinanciamiento: ¿Es una buena idea?

(Guide to Refinancing: Is it a good idea?)

Actualmente parece que todos los propietarios de viviendas que encontramos en nuestra vida diaria acaban de refinanciar su hipoteca, y probablemente así sea.

¿Y usted? ¿Pasó todo el año anterior apartado de la idea de refinanciar pero ahora ya está listo para aprovechar las ventajas que brinda? Con la tasa de interés de una hipoteca a 30 años bajando a 5.85 por ciento a principios de enero-la más baja en 40 años-refinanciar probablemente sea una magnífica idea. Pero recuerde que el dinero barato no necesariamente es dinero gratuito. Aunque los costos de cierre generalmente no son tan altos como los de una nueva hipoteca, usted podría tener que pagar las cuotas de una variedad de servicios asociados con el refinanciamiento.

Si se está preparando para refinanciar, los expertos sugieren buscar una hipoteca de tasa fija a 15 años y la capacidad de fijar la tasa de interés actual durante un mínimo de 30 días. La tendencia entre quienes refinancian es sacar al menos parte del valor líquido de sus hogares - un promedio de alrededor de \$31,000 - a fin de gastar en compras de productos al consumidor, consolidar sus deudas o remodelar el hogar.

Pero antes de llamar o firmar cualquier documento, considere las siguientes preguntas:

P. ¿Tiene pensado permanecer en su hogar actual durante algún tiempo? La regla general es que lo que se ahorre en el financiamiento debería pagar sus costos iniciales en dos años. Si tiene pensado quedarse en su casa durante un mayor periodo de tiempo que ese, considere la posibilidad de pagar puntos a fin de reducir su tasa de interés. Dependiendo de cuánto tiempo tenga pensado permanecer en su casa, también debe elegir entre un préstamo de tasa fija (si se va a quedar bastante tiempo en su casa) o un préstamo de tasa ajustable (si va a permanecer menos tiempo), y también si desea o no desea estar de acuerdo con ser sometido a una multa por pago anticipado (si se va a quedar bastante tiempo).



P. ¿Cuál es el costo total de refinanciar el préstamo? Todos quienes solicitan un préstamo deben recibir un Cálculo de Buena Fe de los Costos de Cierre, el cual indica las diversas cuotas que se le cargarán al refinanciar. Preste especial atención a lo que se espera que usted pague en efectivo al cierre en comparación con las cuotas que puedan ser transferidas durante toda la vigencia del préstamo.

En términos generales, puede esperar pagar una cuota de solicitud de entre \$250 y 350 y una cuota de creación del préstamo (típicamente del uno por ciento de la cantidad del préstamo) además de los mismos costos que pagó con el préstamo actual de su hogar (búsqueda del título de propiedad, seguro del título de propiedad, cuotas varias de la institución de crédito, etc.). La suma de estas cuotas podría costarle hasta el dos a tres por ciento de la cantidad total del préstamo.

**P. ¿Qué sucede con el Seguro del Título de la Propiedad con un Refinanciamiento?**

Al refinanciar su hogar, de hecho está asumiendo un nuevo préstamo. La institución de crédito va a exigirle que adquiera el seguro del título de propiedad de la institución de crédito a fin de proteger su inversión. No tendrá que comprar una póliza del título de propiedad para nuevos propietarios ya que la que adquirió al efectuar la compra es válida mientras usted o sus herederos tengan derecho pleno de dominio de la propiedad.

Con un refinanciamiento, usted podría ser capaz de recibir una re-emisión o una tasa con descuento si no ha pasado demasiado tiempo desde que compró su casa o realizó el último refinanciamiento. Cada estado maneja de manera diferente lo relacionado con el seguro del título de propiedad. Pregúntele a la compañía de su título de propiedad si su estado ofrece descuentos y si usted reúne los requisitos para recibirlos.

**P. ¿Cuánto tiempo le tomará recuperar sus desembolsos y los gastos que se le suman a su saldo principal por pagar?**

Se trata de una simple cuestión matemática: Divida los costos iniciales entre los ahorros mensuales que recibiría con su nueva hipoteca a fin de determinar cuántos meses le tomará salir a mano. Si le va a tomar cuatro años recuperar sus desembolsos y tiene pensado vender su casa en dos años, reconsidere su decisión de refinanciar.

**P. Si va a retirar una parte del valor líquido de su propiedad, ¿qué tiene pensado hacer con los fondos?**

Las personas deciden retirar fondos del valor líquido de su hogar por diversas razones, pero usted debe cerciorarse de que sus razones sean las correctas. La consolidación o liquidación de deudas y remodelar el hogar son una buena inversión de sus fondos, pero los planificadores financieros advierten contra pedir dinero prestado para liquidar la deuda de su tarjeta de crédito la cual podría volver a acumular.

Y siempre recuerde que cuando accede al valor líquido que ha acumulado en su vivienda, expone su hogar a cierto grado de riesgo.

**P. ¿Está usted tratando con una compañía de refinanciamientos de buena reputación?** No hay un solo propietario de bienes raíces que no haya sido inundado por ofertas de refinanciamiento a través del correo o por teléfono, pero tenga cuidado. En muchos casos, estas ofertas podrían parecer atractivas, pero muchas pueden ser engañosas y deshonestas prometiéndole tasas que eventualmente crecen hasta alcanzar cantidades exorbitantes.

Estable relaciones comerciales con instituciones de crédito de buena reputación. Hay una serie de individuos que pueden ayudarle en este proceso, incluyendo su abogado inmobiliario y los agentes de bienes raíces.

**P. ¿Están cubiertos todos sus gastos en el pago mensual de su hipoteca?** Algunas hipotecas incluyen los costos de un seguro hipotecario privado, los impuestos sobre la propiedad y el seguro para propietarios de viviendas, mientras que otras no los incluyen. Su abogado puede examinar con usted los términos del préstamo a fin de que usted esté seguro de saber exactamente lo que cubre su pago mensual antes de convenir en los términos, y también le indicará que debe asignar fondos para actividades regulares de mantenimiento y reparaciones.

**P. ¿Ha consultado su informe crediticio recientemente?**

Si su crédito es menos que perfecto, probablemente no recibirá la tasa de interés más baja que anuncia la institución de crédito. No rechazarán su solicitud de préstamo, pero es muy probable que no le ofrezcan los mejores términos si se ha retrasado en el pago de su hipoteca, incluso si sólo ocurrió una vez en los últimos tres años. Antes de solicitar un refinanciamiento, verifique sus informes crediticios a fin de cerciorarse de que sean correctos.

*Referencia: [www.alta.org](http://www.alta.org); Charles J. Kovalski*