



Puertas Abiertas al Éxito de la Vivienda

Antes de saber si refinanciando la hipoteca de su casa le ahorrará dinero, usted necesita decidir cuánto tiempo planea vivir en su casa. Luego, puede calcular las ventajas del refinanciamiento.

¿Le ahorrará Dinero Refinanciar la Hipoteca de su Casa?

El refinanciamiento de una hipoteca es simplemente tomar una nueva hipoteca para pagar el préstamo actual de su casa. La gente refinancia préstamos por muchas razones diferentes.

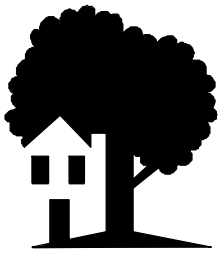
- 🔑 La razón más común es ahorrar dinero. Si usted puede obtener un préstamo con una tasa de interés más bajo, su pago de hipoteca mensual y la cantidad de interés total que usted pagará será menor.
- 🔑 Usted también puede ahorrar dinero reduciendo el número de años de su préstamo. Por ejemplo, usted puede cambiar de una hipoteca de 30 años a una hipoteca de 15 años. Dependiendo del tipo de interés, su pago puede permanecer igual, o incluso aumentar. Sin embargo, la cantidad de interés total que usted pagará será menor.
- 🔑 Dependiendo de los tipos de interés, usted puede cambiar de un ARM (siglas en Inglés para Tasa de Interés Ajustable) a una hipoteca de tasa fija. Con un préstamo a interés fijo usted sabe que su pago de hipoteca será el mismo cada mes.
- 🔑 Cambiando de una Tasa de Interés Ajustable a otra Tasa de Interés Ajustable más baja puede ahorrarle dinero. Otra razón para cambiar Tasas Ajustables es obtener mejores condiciones protectoras, tales como máxima cantidad de pagos. Un tope de pago máximo limita el número de veces que las tasas de interés pueden subir o el tiempo entre un incremento de interés y otro.
- 🔑 Usted puede refinanciar para obtener dinero para otros gastos familiares. Por ejemplo, usted puede utilizar la equidad o el valor en efectivo de su hogar para un gasto importante tal como la educación de sus hijos o un proyecto de remodelación. Usted puede desear refinanciar para consolidar deudas o para pagar préstamos con altas tasas de interés. En lugar de estos pagos de préstamos, usted tendrá una hipoteca mayor pero a una tasa de interés más bajo y el interés pagado será deducible (descontado) de sus impuestos. Sin embargo, si usted refinancia sea cuidadoso usando sus tarjetas de crédito porque puede tener problemas de endeudamiento.



UNIVERSITY OF ILLINOIS
EXTENSION

College of Agricultural, Consumer and Environmental Sciences

Derechos Reservados © 2000 por el Consejo Directivo de la Universidad de Illinois. Este material puede ser duplicado para uso educativo sin costo, otorgando crédito a la Extensión de la Universidad de Illinois. Uso comercial es prohibido.



¿Le ahorrará Dinero Refinanciar la Hipoteca de su Casa?

Consideraciones sobre Impuestos

Bajo la ley actual de impuestos, los puntos cargados (parte de costos) al refinanciar no son todos deducibles del impuesto federal sobre la renta en un año. Los costos se deben pagar durante la vida del préstamo. Para hacer esto usted debe dividir la cantidad (pagada) por los puntos entre el número de años del préstamo. Por ejemplo, si usted paga \$900 por puntos para un préstamo de diez años entonces usted puede deducir \$90 por año de sus impuestos (\$900 divididos entre 10 años es igual a \$90.)

En una hipoteca original, el costo total de puntos financiados generalmente se deduce en el año que es pagado. Una consideración adicional sobre impuestos, es que si el pago de hipoteca disminuye con un préstamo refinanciado entonces no habrá tanto interés anual deducible.

Escrito por Barbara Cooper, Educadora de Consumo y Economía Familiar. Extensión de la Universidad de Illinois.

Revisado por Vicki R. Fitzsimmons, Profesora Emérita Asociada de Consumo y Economía Familiar. Universidad de Illinois. Agosto 2000. Traducido por German Cutz, Extensión de la Universidad de Illinois.

Para más información sobre vivienda, vea otros artículos de *Puertas Abiertas al Éxito de la Vivienda*.

Costos de Refinanciamiento

Usted necesita saber cuánto cuesta refinanciar. Primero, revise si su hipoteca actual incluye algún tipo de multa por pagos adelantados. Después, compare los tipos de interés y los tipos de préstamo de por lo menos tres instituciones financieras (ejemplo, bancos.) Pregunte qué clase de costos/ honorarios o costos de cierre se pagan por una nueva hipoteca. Los costos por avalúo de la propiedad, solicitud de préstamo, búsqueda de título (de propiedad), seguro de título, inspección de la casa, y el asesoramiento jurídico son costos comunes. Los costos para generar el préstamo (también llamados puntos) son el mayor costo de cierre que usted pagará. Un punto es generalmente uno por ciento del préstamo total. Un punto o uno por ciento de \$90,000 en préstamo serían \$900 dólares.

Comparación de los costos de refinanciamiento

	Prestamista 1	Prestamista 2	Prestamista 3
Costos de solicitud			
Costos de avalúo			
Costos de medición/ mapeo			
Seguro de dueño de casa			
Búsqueda de Título			
Seguro de Título			
Costos para generar el préstamo o puntos			
Costo de Inspección de la casa			
Seguro de Hipoteca			
Costos de Abogado del Prestamista			
Total			

¿Le ahorrará Dinero Refinanciar la Hipoteca de su Casa?



Calculando Si Refinanciar Ahorra Dinero

Una de las cosas importantes es decidir cuánto tiempo planea usted vivir en su casa. Si usted está refinanciando para bajar los pagos mensuales, haga el cálculo siguiente para determinar el tiempo que tomará para que usted llegue al punto de equilibrio y comience a ahorrar dinero. Este análisis funciona si usted está refinanciando para ahorrar dinero en los pagos mensuales o está refinanciando de una hipoteca de Interés Fijo a un interés más bajo.

1. Calcule el costo total de refinanciamiento. Ejemplo: \$2000
2. Calcule cuánto ahorrará cada mes en pagos. Ejemplo: \$50 cada mes
3. Divida el costo total de refinanciamiento entre los ahorros mensuales para calcular el número de meses que usted necesita para llegar al punto de equilibrio. Por ejemplo: \$2000 dividido entre \$50 es igual a 40 meses. En este caso, usted debe considerar refinanciar solamente si usted planea vivir en su casa por lo menos 40 meses.

_____	dividido entre _____	igual a _____
Costo de refinanciamiento	Ahorro mensual en pago de hipoteca	Número de meses para empezar a ahorrar

Si usted está refinanciando para cambiar de una Tasa de Interés Ajustable a un préstamo con interés fijo, o de un préstamo de 30 años a un préstamo 15 años, es mucho más difícil realizar un análisis de punto de equilibrio. Sin embargo, en el Internet hay calculadoras financieras que pueden ayudarle. Por ejemplo, Fannie Mae tiene varias calculadoras útiles, <http://www.homepath.com>.

Préstamos Hipotecarios Con Cero Puntos y Cero Costos

Algunas instituciones financieras ofrecen préstamos sin puntos. Algunas veces, los prestamistas pagan incluso algunos costos de cierre. Usted no necesita hacer un análisis de punto de equilibrio si usted no tiene ningún costo de refinanciamiento.

¿Cómo pueden los prestamistas ofrecer préstamos sin costo de refinanciamiento? Las instituciones financieras esperan que usted viva en su misma casa por varios años. Las tasas de interés en préstamos con cero-puntos son un poco más altas, y el prestamista recuperará los costos después de varios años.

Una desventaja de los préstamos de hipoteca con cero-puntos es que usted pagará un tipo de interés más alto y, en el transcurso de los años, un interés total mayor. Por otra parte, los préstamos de cero-puntos/ cero-costos son buenos si usted planea vender su casa en dos o tres años. Este es un préstamo atractivo si usted piensa que las tasas de interés continuarán bajando y usted puede refinanciar otra vez en algunos años.