

GUÍA PARA

Refinanciamiento de Hipoteca



GUÍA PARA

Refinanciamiento de Hipoteca





Contents

Tabla de **CONTENIDOS**

Conozca a su Agente de Préstamos	4
Razones para Refinanciar	5
Tipos de Refinanciamiento	6
El Préstamo All In One Loan™	7
Términos de Hipoteca	8
Con qué frecuencia puede Refinanciar	9
Antes de Refinanciar	10
El Proceso de Refinanciamiento	11
Conozca al Tasador	12
Tips y Trucos de Refinanciamiento	13
	14

CONOZCA A SU

Agente de Préstamos

Nuestros agentes de préstamos están listos para actuar como su asesor financiero a través del proceso de refinanciamiento de hipoteca. Estamos aquí para que la transacción sea lo más fácil posible.

LA VENTAJA

Podemos ofrecer servicio al cliente personalizado con los recursos de una entidad de crédito local. Los solicitantes de crédito prefieren trabajar con CMG Financial gracias a:



**Nuestras
precalificaciones/
preaprobaciones
confiables**



**Tarifas
competitivas**



**Robusto menú
de productos de
préstamo**



**Comunicación
transparente**



**Cierres a tiempo
confiables**

Refinancie

Razones para **REFINANCIAR**

Refinanciar una hipoteca puede ayudarle a bajar su pago mensual de hipoteca, cambiar los términos de su préstamo, eliminar el seguro de hipoteca o retirar efectivo para proyectos de mejora del hogar. Habrá momentos durante la vida del préstamo cuando es conveniente refinanciar, mientras que en otros momentos es posible que no sea la mejor opción..

LAS 5 RAZONES POR LAS QUE LOS DUEÑOS DE CASA DECIDEN REFINANCIAR



Pago de hipoteca más bajo

En algunos casos, al cambiar a un programa de préstamo diferente, le puede ayudar a bajar su pago mensual de hipoteca. Refinanciar para bajar su pago mensual puede extender el término de su hipoteca, dependiendo del tipo de préstamo.



Bajar la tasa de interés

La tasa interés de su hipoteca se determina de acuerdo a su perfil financiero, al momento de crear el préstamo, y las condiciones económicas generales, tales como la tasa de interés Federal de referencia. Si las tasas de interés son más bajas que cuando inició su préstamo original, le puede beneficiar una tasa de interés de refinanciamiento. .



Cambiar de una tasa ajustable a una tasa fija

Las tasas de interés hipotecario ajustables fluctuarán, pero una hipoteca a tasa fija se mantendrá con la misma tasa de interés a lo largo de la vida del préstamo. Una tasa de interés ajustable puede tener una tasa de interés más baja al inicio, pero puede subir a lo largo del tiempo. Si refinancia a una hipoteca a tasa fija, se asegurará de que la tasa de interés se mantenga igual por la duración del préstamo..



Acortar el término del préstamo

Los períodos de hipoteca oscilan desde los términos tradicionales de 15 y 30 años a 10, 7, 3 e incluso opciones de un año. Por lo general, los términos de préstamo más cortos tienen una tasa de interés más baja y usted pagará menos interés a lo largo del tiempo.



Refinanciar para Retirar Efectivo del Capital Acumulado

Si ya ha acumulado al menos 20% de capital en su casa, usted puede refinanciar para retirar efectivo. Muchos asesores financieros recomiendan utilizar el capital acumulado en la casa para financiar reformas en la casa o para pagar otras deudas. Si tiene otra oportunidad de inversión, consulte con un asesor financiero antes de proceder a refinanciar para retirar efectivo.

Refinancie

Tipos de **REFINANCIAMIENTO**



Refinanciamiento de tasa y término

El tipo más común de refinanciamiento se conoce como “refinanciamiento de tasa y término” o un refinanciamiento para obtener una tasa de interés más baja o cambiar los términos del préstamo original. Los dueños de casa también pueden refinanciar y optar por otro tipo diferente de préstamo; por ejemplo, un comprador de casa por primera vez que uso un préstamo FHA puede beneficiarse si cambia a un préstamo de hipoteca convencional después de que han tenido la oportunidad de construir su crédito y mejorar su perfil financiero a lo largo de los años.



Refinanciamiento con Retiro de Efectivo

Algunos dueños de casa pueden optar por refinanciar con retiro de efectivo para elevar el saldo de su hipoteca y así pagar otros gastos. Esto no saben confundir con una línea de crédito sobre el capital de la casa (siglas en inglés HELOC). Un refinanciamiento con retiro de efectivo implica crear una nueva hipoteca por un monto mayor que el préstamo original. En el caso de refinanciamiento con retiro de efectivo, el pago mensual de hipoteca subirá para cubrir el costo de un préstamo más grande. En el caso de una HFLOC, la entidad de crédito provee una cantidad de dinero acordada, utilizando el capital acumulado de la casa del solicitante de crédito como colateral.



Refinanciamiento con amortización a capital

Un refinanciamiento con aportación a capital permite al deudor bajar el monto préstamo-valor al hacer un pago hacia el saldo del préstamo para potencialmente reducir el pago mensual de hipoteca. El refinanciamiento con amortización a capital es una excelente opción si el deudor tiene los fondos disponibles, ya sea por un bono, herencia u otra fuente.



Refinanciamiento para reformas

Cuando una casa necesita reparaciones o reformas, el refinanciamiento para reformas puede ser una mejor opción que tomar un préstamo a título personal o utilizar una tarjeta de crédito. Como los precios de las casas tienden a subir, muchos dueños de casa prefieren quedarse más tiempo en sus casas y llevar a cabo reparaciones o reformas a través del refinanciamiento para reformas, en vez de comprar una nueva casa más costosa que satisfaga sus necesidades. Con el refinanciamiento para reformas, el costo de la reforma se incluye en el costo de la hipoteca existente y se combina en un solo pago mensual.

EL PRÉSTAMO

All In One Loan™



La mayoría de los estadounidenses financian sus casas durante un período de 30 años. Durante ese tiempo, usted gasta miles de dólares en pago de intereses, sin hacer un mayor impacto en la deuda de la hipoteca.

El interés hipotecario es una de las mayores cargas financieras en la vida

Qué le parecería si su hipoteca le pudiera ayudar a financiar sus necesidades de salud, pagar la universidad de sus hijos, elevar sus ahorros de retiro y ayudarlo prepararse para costos inesperados?

El Préstamo All In One Loan™ le permite planificar su futuro financiero.

Ventajas del Préstamo All In One Loan™

- Pague su hipoteca antes
- Acumule capital más rápido
- Ahorre miles en interés hipotecario
- Tenga acceso a los fondos 24/7

Combine sus cuentas bancarias y de crédito en una sola fuente. Aplique todos los depósitos primero al principal de la hipoteca, reduzca el costo de interés hipotecario y tenga acceso al capital acumulado cuando lo necesite.

Aplique los fondos extra, que de otra manera hubiera gastado en interés, a:



Planificación
de retiro



Costos de
educación



Costos de
salud



Inversiones
personales



Emergencias

TÉRMINOS DE LA HIPOTECA

Mi pago de hipoteca

Su pago mensual de hipoteca incluye diversos componentes. Estos gastos de vivienda normalmente se llaman P.I.T.I. por sus siglas en inglés, es decir, Principal, Interés, Impuestos y Seguro. Es posible que también se incluya seguro de hipoteca, seguro de inundación y gastos de Asociación de Propietarios en su pago total.

Principal – La porción de su pago que se aplica para reducir el balance de su hipoteca.

Interés – El cargo por el uso o préstamo del dinero. El interés se calcula sobre el balance pendiente de su hipoteca.

Impuestos – El tasador del condado le cobra impuestos a la propiedad de acuerdo a la evaluación de su casa. Por ejemplo, en California, se hacen dos pagos de impuestos cada año, uno en noviembre y el segundo en abril.

Seguro – Éste paga por pérdidas causadas por ciertos riesgos, incluyendo incendio. El seguro estándar paga por costo de reposición basado en el valor actual efectivo.

Cuotas de Asociación de Propietarios (siglas en inglés HOA) – Los pagos que hacen los propietarios a la Comunidad de casas, condominios, townhouses o desarrollo de unidades planificadas (siglas en inglés P.U.D.). Las cuotas HOA se utilizan para cubrir el costo y mantenimiento de las áreas comunes de la propiedad.

Seguro de hipoteca (siglas en inglés MI) – Dependiendo de su programa de préstamo o el monto de su inicial, es posible que usted tenga que pagar MI. Cualquier hipoteca con pago inicial de menos del 20% requiere MI debido a que los préstamos con pagos pequeños de inicial implican un riesgo sustancialmente mayor para la entidad de crédito. Ellos requieren seguro como una protección contra el incumplimiento del deudor. El costo de MI cambia de acuerdo al tipo de préstamo, la inicial pagada y el índice de crédito. Los préstamos FHA cobran una comisión por el seguro de hipoteca por la vida del préstamo, que se llama Prima de Seguro de Hipoteca (siglas en inglés MIP). los préstamos VA cobran

Costos de Cierre

A continuación, presentamos los tipos de costos de cierre en los que incurrirá. Cuando usted aplica a un préstamo, usted recibirá un Estimado de Préstamo y un folleto que explica estos costos en detalle. Al momento del cierre del préstamo, usted recibirá una Declaración de Cierre que resume todos los costos reales del préstamo y las comisiones cobradas.

Cargo de Tasación – La entidad de crédito contrata a una compañía de tasación independiente para que haga una declaración del valor de la propiedad usted recibirá su propia copia.

Cargo de Reporte de Crédito – Esto cubre el costo el reporte de crédito emitido por una agencia de reporte de crédito independiente que se utiliza para precalificar lo para un préstamo y financiar la solicitud del préstamo completada.

Cuenta de Depósito en Garantía – Si escoge tener una cuenta de depósito en garantía, utilizar un préstamo financiado por el Gobierno ya sea FHA o VA, o si su pago inicial es menos del 20%, es posible que la entidad de crédito le pida que establezca una cuenta, que se mantendrá en fideicomiso a su nombre, para pagar los costos de los impuestos a la propiedad y el seguro. Su pago mensual incluirá el principal del préstamo, interés, impuestos y seguro (referidos en su conjunto como P.I.T.I.)

Descuento de Préstamo – a menudo llamando puntos de descuento, un descuento de préstamos es un cargo que se aplica una sola vez para reducir la tasa de interés de una transacción específica. Un punto es igual a 1% del monto del préstamo.

Generación de préstamo – Este cargo cubre los costos de la entidad de crédito para generar su préstamo.

Cargos de Título y Preparación de Documentos – La compañía que emite el título de propiedad puede hacer un cargo una sola vez por la investigación y análisis del título, preparación de documentos, costos notariales, costos de registro, costos de envío y liquidación de cargos de cierre. Se emiten dos pólizas de título con el mismo cargo único: una póliza de título para la entidad de crédito, que protege a la entidad de crédito contra pérdidas por defecto de título, y una póliza de título para el comprador, que protege al deudor contra defectos de título.

Interés Prepagado – Monto que se acumula diariamente desde la fecha de cierre del préstamo hasta la fecha de pago del primer pago del préstamo.

Impuestos y Seguro contra Riesgos – se espera que usted pague anticipadamente los impuestos a la propiedad, incluyendo el año completo de la prima por seguro contra riesgos. Además, es posible que se le pida que deposite el seguro de la propiedad (que puede incluir las cuotas de la asociación de propietarios y contra inundaciones) y los impuestos a la propiedad en una cuenta de reserva que se llama cuenta depósito en garantía. La entidad de crédito mantendrá esta cuenta.

LA PREGUNTA NO ES CUÁNTO TIEMPO SE QUEDARÁ EN ESTA CASA sino por cuánto tiempo se quedará con este préstamo.

En muchos casos, refinanciar la hipoteca es la opción correcta. Al refinanciar su préstamo de hipoteca, puede reducir el término del préstamo, bajar su pago mensual, eliminar el seguro de hipoteca y más.

CON QUÉ FRECUENCIA PUEDE REFINANCIAR SU HIPOTECA?

Dependiendo del programa de préstamo, un préstamo hipotecario puede requerir un tiempo de madurez antes de que se pueda refinanciar. En la mayoría de los casos, el deudor debe hacer al menos 6 pagos consecutivos de cuota mensual de hipoteca para poder refinanciar el préstamo y el refinanciamiento no puede ocurrir antes de que pasen al menos 210 días después de la fecha de vencimiento del primer pago. Consulte con su agente de hipotecas para saber más acerca de su programa de préstamo específico.

ESCENARIO:

Brady y Melissa refinanciaron su hipoteca dos veces en un año: ¿cómo funciona esto y cómo se beneficiaron?

“La primera vez que refinanciamos nuestra hipoteca a tasa fija por 30 años, logramos obtener una tasa de interés más baja y eliminar el seguro privado de hipoteca. Cuando compramos nuestra casa, éramos compradores de casa por primera vez y nuestra inicial fue menos que el 20%. Con nuestro primer refinanciamiento, logramos bajar la tasa de interés de 6.25% a 5.0%. Refinanciamos de nuevo a un préstamo a tasa fija por 15 años para asegurar una tasa de interés de 4.25%. Nuestros pagos son más altos, pero pagaremos menos intereses a largo plazo. También pudimos asegurar un refinanciamiento libre de gastos al aceptar una tasa de interés más alta y la entidad de crédito pagó los costos de cierre.”

Fuente: NerdWallet

Refinance

Antes de **REFINANCIAR**

Antes de tomar la decisión de refinanciar su hipoteca, complete la lista de chequeo que presentamos a continuación.



Defina el objetivo el refinanciamiento

Quiere reducir el tiempo de su préstamo? ¿O bajar su tasa de interés o su pago mensual de hipoteca? ¿Quiere retirar dinero para un proyecto de reforma de la casa? Al definir su objetivo de refinanciamiento, podrá determinar qué tipo de préstamo de refinanciamiento necesita.



Reúna los documentos relevantes

El refinanciamiento de una hipoteca es la generación de un nuevo préstamo y, tal como sucedió cuando financió su compra original, usted va a necesitar todos sus documentos importantes. Reúna sus estados de cuenta bancarios, formularios W2, recibos de pago, documentos de identificación nacional y todos los otros documentos con antelación para agilizar el proceso.



Compare las Alternativas

Por ejemplo, si está interesado en un refinanciamiento con retiro de efectivo para pagar otras deudas, explore opciones alternas y otro planes de pago con su tarjeta de crédito o refinanciamiento de sus préstamos estudiantiles y evalúe sus opciones, antes de procesar un refinanciamiento de hipoteca con retiro de efectivo.



Calcule el Costo de Cambiar

Debido a que el refinanciamiento de la hipoteca es una generación de un nuevo préstamo, usted tendrá que pagar comisiones a la entidad de crédito y costos de cierre. Reúnase con el agente de préstamos con antelación para que le ayude a estimar cuánto suman estos costos y le ayuda a determinar si puede permitirse refinanciar su hipoteca en este momento.



Calcule el Punto de "Equilibrio"

Una de las razones más comunes para refinanciar reducir el monto mensual de la hipoteca o el costo total del préstamo debido a que el refinanciamiento es la generación de un nuevo préstamo asegúrese de calcular el punto de equilibrio y determine cuánto le tomará empezar a ahorrar dinero con el refinanciamiento la hipoteca.

Refinancie

Proceso **DE REFINANCIAMIENTO**

Una vez que ha decidido que está listo para refinanciar y se ha reunido con el agente de préstamos para determinar qué tipo de refinanciamiento necesita, ¡está listo para empezar!

1

Complete la Solicitud de Refinanciamiento

Tal como hizo cuando compró su casa, usted necesitará completar una solicitud de hipoteca con la información acerca de usted y de la casa. Usted puede completarla utilizando el app de CMG Home, por teléfono o en persona.

2

Consentimiento para Proceder

La Notificación de Intención de Proceder con la Solicitud de Préstamo (siglas en inglés NIPLA) es una carta que usted firma para darle permiso a la entidad de crédito a proceder con su solicitud.

3

Entrega de Documentos

Papeleo por favor! Usted necesitará declaraciones, estados de cuenta de bancos, formularios W2, declaraciones de impuestos sobre la renta y más. Reúna estos documentos

4

Obtenga un estimado del préstamo

las entidades de crédito están obligadas entregarle un estimado del préstamo (siglas en inglés LE) dentro de los 3 días siguientes de recibir su solicitud de préstamo. Este documento contiene un estimado de los cargos y costos de cierre asociados con el refinanciamiento de su hipoteca y resume a los nuevos términos del préstamo y el pago mensual

5

Ordene una Tasación de la Casa

Aun cuando usted ordenó una tasación de la casa cuando la compró, es posible que el valor haya cambiado. La tasación para el refinanciamiento tomará en cuenta cualquier mejora que haya hecho a la casa y cualquier apreciación de valor que haya ocurrido en su mercado desde la compra de la misma.

6

Reciba la Decisión Final

Una vez que haya completado todas estas tareas, el suscriptor revisará su solicitud completa y emitirá una decisión final.

7

Cierre su préstamo

Cuando recibe la aprobación final, está listo para cerrar. Usted deberá firmar todo el papeleo y pagar cualquier comisión aplicable a la entidad de crédito en este momento.



CONOZCA AL Tasador

Una vez que decide que está listo para refinanciar y se ha reunido con el agente de préstamos para determinar qué tipo de refinanciamiento necesitará, ¡está listo para empezar!

Al comprar una nueva casa o refinanciar su hipoteca actual, por lo general se requiere una tasación de la casa para determinar su valor justo de mercado. El tasador opera independientemente para tomar una decisión imparcial. La tasación es diferente a la inspección del hogar ya que el tasador determina el valor de la casa y el inspector determina si se necesitan reparaciones y cuánto costarán. El tasador compara el precio de la casa con el valor de otras casas en el área y le entrega al comprador, al vendedor y a la entidad de crédito un reporte detallado de cómo se calculó este valor.

En general los costos de tasación oscilan entre \$450 y \$750, dependiendo del mercado. En la mayoría de los casos, el dueño de la propiedad cubre el costo de la tasación. El reporte final de tasación se basa en el tamaño y condiciones de la casa, el número de artículos permanentes tales como lámparas y llaves, detalles acerca de cualquier mejora que haya completado, notas sobre los cambios en el valor de las propiedades en los alrededores, mapas y fotografías si se necesitan, y un detallado análisis de mercado basado en casas comparables.

Una tasación baja puede impedir la transacción de refinanciamiento. Se aplican otras opciones de acuerdo al programa de préstamo y el dueño de la propiedad debería consultar a un profesional inmobiliario para obtener información adicional.

Refinancie

Tips y Trucos **DE REFINANCIAMIENTO**

Una vez que decide que está listo para refinanciar y se ha reunido con el agente de préstamos para determinar qué tipo de refinanciamiento necesitará, ¡está listo para empezar!

1

Esté listo

Reúna los documentos importantes con antelación. Reúnase con un agente de préstamos y determine qué tipo de refinanciamiento le ayudará a alcanzar sus objetivos.

2

Mantenga su Índice de Crédito

Un refinanciamiento es la generación de una nueva hipoteca. Sea proactivo para mantener un buen índice de crédito, sea responsable al pagar sus deudas y evite abrir nuevas líneas de crédito.

3

Use el incremento de los precios de las casas para su beneficio

En la mayoría de los casos, su casa ha ganado valor desde que la compró.

4

Considere pagar más

Los términos de su préstamo determinarán cuánto interés pagará a lo largo del tiempo. Un término de préstamo más corto le costará menos interés hipotecario a lo largo del tiempo, pero usted tendrá un pago mensual más alto. Dependiendo de su presupuesto, es posible que valga la pena pagar más mensualmente para bajar el costo total de interés.



Miguel Piña
Loan Officer
NMLS ID# 1570598 | Branch
NMLS# 1151668
(512) 954-1394
mpina@cmghomeloans.com

©Préstamo todo en uno (ALL IN ONE LOAN)™ y el logo todo-en-uno (all-in-one) son marcas registradas de CMG Financial. Todos los derechos reservados.
© 2019 CMG Financial, Todos los derechos reservados. CMG Financial es el nombre comercial registrado de CMG Mortgage, Inc., NMLS ID #1820 en la mayoría de los estados, pero no en todos. CMG Mortgage, Inc. es un prestamista de igualdad de oportunidades. Licenciado por el Departamento de supervisión de empresas bajo la ley de préstamos hipotecarios Residenciales de California no. 4150025; AK # AK1820; AZ #0903132; Colorado regulado por la División de bienes Raíces; licencia de préstamos hipotecarios residenciales de Georgia #15438; licencia de prestamista hipotecario de Massachusetts #MC1820 y Licencia de agente hipotecario #MC1820; empresa hipotecaria con licencia de Mississippi con licencia del Departamento de banca y finanzas del consumidor de Mississippi; Licenciado por el Departamento de banca de Nuevo Hampshire; Licenciado por el Departamento de banca y seguros de Nueva Jersey; Banquero hipotecario con licencia del Departamento de servicios financieros del estado de Nueva York; Licenciado por la División de regulación financiera de Oregón #ML-3000; y con licencia de la Comisión de corporación estatal de Virginia #MC-5521. Oferta de crédito sujeta a aprobación de crédito. www.nmlsconsumeraccess.org





Contents

Tabla de **CONTENIDOS**

Conozca a su Agente de Préstamos	4
Razones para Refinanciar	5
Tipos de Refinanciamiento	6
El Préstamo All In One Loan™	7
Términos de Hipoteca	8
Con qué frecuencia puede Refinanciar	9
Antes de Refinanciar	10
El Proceso de Refinanciamiento	11
Conozca al Tasador	12
Tips y Trucos de Refinanciamiento	13
	14

CONOZCA A SU

Agente de Préstamos

Nuestros agentes de préstamos están listos para actuar como su asesor financiero a través del proceso de refinanciamiento de hipoteca. Estamos aquí para que la transacción sea lo más fácil posible.

LA VENTAJA

Podemos ofrecer servicio al cliente personalizado con los recursos de una entidad de crédito local. Los solicitantes de crédito prefieren trabajar con CMG Financial gracias a:



**Nuestras
precalificaciones/
preaprobaciones
confiables**



**Tarifas
competitivas**



**Robusto menú
de productos de
préstamo**



**Comunicación
transparente**



**Cierres a tiempo
confiables**

Refinancie

Razones para **REFINANCIAR**

Refinanciar una hipoteca puede ayudarle a bajar su pago mensual de hipoteca, cambiar los términos de su préstamo, eliminar el seguro de hipoteca o retirar efectivo para proyectos de mejora del hogar. Habrá momentos durante la vida del préstamo cuando es conveniente refinanciar, mientras que en otros momentos es posible que no sea la mejor opción..

LAS 5 RAZONES POR LAS QUE LOS DUEÑOS DE CASA DECIDEN REFINANCIAR



Pago de hipoteca más bajo

En algunos casos, al cambiar a un programa de préstamo diferente, le puede ayudar a bajar su pago mensual de hipoteca. Refinanciar para bajar su pago mensual puede extender el término de su hipoteca, dependiendo del tipo de préstamo.



Bajar la tasa de interés

La tasa interés de su hipoteca se determina de acuerdo a su perfil financiero, al momento de crear el préstamo, y las condiciones económicas generales, tales como la tasa de interés Federal de referencia. Si las tasas de interés son más bajas que cuando inició su préstamo original, le puede beneficiar una tasa de interés de refinanciamiento. .



Cambiar de una tasa ajustable a una tasa fija

Las tasas de interés hipotecario ajustables fluctuarán, pero una hipoteca a tasa fija se mantendrá con la misma tasa de interés a lo largo de la vida del préstamo. Una tasa de interés ajustable puede tener una tasa de interés más baja al inicio, pero puede subir a lo largo del tiempo. Si refinancia a una hipoteca a tasa fija, se asegurará de que la tasa de interés se mantenga igual por la duración del préstamo..



Acortar el término del préstamo

Los períodos de hipoteca oscilan desde los términos tradicionales de 15 y 30 años a 10, 7, 3 e incluso opciones de un año. Por lo general, los términos de préstamo más cortos tienen una tasa de interés más baja y usted pagará menos interés a lo largo del tiempo.



Refinanciar para Retirar Efectivo del Capital Acumulado

Si ya ha acumulado al menos 20% de capital en su casa, usted puede refinanciar para retirar efectivo. Muchos asesores financieros recomiendan utilizar el capital acumulado en la casa para financiar reformas en la casa o para pagar otras deudas. Si tiene otra oportunidad de inversión, consulte con un asesor financiero antes de proceder a refinanciar para retirar efectivo.

Refinancie

Tipos de **REFINANCIAMIENTO**



Refinanciamiento de tasa y término

El tipo más común de refinanciamiento se conoce como “refinanciamiento de tasa y término” o un refinanciamiento para obtener una tasa de interés más baja o cambiar los términos del préstamo original. Los dueños de casa también pueden refinanciar y optar por otro tipo diferente de préstamo; por ejemplo, un comprador de casa por primera vez que uso un préstamo FHA puede beneficiarse si cambia a un préstamo de hipoteca convencional después de que han tenido la oportunidad de construir su crédito y mejorar su perfil financiero a lo largo de los años.



Refinanciamiento con Retiro de Efectivo

Algunos dueños de casa pueden optar por refinanciar con retiro de efectivo para elevar el saldo de su hipoteca y así pagar otros gastos. Esto no saben confundir con una línea de crédito sobre el capital de la casa (siglas en inglés HELOC). Un refinanciamiento con retiro de efectivo implica crear una nueva hipoteca por un monto mayor que el préstamo original. En el caso de refinanciamiento con retiro de efectivo, el pago mensual de hipoteca subirá para cubrir el costo de un préstamo más grande. En el caso de una HFLOC, la entidad de crédito provee una cantidad de dinero acordada, utilizando el capital acumulado de la casa del solicitante de crédito como colateral.



Refinanciamiento con amortización a capital

Un refinanciamiento con aportación a capital permite al deudor bajar el monto préstamo-valor al hacer un pago hacia el saldo del préstamo para potencialmente reducir el pago mensual de hipoteca. El refinanciamiento con amortización a capital es una excelente opción si el deudor tiene los fondos disponibles, ya sea por un bono, herencia u otra fuente.



Refinanciamiento para reformas

Cuando una casa necesita reparaciones o reformas, el refinanciamiento para reformas puede ser una mejor opción que tomar un préstamo a título personal o utilizar una tarjeta de crédito. Como los precios de las casas tienden a subir, muchos dueños de casa prefieren quedarse más tiempo en sus casas y llevar a cabo reparaciones o reformas a través del refinanciamiento para reformas, en vez de comprar una nueva casa más costosa que satisfaga sus necesidades. Con el refinanciamiento para reformas, el costo de la reforma se incluye en el costo de la hipoteca existente y se combina en un solo pago mensual.

EL PRÉSTAMO

All In One Loan™



La mayoría de los estadounidenses financian sus casas durante un período de 30 años. Durante ese tiempo, usted gasta miles de dólares en pago de intereses, sin hacer un mayor impacto en la deuda de la hipoteca.

El interés hipotecario es una de las mayores cargas financieras en la vida

Qué le parecería si su hipoteca le pudiera ayudar a financiar sus necesidades de salud, pagar la universidad de sus hijos, elevar sus ahorros de retiro y ayudarlo prepararse para costos inesperados?

El Préstamo All In One Loan™ le permite planificar su futuro financiero.

Ventajas del Préstamo All In One Loan™

- Pague su hipoteca antes
- Acumule capital más rápido
- Ahorre miles en interés hipotecario
- Tenga acceso a los fondos 24/7

Combine sus cuentas bancarias y de crédito en una sola fuente. Aplique todos los depósitos primero al principal de la hipoteca, reduzca el costo de interés hipotecario y tenga acceso al capital acumulado cuando lo necesite.

Aplique los fondos extra, que de otra manera hubiera gastado en interés, a:



Planificación
de retiro



Costos de
educación



Costos de
salud



Inversiones
personales



Emergencias

TÉRMINOS DE LA HIPOTECA

Mi pago de hipoteca

Su pago mensual de hipoteca incluye diversos componentes. Estos gastos de vivienda normalmente se llaman P.I.T.I. por sus siglas en inglés, es decir, Principal, Interés, Impuestos y Seguro. Es posible que también se incluya seguro de hipoteca, seguro de inundación y gastos de Asociación de Propietarios en su pago total.

Principal – La porción de su pago que se aplica para reducir el balance de su hipoteca.

Interés – El cargo por el uso o préstamo del dinero. El interés se calcula sobre el balance pendiente de su hipoteca.

Impuestos – El tasador del condado le cobra impuestos a la propiedad de acuerdo a la evaluación de su casa. Por ejemplo, en California, se hacen dos pagos de impuestos cada año, uno en noviembre y el segundo en abril.

Seguro – Éste paga por pérdidas causadas por ciertos riesgos, incluyendo incendio. El seguro estándar paga por costo de reposición basado en el valor actual efectivo.

Cuotas de Asociación de Propietarios (siglas en inglés HOA) – Los pagos que hacen los propietarios a la Comunidad de casas, condominios, townhouses o desarrollo de unidades planificadas (siglas en inglés P.U.D.). Las cuotas HOA se utilizan para cubrir el costo y mantenimiento de las áreas comunes de la propiedad.

Seguro de hipoteca (siglas en inglés MI) – Dependiendo de su programa de préstamo o el monto de su inicial, es posible que usted tenga que pagar MI. Cualquier hipoteca con pago inicial de menos del 20% requiere MI debido a que los préstamos con pagos pequeños de inicial implican un riesgo sustancialmente mayor para la entidad de crédito. Ellos requieren seguro como una protección contra el incumplimiento del deudor. El costo de MI cambia de acuerdo al tipo de préstamo, la inicial pagada y el índice de crédito. Los préstamos FHA cobran una comisión por el seguro de hipoteca por la vida del préstamo, que se llama Prima de Seguro de Hipoteca (siglas en inglés MIP). los préstamos VA cobran

Costos de Cierre

A continuación, presentamos los tipos de costos de cierre en los que incurrirá. Cuando usted aplica a un préstamo, usted recibirá un Estimado de Préstamo y un folleto que explica estos costos en detalle. Al momento del cierre del préstamo, usted recibirá una Declaración de Cierre que resume todos los costos reales del préstamo y las comisiones cobradas.

Cargo de Tasación – La entidad de crédito contrata a una compañía de tasación independiente para que haga una declaración del valor de la propiedad usted recibirá su propia copia.

Cargo de Reporte de Crédito – Esto cubre el costo el reporte de crédito emitido por una agencia de reporte de crédito independiente que se utiliza para precalificar lo para un préstamo y financiar la solicitud del préstamo completada.

Cuenta de Depósito en Garantía – Si escoge tener una cuenta de depósito en garantía, utilizar un préstamo financiado por el Gobierno ya sea FHA o VA, o si su pago inicial es menos del 20%, es posible que la entidad de crédito le pida que establezca una cuenta, que se mantendrá en fideicomiso a su nombre, para pagar los costos de los impuestos a la propiedad y el seguro. Su pago mensual incluirá el principal del préstamo, interés, impuestos y seguro (referidos en su conjunto como P.I.T.I.)

Descuento de Préstamo – a menudo llamando puntos de descuento, un descuento de préstamos es un cargo que se aplica una sola vez para reducir la tasa de interés de una transacción específica. Un punto es igual a 1% del monto del préstamo.

Generación de préstamo – Este cargo cubre los costos de la entidad de crédito para generar su préstamo.

Cargos de Título y Preparación de Documentos – La compañía que emite el título de propiedad puede hacer un cargo una sola vez por la investigación y análisis del título, preparación de documentos, costos notariales, costos de registro, costos de envío y liquidación de cargos de cierre. Se emiten dos pólizas de título con el mismo cargo único: una póliza de título para la entidad de crédito, que protege a la entidad de crédito contra pérdidas por defecto de título, y una póliza de título para el comprador, que protege al deudor contra defectos de título.

Interés Prepagado – Monto que se acumula diariamente desde la fecha de cierre del préstamo hasta la fecha de pago del primer pago del préstamo.

Impuestos y Seguro contra Riesgos – se espera que usted pague anticipadamente los impuestos a la propiedad, incluyendo el año completo de la prima por seguro contra riesgos. Además, es posible que se le pida que deposite el seguro de la propiedad (que puede incluir las cuotas de la asociación de propietarios y contra inundaciones) y los impuestos a la propiedad en una cuenta de reserva que se llama cuenta depósito en garantía. La entidad de crédito mantendrá esta cuenta.

LA PREGUNTA NO ES CUÁNTO TIEMPO SE QUEDARÁ EN ESTA CASA sino por cuánto tiempo se quedará con este préstamo.

En muchos casos, refinanciar la hipoteca es la opción correcta. Al refinanciar su préstamo de hipoteca, puede reducir el término del préstamo, bajar su pago mensual, eliminar el seguro de hipoteca y más.

CON QUÉ FRECUENCIA PUEDE REFINANCIAR SU HIPOTECA?

Dependiendo del programa de préstamo, un préstamo hipotecario puede requerir un tiempo de madurez antes de que se pueda refinanciar. En la mayoría de los casos, el deudor debe hacer al menos 6 pagos consecutivos de cuota mensual de hipoteca para poder refinanciar el préstamo y el refinanciamiento no puede ocurrir antes de que pasen al menos 210 días después de la fecha de vencimiento del primer pago. Consulte con su agente de hipotecas para saber más acerca de su programa de préstamo específico.

ESCENARIO:

Brady y Melissa refinanciaron su hipoteca dos veces en un año: ¿cómo funciona esto y cómo se beneficiaron?

“La primera vez que refinanciamos nuestra hipoteca a tasa fija por 30 años, logramos obtener una tasa de interés más baja y eliminar el seguro privado de hipoteca. Cuando compramos nuestra casa, éramos compradores de casa por primera vez y nuestra inicial fue menos que el 20%. Con nuestro primer refinanciamiento, logramos bajar la tasa de interés de 6.25% a 5.0%. Refinanciamos de nuevo a un préstamo a tasa fija por 15 años para asegurar una tasa de interés de 4.25%. Nuestros pagos son más altos, pero pagaremos menos intereses a largo plazo. También pudimos asegurar un refinanciamiento libre de gastos al aceptar una tasa de interés más alta y la entidad de crédito pagó los costos de cierre.”

Fuente: NerdWallet

Refinance

Antes de **REFINANCIAR**

Antes de tomar la decisión de refinanciar su hipoteca, complete la lista de chequeo que presentamos a continuación.



Defina el objetivo el refinanciamiento

Quiere reducir el tiempo de su préstamo? ¿O bajar su tasa de interés o su pago mensual de hipoteca? ¿Quiere retirar dinero para un proyecto de reforma de la casa? Al definir su objetivo de refinanciamiento, podrá determinar qué tipo de préstamo de refinanciamiento necesita.



Reúna los documentos relevantes

El refinanciamiento de una hipoteca es la generación de un nuevo préstamo y, tal como sucedió cuando financió su compra original, usted va a necesitar todos sus documentos importantes. Reúna sus estados de cuenta bancarios, formularios W2, recibos de pago, documentos de identificación nacional y todos los otros documentos con antelación para agilizar el proceso.



Compare las Alternativas

Por ejemplo, si está interesado en un refinanciamiento con retiro de efectivo para pagar otras deudas, explore opciones alternas y otro planes de pago con su tarjeta de crédito o refinanciamiento de sus préstamos estudiantiles y evalúe sus opciones, antes de procesar un refinanciamiento de hipoteca con retiro de efectivo.



Calcule el Costo de Cambiar

Debido a que el refinanciamiento de la hipoteca es una generación de un nuevo préstamo, usted tendrá que pagar comisiones a la entidad de crédito y costos de cierre. Reúnase con el agente de préstamos con antelación para que le ayude a estimar cuánto suman estos costos y le ayuda a determinar si puede permitirse refinanciar su hipoteca en este momento.



Calcule el Punto de "Equilibrio"

Una de las razones más comunes para refinanciar reducir el monto mensual de la hipoteca o el costo total del préstamo debido a que el refinanciamiento es la generación de un nuevo préstamo asegúrese de calcular el punto de equilibrio y determine cuánto le tomará empezar a ahorrar dinero con el refinanciamiento la hipoteca.

Refinancie

Proceso **DE REFINANCIAMIENTO**

Una vez que ha decidido que está listo para refinanciar y se ha reunido con el agente de préstamos para determinar qué tipo de refinanciamiento necesita, ¡está listo para empezar!

1

Complete la Solicitud de Refinanciamiento

Tal como hizo cuando compró su casa, usted necesitará completar una solicitud de hipoteca con la información acerca de usted y de la casa. Usted puede completarla utilizando el app de CMG Home, por teléfono o en persona.

2

Consentimiento para Proceder

La Notificación de Intención de Proceder con la Solicitud de Préstamo (siglas en inglés NIPLA) es una carta que usted firma para darle permiso a la entidad de crédito a proceder con su solicitud.

3

Entrega de Documentos

Papeleo por favor! Usted necesitará declaraciones, estados de cuenta de bancos, formularios W2, declaraciones de impuestos sobre la renta y más. Reúna estos documentos

4

Obtenga un estimado del préstamo

las entidades de crédito están obligadas entregarle un estimado del préstamo (siglas en inglés LE) dentro de los 3 días siguientes de recibir su solicitud de préstamo. Este documento contiene un estimado de los cargos y costos de cierre asociados con el refinanciamiento de su hipoteca y resume a los nuevos términos del préstamo y el pago mensual

5

Ordene una Tasación de la Casa

Aun cuando usted ordenó una tasación de la casa cuando la compró, es posible que el valor haya cambiado. La tasación para el refinanciamiento tomará en cuenta cualquier mejora que haya hecho a la casa y cualquier apreciación de valor que haya ocurrido en su mercado desde la compra de la misma.

6

Reciba la Decisión Final

Una vez que haya completado todas estas tareas, el suscriptor revisará su solicitud completa y emitirá una decisión final.

7

Cierre su préstamo

Cuando recibe la aprobación final, está listo para cerrar. Usted deberá firmar todo el papeleo y pagar cualquier comisión aplicable a la entidad de crédito en este momento.

A man with short brown hair, a beard, and glasses is looking at a tablet. He is wearing a red sweater over a light blue collared shirt. The background is a blurred office setting with other people.

CONOZCA AL Tasador

Una vez que decide que está listo para refinanciar y se ha reunido con el agente de préstamos para determinar qué tipo de refinanciamiento necesitará, ¡está listo para empezar!

Al comprar una nueva casa o refinanciar su hipoteca actual, por lo general se requiere una tasación de la casa para determinar su valor justo de mercado. El tasador opera independientemente para tomar una decisión imparcial. La tasación es diferente a la inspección del hogar ya que el tasador determina el valor de la casa y el inspector determina si se necesitan reparaciones y cuánto costarán. El tasador compara el precio de la casa con el valor de otras casas en el área y le entrega al comprador, al vendedor y a la entidad de crédito un reporte detallado de cómo se calculó este valor.

En general los costos de tasación oscilan entre \$450 y \$750, dependiendo del mercado. En la mayoría de los casos, el dueño de la propiedad cubre el costo de la tasación. El reporte final de tasación se basa en el tamaño y condiciones de la casa, el número de artículos permanentes tales como lámparas y llaves, detalles acerca de cualquier mejora que haya completado, notas sobre los cambios en el valor de las propiedades en los alrededores, mapas y fotografías si se necesitan, y un detallado análisis de mercado basado en casas comparables.

Una tasación baja puede impedir la transacción de refinanciamiento. Se aplican otras opciones de acuerdo al programa de préstamo y el dueño de la propiedad debería consultar a un profesional inmobiliario para obtener información adicional.

Refinancie

Tips y Trucos **DE REFINANCIAMIENTO**

Una vez que decide que está listo para refinanciar y se ha reunido con el agente de préstamos para determinar qué tipo de refinanciamiento necesitará, ¡está listo para empezar!

1

Esté listo

Reúna los documentos importantes con antelación. Reúnase con un agente de préstamos y determine qué tipo de refinanciamiento le ayudará a alcanzar sus objetivos.

2

Mantenga su Índice de Crédito

Un refinanciamiento es la generación de una nueva hipoteca. Sea proactivo para mantener un buen índice de crédito, sea responsable al pagar sus deudas y evite abrir nuevas líneas de crédito.

3

Use el incremento de los precios de las casas para su beneficio

En la mayoría de los casos, su casa ha ganado valor desde que la compró.

4

Considere pagar más

Los términos de su préstamo determinarán cuánto interés pagará a lo largo del tiempo. Un término de préstamo más corto le costará menos interés hipotecario a lo largo del tiempo, pero usted tendrá un pago mensual más alto. Dependiendo de su presupuesto, es posible que valga la pena pagar más mensualmente para bajar el costo total de interés.



Miguel Piña
Loan Officer
NMLS ID# 1570598 | Branch
NMLS# 1151668
(512) 954-1394
mpina@cmghomeloans.com



©Préstamo todo en uno (ALL IN ONE LOAN)™ y el logo todo-en-uno (all-in-one) son marcas registradas de CMG Financial. Todos los derechos reservados.
© 2019 CMG Financial, Todos los derechos reservados. CMG Financial es el nombre comercial registrado de CMG Mortgage, Inc., NMLS ID #1820 en la mayoría de los estados, pero no en todos. CMG Mortgage, Inc. es un prestamista de igualdad de oportunidades. Licenciado por el Departamento de supervisión de empresas bajo la ley de préstamos hipotecarios Residenciales de California no. 4150025; AK # AK1820; AZ #0903132; Colorado regulado por la División de bienes Raíces; licencia de préstamos hipotecarios residenciales de Georgia #15438; licencia de prestamista hipotecario de Massachusetts #MC1820 y Licencia de agente hipotecario #MC1820; empresa hipotecaria con licencia de Mississippi con licencia del Departamento de banca y finanzas del consumidor de Mississippi; Licenciado por el Departamento de banca de Nuevo Hampshire; Licenciado por el Departamento de banca y seguros de Nueva Jersey; Banquero hipotecario con licencia del Departamento de servicios financieros del estado de Nueva York; Licenciado por la División de regulación financiera de Oregón #ML-3000; y con licencia de la Comisión de corporación estatal de Virginia #MC-5521. Oferta de crédito sujeta a aprobación de crédito. www.nmlsconsumeraccess.org

