UtahStateUniversity
COOPERATIVE EXTENSION

HOME OWNERSHIP
FACT SHEETS

Refinanciando su Casa
(Refinancing Your Home)

Leona K. Hawks, Professor, Extension Housing Specialist
Spanish translation *by* ***Lucy Delgadillo***, Assistant Professor, Utah State University

FL/HO-17S April 2002

El mejor momento para refinanciar un préstamo depende de varias cosas. Éstas incluyen la diferencia en la tasa de interés entre su antigua hipoteca y la nueva, la tasa de interés actual, los costos de cierre del refinanciamiento, cuánto tiempo piensa permanecer en la misma casa, sus impuestos, su prestamista, e incluso el mercado de vivienda local.

Usted podría ser un candidato para refinanciar su préstamo si está pagando dos puntos o más sobre las tasas de intereses actuales. Por ejemplo, si usted actualmente está pagando 12% de interés en un préstamo de $60,000 a 30 años plazo, su pago mensual (incluyendo el principal y los intereses) sería de $612.16. Si refinancia la misma hipoteca a una tasa de interés de 10%, su pago sería $526.56, es decir, se estaría ahorrando $90.60. Los impuestos sobre la propiedad y el seguro permanecerían constantes a pesar de que la tasa de interés es más baja.

Ya que tiene que pagar costos de cierre al refinanciar su préstamo, debe considerar que la diferencia entre su antigua hipoteca y la nueva tenga una diferencia en la tasa de interés de al menos 2%. Este rango le permitiría recuperar los gastos de los costos de cierre en un período de dos a tres años. Si usted piensa vivir en su casa por un período largo, podría considerar refinanciar su préstamo con una diferencia en las tasas de interés de menos de 2%. Por otra parte, si usted tiene que pagar multa por pagos adelantados en su hipoteca, mejor sería esperar que la diferencia en las tasas de interés sea mayor que 2 porciento.

Costos de Cierre

Debido a que los prestamistas tratan los préstamos de refinanciamiento como nuevas hipotecas, el prestatario incurre en nuevos gastos. Estos gastos incluyen: costo de iniciación del préstamo (aproximadamente el 1% de la cantidad prestada), los puntos de descuentos (usualmente de 0 a 5% del préstamo), costos de aplicación (entre 0 y $250), costos de avalúo (entre $100 y $350), costos de investigación del título (aproximadamente $250), seguro del título para el prestamista (aproximadamente $3.50 por cada $1000 del préstamo), costos de mensura (alrededor de $150), reporte de crédito (aproximadamente $50), costos de preparación de documentos (alrededor de $10), y los costos legales (al menos $250).

Atención especial merecen los puntos de descuento, los cuales son pagos por adelantado recaudados por el prestamista donde cada punto equivalente al uno porciento del monto prestado.

Los puntos son una técnica usada por los prestamistas para ajustar las tasas de interés. Cuanto más bajo sea la tasa de interés, más puntos se pagan.

Algunos prestamistas ofrecen dos o más opciones de combinaciones de puntos y tasas de interés. Por ejemplo, a usted podrían ofrecerle una tasa de interés con dos puntos, o una tasa de interés más alta sin puntos. Cada punto que usted paga probablemente le bajará la tasa de interés entre 1/8 a 1/4 del uno porciento de la totalidad del préstamo. Si usted decide refinanciar una hipoteca de $55,000 a 9.5% con dos puntos de descuento, esté preparado para pagar $1100 al prestamista.

Tome en cuenta cualquier multa por cancelar su antigua hipoteca antes de la fecha establecida. Generalmente, estas multas aplican únicamente en los primeros cinco años del préstamo. La multa puede ser de hasta el 5% del préstamo si usted lo cancela el primer año, 4% del total del préstamo si lo cancela el segundo año, y así sucesivamente hasta el quinto año, cuando, por lo general, estas multas dejan de existir.

Calcule el tiempo que toma recuperar los gastos del refinanciamiento mediante el ahorro de mensualidades más bajas. Para hacer esto, debe pedirle a su prestamista que le dé un estimado de los nuevos costos de cierre, de las mensualidades de la nueva hipoteca que está pensando tomar y de las posibles multas por cancelar su hipoteca antes de la fecha establecida. Divida el costo total (incluyendo los costos de cierre, puntos, y pagos por adelantado) entre la reducción de los pagos mensuales del nuevo préstamo. Por ejemplo, si refinanciar una hipoteca requiere $2500 en costos de cierre y multas, pero usted ahorraría $180 en sus nuevas mensualidades, el tiempo que le tomaría recuperar los gastos del refinanciamiento mediante el ahorro de mensualidades es de 14 meses ($2500 dividido por $180).

Impuestos y Refinanciamiento

Hay tres cosas que debe tener en cuenta. La primera es que al pagar una tasa de interés más baja, usted tendrá menos intereses que deducir en su declaración de ingresos. Esto por supuesto significa que tendrá que pagar más en impuestos y por consiguiente parte de los ahorros debido a mensualidades más bajas de la hipoteca se verán disminuidos.

La segunda consideración es que los puntos de descuento y los costos de iniciación del préstamo (los costos generales no los especifícos) son usualmente deducibles de impuestos. El Internal Revenue Service (Servicio de Recaudación Interno--IRS) exigue que los puntos de interés pagados por adelantado debido a un refinanciamiento no sean todos deducibles el mismo año del refinanciamiento. Estos puntos deben distribuirse a lo largo de la vida del nuevo préstamo. El IRS no permite deducir todos los puntos inmediatamente si las ganancias del refinanciamiento son usadas para la renovación o decoración de la casa. Asegúrese de verificar con el IRS si alguna de estas regulaciones concernientes a refinanciamiento han sido modificadas, revocadas o si se han introducido alguna otra nueva regulación.

La tercera consideración es que el Tax Reform Act (Decreto de Reforma en los Impuestos) de 1986 tiene importantes implicacions en refinanciamiento: hipotecas, intereses y puntos permanecen deducibles siempre y cuando usted se encuentre en las categorías fiscales más bajas. Esto podría hacer más deseables las hipotecas a corto y mediano plazo (15 años), especialmente para aquellos prestatarios cuya categoría fiscal es de 33% o superior.

En el proceso de refinanciamiento, muy a menudo, las personas deciden pedir prestado poniendo como garantía su propia casa. La cantidad disponible generalmente depende del avalúo y la relación entre el préstamo y el valor de la casa (*loan value ratio)* que se escoja. Normalmente, una persona puede refinanciar hasta el 80% del valor actual de la propiedad.

El prestamista puede ofrecer financiar parte o todos los costos de cierre. De esta forma usted no tendría que hacer estos pagos por adelantado. Los puntos serían agregados al balance del préstamo. Aunque esto podría sonar bien y le permitiría refinanciar teniendo muy pocos gastos, usted después tendrá que pagar impuestos en estos costos por lo largo de la vida del préstamo.

Si usted decide refinanciar su hipoteca por más que su primera hipoteca, y el valor de su casa ha aumentado, revise el código de impuestos muy cuidadosamente. Generalmente, usted puede tomar las deduciones de impuestos únicamente si la cantidad del nuevo refinanciamiento es igual o menor a la cantidad que usted pagó por su casa, más los gastos hechos por reparaciones y remodelaciones, y cualquier préstamo hecho contra su hipoteca. Por ejemplo, si usted compró su casa por $60,000 y ha invertido $10,000, y pedió prestado $4000 para gastos en educación y $1000 en gastos médicos, la cantidad máxima de hipoteca con plenas deducciones en los intereses es de $75,000.

Tipos de Hipotecas

- Una hipoteca a 15 años plazo es amortizada en un período más corto y le ocasiona menos pagos en intereses.
- Pagos quincenales de hipotecas disminuyen una hipoteca de 30 años plazo a aproximadamente 11, ahorrándole pagos de intereses.
- Una hipoteca con interés fijo reduce el riesgo de un aumento en las tasas de interés en el futuro y por consiguiente de las mensualidades.
- Hipotecas con tasas de interés ajustables varían de acuerdo a situaciones económicas. Algunas hipotecas con tasas de interés ajustables permiten hacer el cambio a hipotecas con tasas de interés fijo, generalmente durante los primeros cinco años del préstamo.

Utah State University is committed to providing an environment free from harassment and other forms of illegal discrimination based on race, color, religion, sex, national origin, age (40 and older), disability, and veteran's status. USU's policy also prohibits discrimination on the basis of sexual orientation in employment and academic related practices and decisions.

Utah State University employees and students cannot, because of race, color, religion, sex, national origin, age, disability, or veteran's status, refuse to hire; discharge; promote; demote; terminate; discriminate in compensation; or discriminate regarding terms, privileges, or conditions of employment, against any person other wise qualified. Employees and students also cannot discriminate in the classroom, residence halls, or in on/off campus, USU-sponsored events and activities.

This publication is issued in furtherance of Cooperative Extension work. Acts of May 8 and June 30, 1914, in cooperation with the U.S. Department of Agriculture, Jack M. Payne, Vice President and Director, Cooperative Extension Service, Utah State University (EP/DF/04-02)