LOS ANGELES COUNTY

CONSUMER & BUSINESS AFFAIRS

Refinanciando Durante la Pandemia

LOS ANGELES COUNTY
CONSUMER & BUSINESS AFFAIRS

Nuestra Mision

“Para promover un mercado justo y vibrante, servimos a los consumidores, los negocios y las comunidades mediante la educación, la promoción y la resolución de quejas."

Sirviendo a los consumidores y negocios del Condado de Los Angeles desde 1976

Programa de Prevencion de Ejecuciones Hipotecarias

- Leticia Andrade, Consejera de Prevencion de Ejecuciones Hipotecarias
- Diane Mendez, Consejera de Prevencion de Ejecuciones Hipotecarias
- Comuniquese con El Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios:

  homehelp@dcba.lacounty.gov

  dcba.lacounty.gov

  (800) 593-8222

Agenda

- Que es refinanciar
- Factores que debe considerar al refinanciar
- Tipos de refinanciamiento
- Consecuencias de refinanciar
- Preguntas

Que es un refinanciamiento?

Un refinanciamiento reemplaza tu hipoteca vigente con un préstamo nuevo, y puede permitirte cambiar el plazo o la tasa de interés de tu hipoteca

Adquirir un nuevo préstamo para pagar a un prestamista existente

Solo prestamos que se puedan cancelar antes de su fecha de vencimiento

Conviene refinanciar mi casa durante el Covid-19?

- Podría ahorrarle dinero
- Proporcionarle dinero extra
- Consolidar deudas incluyendo prestamos secundarios y prestamos sin garantía
- Cambiar su tipo de préstamo (tasa de interés adjustable a tasa fijo)
- Puede usarse para sacar a otra persona de la hipoteca (divorcio, etc.)
- Pagos hipotecarios mensuales mas bajos
- Bajas tasas de interés ahora debido a la pandemia de Covid-19
- 3.086% a partir de 10 de Marzo del 2021

https://www.nerdwallet.com/mortgages/refinance-rates

Factores que debe considerer al refinanciar

Las tendencias del Mercado (incluidas las tasas de interes actuales)

Su sanidad financiera (puntaje de crédito)

Utilizar la calculadora de hipotecas para calcular el pago de la tasa de interes y comparar las tasas ofrecidas

Revise las condiciones actuales de su préstamo (documentos de préstamo, estados de cuenta hipotecarios- cuanto queda para refinanciar? Capital actual o el valor de Mercado de su casa)

Considere las posibles tarifas del préstamo y las multas por pago anticipado del nuevo préstamo

Es una buena idea si puede reducir su tasa de interes en al menos un 2%. Sin embargo un 1% de ahorro es un incentivo suficiente para refinanciar

Calculadora de hipoteca

Usando una calculadora de hipotecas disponible en internet, introduzca lo siguiente:

1. El monto de su préstamo
2. Seleccione el plazo de su hipoteca (30 anos)
3. Tasa de interés

Calcule el pago de cada tasa de interés.
La tarifa más baja ahorra $628/mes.

Una tasa de interés más baja y un tiempo más corto dan como resultado una reducción de los intereses pagados durante la vida del préstamo: $98,399

	Hipoteca Actual	Hipoteca refinanciada	Hipoteca refinanciada en un plazo mas corto
Monto de la hipoteca	$200,000	$200,000	$200,000
Termino	30 años	30 años	20 años
Tasa de interes	8%	2.969% (11/2/2020)	2.969% (11/2/2020)
Pago mensual	$1,468	$840	$1,106
Ahorros mensuales		$628	$362

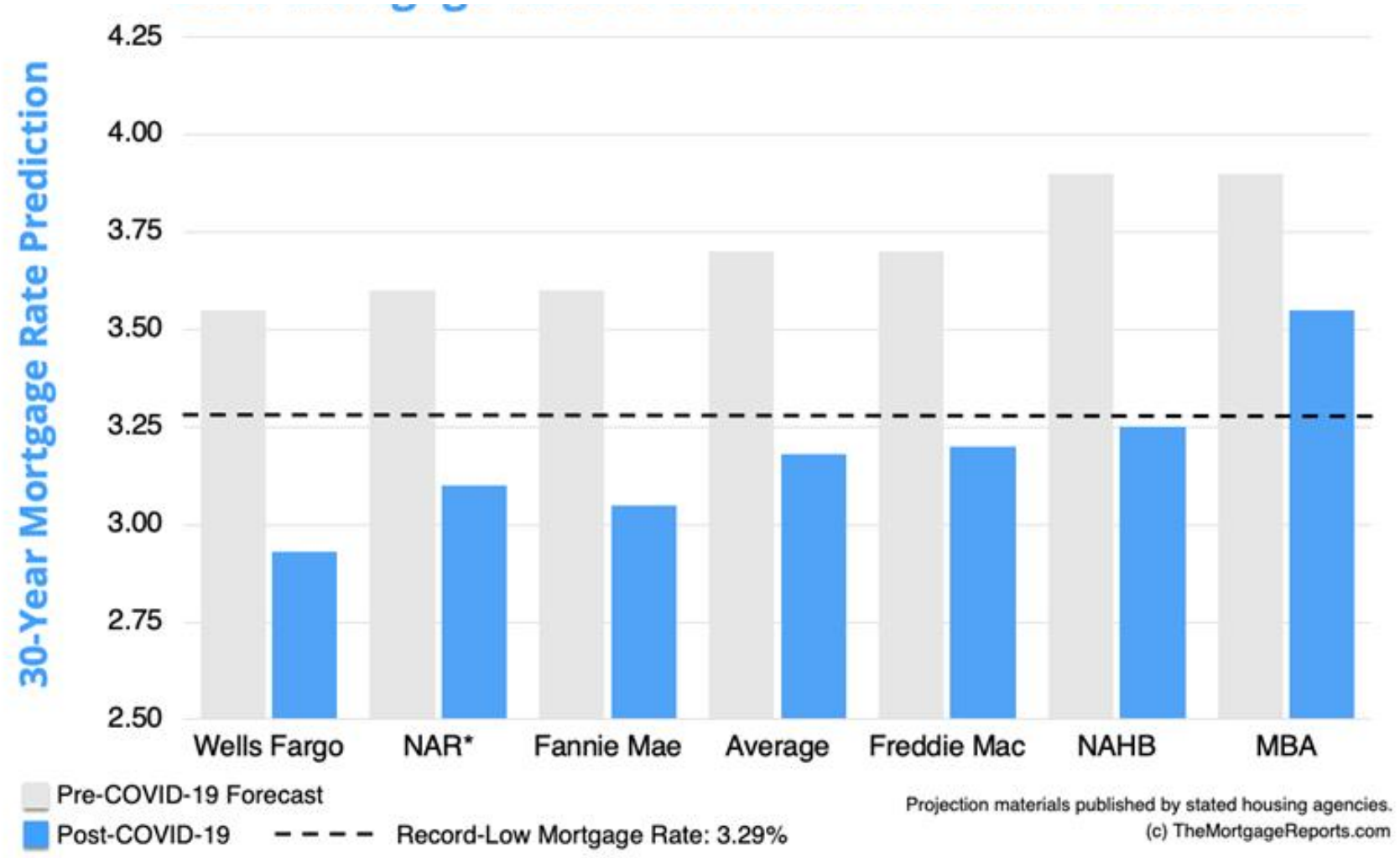
Refinanciemento para diferentes tipos de propiedades

Vivienda principal	Segunda vivienda	Propiedad de inversión
• La tasa más baja • Documentación para demostrar residencia • Deducible de impuestos sobre prestamos con intereses hipotecarios y seguros hipotecarios	• Tasa de interés más alta • Puntaje de crédito más alto para calificar • Mas requisitos para calificar	• Tasa de interés más alta compardo a otras propiedades debido al mayor riesgo que debe asumir el prestamista • Mas difícil de refinanciar • Directivas para aprobar el refinanciamiento son más estrictas

Comprar un refinanciamiento durante una pandemia

- En este momento, las tasas fluctúan más rápido de lo habitual
- Puede ser manejado por dos bancos separados o obtener un nuevo préstamo hipotecario con el mismo prestamista
- No tenga miedo de comparar las tasas actuales, la disponibilidad y los puntajes de satisfacción de cada prestamista

Predicciones de tasas Hipotecaria para 2020 antes y después del Covid



The Mortgage Reports: https://themortgagereports.com/65126/post-coronavirus-mortgage-rate-predictions-for-2020

Agency	30-YR Mortgage Rate Prediction for Q3 & Q4 2020
Wells Fargo	2.93%
NAR	3.10%
Fannie Mae	3.05%
Average	**3.18%**
Freddie Mac	3.20%
NAHB	3.25%
MBA	3.55%

The Mortgage Reports:
https://themortgagereports.com/65126/post-coronavirus-mortgage-rate-predictions-for-2020

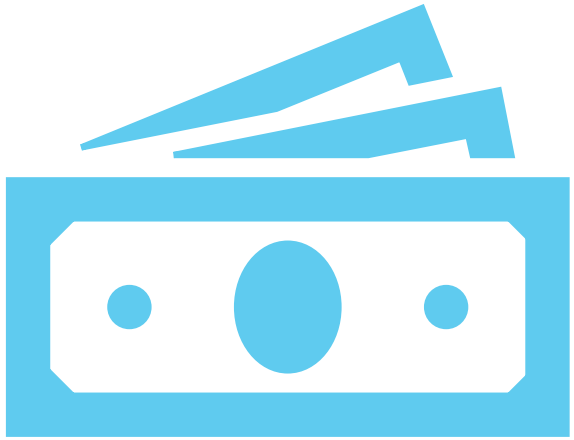
El inicio del refinanciamiento: El proceso

- Solicitud: Algunos de los documentos que su prestamista podría necesitar incluyen:
  - Dos talones de pago más recientes
  - Dos W-2 más recientes
  - Dos estados de cuenta bancarios más recientes
- Congelar el interés
- Evaluación de riesgo
- Valoración de la vivienda
- Cierre del nuevo préstamo(Escrow: investigación de títulos, gastos de cierre, desembolso de fondos)

Lo que te puede costar un refinanciamiento

Factores:

- Obtener presupuestos de varios prestamistas
- El valor de su casa
- La expectación de 2% - 3% pago del valor total del préstamo
- Tarifa
  - Puntos de descuento
  - Tasa de solicitud
  - Cargos de abogados (ejecución hipotecaria)
  - Investigación de títulos
  - Tarifa de tasación
  - Tarifas locales
- En algunos casos, puede transferir los costos de cierre a su préstamo



Puntos hipotecarios de descuento

- Tarifas que pagar para reducir la tasa de interes de la hipoteca y el pago mensual
- Comprando la tarifa
- 1 punto de descuento = 1% del monto de la hipoteca; El prestamista generalmente reduce la tasa de interes en 0.25% → Es negociable y depende del prestamista, ya que las tasas hipotecarias fluctúan diariamente

Como los puntos cambia los pagos de una hipoteca de $200,000

Points	Cost of points	Principal and interest	Monthly savings and months to break even
0 points (5% interest rate)	$0	$1,073.64	
1 point to cut rate to 4.75%	$2,000	$1,043.29	Save $30.35 a month; break even in 66 months
2 points to cut rate to 4.5%	$4,000	$1,013.37	Save $60.27 a month; break even in 67 months

https://www.nerdwallet.com/blog/mortgages/discount-points/

El punto de equilibrio

- **El tiempo que tomara recuperar el dinero que utiliza para refinanciar su préstamo**

	Hipoteca Actual	Hipoteca refinanciada	Hipoteca refinanciada en un plazo mas corto
Monto de la hipoteca	$200,000	$200,000	$200,000
Termino	30 años	30 años	20 años
Tasa de interes	8%	2.969% (11/2/2020)	2.969% (11/2/2020)
Pago mensual	$1,468	$840	$1,106
Ahorros mensuales		$628	$362

Cobros:

Points	2	**Cost of points**	$4,000
Application fee	$500	**Credit Check**	$25
Attorney's fee (yours)	$25	**Attorney's fee (lender)**	$350
Title search	$50	**Title Insurance**	$930
Appraisal fee	$350	**Inspections**	$100
Local fees (taxes, transfers)	500	**Document preparation**	$250
Other	250	**Total**	$7,330

El punto de equilibrio: $7,330 / $628 = 12 meses o 1 año para cubrir gastos

$7,330 / $362 = 22 meses o 1 año y 10 meses para cubrir gastos

Tipos de Prestamos de Refinanciamiento

- Retiro de Capital
- Tasa de Interés y Plazo
- Consolidación
- Línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC)
- Hipoteca Revertida

Refinanciamiento con Retiro de Capital

- Paga su primera hipoteca existente y resulta en un nuevo préstamo hipotecario que puede tener diferentes términos que su préstamo original.
- Muy común cuando el valor liquido de la propiedad sube
- Fondos del préstamo se utilizan primero para pagar su hipoteca existente, incluidos los costos de cierre y cualquier prepago como impuestos y seguro de propiedad, cualquier fondo restante es suyo para usarlo como lo desee.
- Regularmente se usa para:
  - Pagar deudas
  - Arreglar o renovar la propiedad
  - Gastos educativos
  - Compras grandes

Refinanciamiento de Tasa de Interés y Plazo

- El refinanciamiento más común
- Pagar el préstamo más rápido con el termino más corto
- Se ajusta el interés y el plazo del préstamo actual manteniendo la misma cantidad principal
- Este tipo de refinanciamiento es para propietarios que quieren obtener un interés más bajo y reducir sus pagos mensuales o cantidad del interés durante el plazo del préstamo.

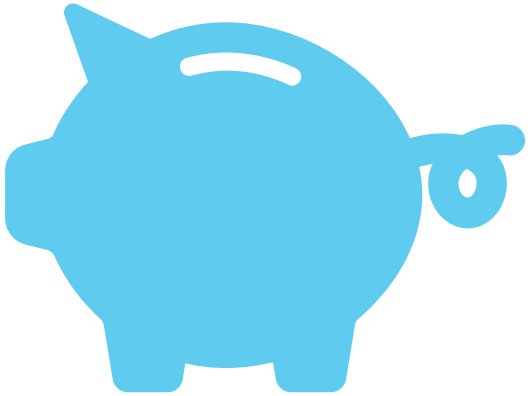
Prestamo de Refinanciamiento de Consolidacion

Aplicar para un nuevo prestamo y pagar deudas

El beneficio es que el propietario solamente tendra un pago mensual en vez de varios

Línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC)

- Funciona como una línea de crédito renovable. Puedes pedir prestado la cantidad de dinero que necesites, sea mucho o poco en un momento dado hasta tu límite máximo de crédito.
- Cuando recibas la aprobación de un HELOC, te entregaran cheques o una tarjeta de crédito para usar cuando quieras desembolsar dinero según tu línea de crédito.
- En la mayoría de los casos, sus pagos mínimos incluirán intereses durante el periodo del desembolso. Serán responsable de pagar el saldo principal durante el periodo del reembolso
- Pueden ofrecer un interés fijo o variable



Hipoteca Revertida

Una hipoteca revertida es un tipo de préstamo que se encuentra garantizado con el valor liquido de tu propiedad. Para calificar,

- Propietario tiene que tener al menos 62 años o más.
- Debes vivir en la propiedad
- Debes ser el dueño de la propiedad y no deber mucho en la hipoteca
- Propiedad debe cumplir con determinados criterios establecidos por HUD
- Propietario es responsable por pagar los impuestos y seguro de la propiedad.
- Una hipoteca revertida se cancela cuando el propietario muere, se muda, o vende su hogar. El préstamo se vuelve exigible de forma inmediata si no cumples con las condiciones del préstamo.

Consecuencias de un Refinanciamiento

El plazo de su hipoteca empieza de nuevo

Podria subir sus costos mensuales

Requiere buen credito para obtener un interes bajo

Retiro de efectivo podria uno gastar mas y poner su propiedad en peligro

Podria deber mas dinero

Al aplicar su puntaje de credito podria bajar

Plazo del prestamo podria ser extendido

Refinanciamiento con mal credito

- Terminos menos favorables
- Interes mas alto
- Altas penalidades
- Prestamistas pequeños o privados

Estafas comunes de Refinanciamiento

- Estafadores que ofrecen "ayuda" prometen asistirlo para conservar o vender su casa. Le cobran y no cumplen con los servicios.
- Prometen un interes bajo
- Reparaciones y renovaciones de la propiedad y despues registran un derecho de retencion (lien)
- Prometen consolidar deudas y no hacen nada
- Robo de identidad
- No firmen ningun documento si no lo entienden

Evitar estafas y obtener asistencia

- Tener en mente las estafas comunes
- Cobros por anticipado
- Cuidado con correo electronicos sospechosos
- Comuniquese con su prestamista primero para obtener informacion para un refinanciamiento
- Comuniquese con varios prestamistas para ver quien ofrece la mejor opcion

Si usted a sido una victima de fraude o robo de identidad, puede comunicarse con las siguientes agencias:

- Haga un reporte a la agencia de policia cerca de usted
- Comision Federal de Comercio (Federal Trade Commission)
  - Puede someter una queja por internet: https://reportefraude.ftc.gov/#/

    Puede comunicarse con ellos al numero (877)382-4357
- Comuniquese con el Distrito Fiscal:
  - Honorable George Gascon, Abogado del Distrito
    - 211 W. Temple Street, Suite 1200 Los Angeles, CA 90012
    - Telefono: (213) 974-3501 Fax: (213) 974-1484

Agencias Regulatorias

- Agentes de Bienes y Raices- Departamento de Bienes y Raices de California www.dre.ca.gov

  Comuniquese con ellos al numero (877)373-4542

- Departamento de Proteccion e Innovacion Financiera https://dfpi.ca.gov/

  Comuniquese con ellos al numero (866)275-2677

- Agencias Federales–

- Office of the Comptroller of the Currency https://www.occ.treas.gov/
- Reserva Federal https://www.federalreserve.gov/
- Corporacion Federal de Seguros de Deposito www.fdic.gov
- Cooperativas de Ahorro y Credito (National Credit Union Administration) www.ncua.gov

Comuniquese con Nosotros

Horario de las 8:00am-5:00pm
(Lunes a Viernes)

DOMICILIO
Oficina Central 500 W. Temple St. B-96 Los Angeles, CA 90012

POR TELEFONO
Servicios al Consumidor (800)593-8222   Personal Multilingual Disponible

LOS ANGELES COUNTY
CONSUMER & BUSINESS AFFAIRS

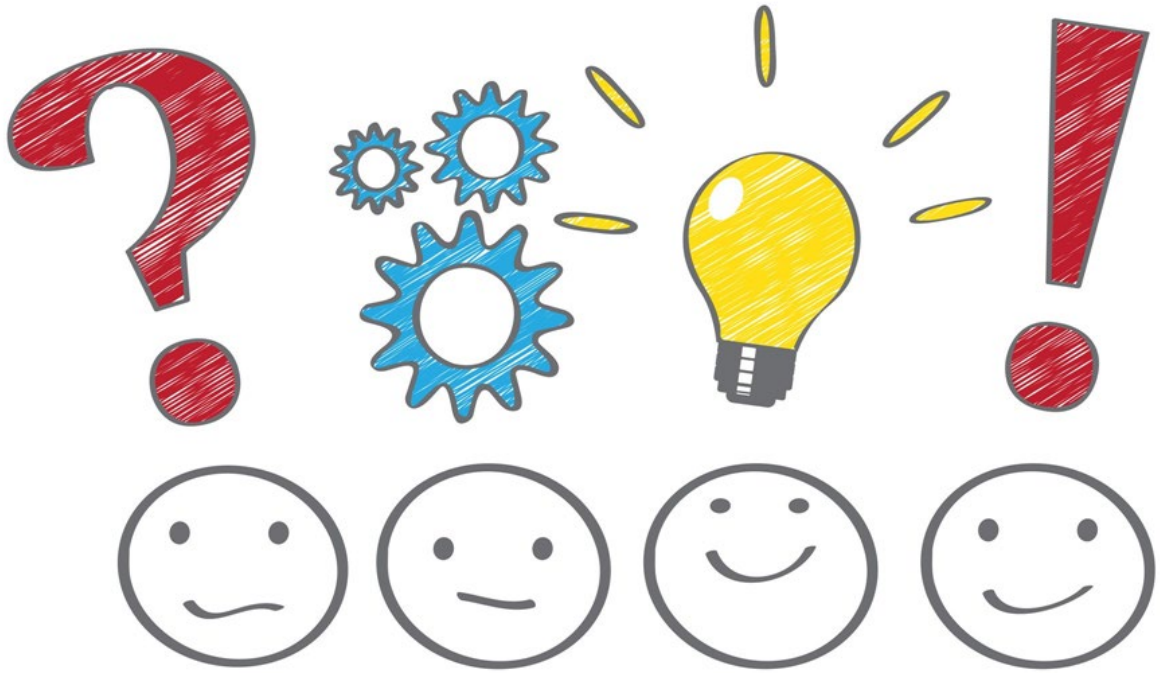
Síganos
Para alertas de fraude, Informacion y más para el consumidor y negocios:

LACountyDCBA

@LACountyDCBA
@LACOconsumidor
@LACoSmallBiz

LACountyDCBA

LOS ANGELES COUNTY
CONSUMER & BUSINESS AFFAIRS



Preguntas?