

Cuaderno de trabajo del Módulo 7

Refinanciar su hipoteca

Cuándo tiene sentido financiero refinanciar, cómo calcular su punto de equilibrio, el costo real de un refinanciamiento "sin costos de cierre". Use este cuaderno con el Módulo 7 en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/refinancing/ o en una clase dirigida por un instructor. Escriba directamente en los cuadros sombreados en pantalla, o imprímalo y escriba a mano.

Nombre	
Fecha de inicio	
Instructor o clase (si corresponde)	

Cómo usar este cuaderno

1. Lea o asista a cada lección y luego llene la página correspondiente.
2. Use cifras reales de su propia situación cuando se le pida. Nada de lo que escriba aquí se envía a ninguna parte. Se queda con usted.
3. Haga el cuestionario de autoevaluación antes de revisar las respuestas en línea.
4. Termine con su plan de acción. Ese plan es la verdadera meta de este módulo.

Lecciones de este módulo

Lección	Tema	Listo
7.1	Cuándo tiene sentido financiero refinanciar	☐
7.2	Cómo calcular su punto de equilibrio	☐
7.3	El costo real de un refinanciamiento "sin costos de cierre"	☐
7.4	Refinanciamiento con retiro de efectivo: cómo funciona y cuándo usarlo	☐
7.5	Refinanciamientos simplificados para prestatarios de FHA, VA y USDA	☐
Cuestionario	Autoevaluación (7 preguntas)	☐

Solo para uso educativo. Your Mortgage Toolbox no es un prestamista, corredor ni asesor financiero. Los estimados y las pautas varían según el prestamista, el programa de préstamo, el estado y la fecha. Confirme sus propias cifras con un oficial de préstamos con licencia o un consejero de vivienda aprobado por HUD.

Cuándo tiene sentido financiero refinanciar

Refinanciar reemplaza su hipoteca actual con una nueva. El préstamo nuevo paga el saldo anterior y usted empieza a hacer pagos según las condiciones del préstamo nuevo.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Refinanciamiento de tasa y plazo	
Cuándo probablemente no tiene sentido refinanciar	

La pregunta correcta: "¿Vale la pena refinanciar?" es la pregunta equivocada. La pregunta correcta es: "¿Me quedaré en esta casa el tiempo suficiente para que el ahorro mensual del refinanciamiento supere los costos de cierre que pagaré?" Ese es el análisis del punto de equilibrio, y es fácil de.

Hoja de trabajo A: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación

Una pregunta que todavía tengo

Una acción que voy a tomar

Notas

Cómo calcular su punto de equilibrio

El cálculo del punto de equilibrio es el único número que importa al decidir si vale la pena un refinanciamiento de tasa y plazo.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
La fórmula simple del punto de equilibrio	
Cómo incluir el efecto fiscal	
Reiniciar la amortización: el costo oculto	

Hoja de trabajo B: Pruébalo en la calculadora de refinanciamiento (en inglés)

Abra la calculadora de refinanciamiento (en inglés) en yourmortgagetoolbox.com y haga sus propios cálculos. Anote lo que encuentre.

Escenario que probé (precio, pago inicial, tasa, etc.)

Resultado que quiero recordar

Lo que me sorprendió

Notas

El costo real de un refinanciamiento "sin costos de cierre"

El refinanciamiento "sin costos de cierre" suena a almuerzo gratis.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Dos frases, dos cosas muy distintas	
Método 1: sumar los costos de cierre al saldo del préstamo	
Método 2: aceptar una tasa más alta a cambio de créditos del prestamista	
Cuándo tiene sentido el refinanciamiento sin costos de cierre	

Cuando escuche "sin costo", haga una pregunta: "¿Los costos de cierre se suman al saldo de mi préstamo o se cubren con una tasa más alta?" La respuesta le dice exactamente qué método se está usando y cuánto le costará realmente con el tiempo.

Hoja de trabajo C: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación	
Una pregunta que todavía tengo	
Una acción que voy a tomar	

Notas

Refinanciamiento con retiro de efectivo: cómo funciona y cuándo usarlo

Un refinanciamiento con retiro de efectivo (cash-out) reemplaza su hipoteca actual con un préstamo nuevo y más grande.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Cómo funciona	
Usos comunes del retiro de efectivo	
Retiro de efectivo frente a HELOC frente a préstamo sobre el capital acumulado	

Propietarios en Texas: se aplican reglas especiales. Texas es el único estado donde el tope de 80% de LTV en el refinanciamiento con retiro de efectivo para una propiedad homestead está exigido por la constitución, escrito en la Constitución de Texas (Artículo XVI, Sección 50). Eso significa que.

La pregunta del entorno de tasas: Si su hipoteca actual está al 3.5% (una tasa que mucha gente aseguró en 2020 a 2021) y quiere acceder a su capital acumulado, un refinanciamiento con retiro de efectivo a la tasa actual de 7% o más aumenta de forma drástica su pago y su costo total de intereses. En.

Hoja de trabajo D: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación

Una pregunta que todavía tengo

Una acción que voy a tomar

Notas

Refinanciamientos simplificados para prestatarios de FHA, VA y USDA

Si tiene un préstamo respaldado por el gobierno, podría calificar para un refinanciamiento simplificado (streamline), un proceso más sencillo diseñado para reducir el papeleo.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Refinanciamiento simplificado de FHA (FHA Streamline)	
Préstamo VA de refinanciamiento para reducción de tasa de interés (IRRRL)	
Refinanciamiento Streamlined Assist de USDA	

Hoja de trabajo E: Pruébelo en la calculadora de refinanciamiento (en inglés)

Abra la calculadora de refinanciamiento (en inglés) en yourmortgagetoolbox.com y haga sus propios cálculos. Anote lo que encuentre.

Escenario que probé (precio, pago inicial, tasa, etc.)

Resultado que quiero recordar

Lo que me sorprendió

Notas

Cuestionario del Módulo 7

Escriba la letra de su respuesta, o anótela a mano. Luego revise sus resultados en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/refinancing/ o pida la clave de respuestas a su instructor.

1. El cálculo más importante antes de decidir si refinanciar es:

Mi respuesta

 - A. Cuánto más baja es la tasa nueva en comparación con la anterior
 - B. El punto de equilibrio: cuánto tarda el ahorro mensual en recuperar los costos de cierre
 - C. Si el nuevo pago mensual es por lo menos \$200 menor

2. Si sus costos de cierre son \$8,000 y el ahorro mensual en su pago es de \$200, su punto de equilibrio es:

Mi respuesta

 - A. 20 meses
 - B. 40 meses
 - C. 80 meses

3. En un refinanciamiento "sin costos de cierre" donde el prestamista cubre los costos a cambio de una tasa más alta, usted paga los costos de cierre mediante:

Mi respuesta

 - A. Un cargo único pagado en el cierre
 - B. Una tasa de interés más alta durante la vida del préstamo (o hasta que vuelva a refinanciar)
 - C. Un saldo de préstamo más alto sin aumento de la tasa

4. En un refinanciamiento con retiro de efectivo, ¿hasta qué porcentaje del valor de su casa permiten normalmente pedir prestado los prestamistas?

Mi respuesta

 - A. 100%
 - B. 80%
 - C. 60%

5. El IRRRL de VA (VA Streamline) es notable porque:

Mi respuesta

 - A. Permite a los veteranos convertir su préstamo VA en uno convencional
 - B. No requiere avalúo ni verificación de ingresos o empleo, lo que lo convierte en una de las opciones de refinanciamiento más sencillas
 - C. Solo está disponible para compradores primerizos

6. Un propietario con una primera hipoteca al 3.5% que quiere acceder a su capital acumulado generalmente debería considerar:

Mi respuesta

 - A. Un refinanciamiento con retiro de efectivo a la tasa actual de 7% o más
 - B. Un HELOC o un préstamo sobre el capital acumulado que deje intacta la primera hipoteca existente de tasa baja
 - C. Vender la casa para acceder al capital acumulado

7. Refinanciar una hipoteca de 30 años a los 10 años de iniciada a un nuevo préstamo de 30 años principalmente:

Mi respuesta

 - A. Acorta el tiempo total de pago al aprovechar una tasa más baja
 - B. Reinicia la amortización, es decir, los primeros pagos vuelven a ir sobre todo a intereses, lo que puede aumentar el total de intereses pagados incluso con una tasa más baja
 - C. No tiene efecto en la amortización porque el saldo es el mismo

Mi puntaje (de 7)

Temas que quiero repasar

Mi plan de acción

Elija las tres o cuatro acciones que más le importan. Sea específico: qué, cuánto y para cuándo.

Próximos 30 días

De 31 a 60 días

De 61 a 90 días en adelante

Mi revisión de preparación del Módulo 7

- ☐ Puedo explicar: Cuándo tiene sentido financiero refinanciar
- ☐ Puedo explicar: Cómo calcular su punto de equilibrio
- ☐ Puedo explicar: El costo real de un refinanciamiento "sin costos de cierre"
- ☐ Puedo explicar: Refinanciamiento con retiro de efectivo: cómo funciona y cuándo usarlo
- ☐ Puedo explicar: Refinanciamientos simplificados para prestatarios de FHA, VA y USDA

Preguntas para mi consejero de vivienda o mi oficial de préstamos

Siguiente paso: continúe con el siguiente módulo en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/ y pruebe las calculadoras (en inglés) en yourmortgagetoolbox.com para hacer sus propios cálculos.

Este cuaderno es solo para fines educativos. Your Mortgage Toolbox no es un prestamista hipotecario, corredor ni asesor financiero. Consulte siempre con un profesional con licencia antes de tomar decisiones financieras. Las tasas, los cargos, los requisitos de los programas y las reglas fiscales cambian; confirme los requisitos vigentes con su prestamista o con un profesional calificado.