

Refinanciamiento

El refinanciamiento (*Refinancing*) consiste simplemente en reemplazar un préstamo que ya tiene por otro. Puede producirse con su entidad crediticia actual o usted podría ir a un prestamista diferente.

IMPORTANTE: conseguir un préstamo o crédito es una decisión financiera importante y usted debe tratar siempre de considerar sus opciones para encontrar la mejor.

¿Por qué refinanciar?

Hay muchas razones por las cuales usted podría considerar el refinanciamiento como opción, incluso para ahorrar dinero en su préstamo de vivienda, para pedir prestado más dinero, para ahorrar dinero en sus otros préstamos, o porque tiene dificultades financieras. Refinanciar puede ser una buena forma de ahorrar dinero, siempre que tenga en cuenta en sus cálculos el costo real del refinanciamiento; pero podrían haber muchos riesgos. El refinanciamiento debido a que tiene dificultades financieras es especialmente arriesgado, por lo que siempre debe asesorarse primero.

¡Ahorre con nuestra oferta hipotecaria especial!

Algunos negocios tratan de convencer a las personas que ya tienen una hipoteca a cambiar por un plan hipotecario especial, algunas veces llamado un **plan reductor de deuda (debt reduction plan)**, o **plan minimizador de hipoteca (mortgage minimisation plan)**, para ahorrar dinero.

Existen una serie de variaciones de estos planes, pero por lo general consisten en que el prestatario (el que pide prestado) refinance a una hipoteca tipo línea de crédito (*line-of-credit home loan*), o a una cuenta de compensación (*offset account*), que por lo general involucran el uso de una tarjeta de crédito y que invariablemente comprenden importantes aranceles a pagar a la persona o negocio que vende el plan.

Como regla general estos planes le costarán más para implementarlos que lo que va a ahorrar, tienen una tasa de interés mayor que los préstamos hipotecarios más básicos y podrían colocarlo en dificultades financieras si utiliza en exceso la tarjeta de crédito. Si quiere ahorrar dinero en su préstamo hipotecario, la forma más segura es pagar más al préstamo existente, o refinanciarlo a una tasa de interés más baja, ¡no más alta!

Consolidación y acuerdo de deuda

Consolidar todos sus préstamos en un solo préstamo personal a veces puede ser útil, especialmente si se asegura de no incurrir en más deudas después. Sin embargo, muchas personas informan que es difícil encontrar una entidad crediticia que consolide sus deudas. Algunas compañías que publicitan consolidación de deuda (*debt consolidation*) en realidad venden **Acuerdo de deuda (Debt Agreements)** (bajo la Sección IX de la Ley de Quiebras / Bankruptcy Act). Un **Acuerdo de Deuda (Debt Agreements)** puede ser caro y tiene muchas de las mismas consecuencias que declararse en **quiebra o bancarrota (Bankrupt)**. Es extremadamente importante que consiga asesoramiento independiente antes de considerar un acuerdo de deuda.

Refinanciar para consolidar deudas con su préstamo de vivienda y/o porque está atrasado con las cuotas hipotecarias.

Estar en dificultades financieras es muy angustiante. Si está atrasado con las cuotas de la hipoteca puede ser muy difícil negociar con su entidad crediticia que podría estar amenazándole con quitarle la casa. Aunque cumpla con el pago de sus cuotas hipotecarias, pero hay otros acreedores que lo están presionando, pudiera parecer que la opción más fácil es refinanciar su préstamo de vivienda y consolidar sus deudas para sacarse a todos de encima.

Antes de refinanciar, respire profundo y piense en lo siguiente:

- Está exponiendo su vivienda – si no puede pagar este préstamo ¡perderá su casa!
- Está eliminando opciones que hubieran podido estar disponibles a usted, como devolver el auto (para préstamos de automóvil) o negociar una deuda reducida o negociar el pago de cuotas con la compañía de su tarjeta de crédito.
- Refinanciar las deudas de su tarjeta de crédito (por ejemplo) podría hacerle salir del brete (por lo menos por ahora), pero por lo general no le ahorrará dinero ni impedirá que incurra en más deuda después (especialmente si tiene dificultades para pagar cuotas más elevadas de un préstamo de vivienda).
- Refinanciar siempre cuesta dinero. Si tiene dificultades financieras ahora, casi siempre estará mejor financieramente si puede llegar a un acuerdo con sus acreedores existentes. Si usted, por sí solo, no puede negociar un arreglo, vea a un asesor financiero.
- Tenga cuidado de los prestamistas de último recurso – vea **Préstamos hipotecarios de rapiña (Predatory Mortgage Lending)**.

Consolidación de deudas de tarjeta de crédito: la verdad de la cuestión

Consolidar la deuda de una tarjeta de crédito con su préstamo hipotecario no le ahorrará necesariamente dinero

Mientras que las tasas de interés de los préstamos de vivienda son por lo general mucho más bajas que las de las tarjetas de crédito, los préstamos de vivienda tienden a pagarse durante un período de tiempo muy largo, lo que significa que podría terminar pagando más en intereses durante la vigencia del préstamo. También tiene que tener en cuenta el costo del refinanciamiento. Si refinancia solamente para ahorrar dinero, a menudo podría convenirle simplemente aumentar la cantidad que paga a su tarjeta de crédito en vez de refinanciar. Si refinancia porque no puede cumplir con las cuotas o para reducir su deuda ¡consiga asesoramiento!

Las personas que consolidan las deudas de sus tarjetas de crédito a menudo terminan con una mayor deuda en sus tarjetas

Una investigación realizada en el extranjero ha demostrado que los prestatarios que consolidan las deudas de sus tarjetas de crédito con las de sus préstamos de vivienda a menudo terminan debiéndole más a la tarjeta, lo que desvirtúa completamente el propósito de la consolidación de deuda. De modo que si debe consolidar, anule todas las tarjetas que está pagando. Mejor todavía, no consolide y termine de pagar la tarjeta existente sin incurrir en mayores deudas.

Préstamos hipotecarios de rapiña

Hay prestamistas que se especializan en prestatarios desesperados. Estos prestamistas anuncian a menudo con títulos como: "¿malos antecedentes de crédito? ¡ningún problema!", y "el *sheriff* (*alguacil*) está golpeando". Usted puede darse cuenta si son prestamistas de último recurso porque el plazo del préstamo es muy corto (por lo general 1 ó 2 años), porque pagará un arancel importante a un agente, porque se le pedirá que firme una declaración que dice que el préstamo es para propósitos comerciales o de inversión, lo que no es verdad, y porque su préstamo será notablemente alto después de ser refinanciado por todos los aranceles y cargos que se le agregaron.

Debido a que el préstamo aumentará notablemente al refinanciarlo, usted probablemente tenga problemas con los pagos. Esto podría conducir a que pierda igualmente su casa y que le quede mucho menos dinero (si es que le queda algo) después de cancelar el préstamo mayor.

De modo que ¿qué puede hacer? Primero: consiga asesoramiento lo antes posible. Podría ser posible negociar con su entidad crediticia actual. Aunque su situación fuera desesperante, podría ser mejor que su casa se venda, que refinanciarla y conseguir un préstamo mucho más grande, solamente para vivir un año más en su casa.

La historia de Jorge y Alicia

Jorge y Alicia tenían una hipoteca de \$170.000. Cuando a Jorge lo despidieron de su trabajo, comenzaron a atrasarse en los pagos de la misma. Jorge eventualmente encontró otro trabajo, pero la entidad crediticia dijo que estaban demasiado atrasados en los pagos y que les iba a quitar la casa para vender si, dentro de los 14 días, no pagaban lo atrasado de su préstamo hipotecario.

Alicia vio un anuncio sobre préstamos para personas con dificultades financieras. Jorge y Alicia pudieron refinanciar su préstamo pero les costó más de \$26.000, incluyendo gastos de ejecución de su antiguo préstamo. Su nuevo préstamo tiene además una tasa de interés mucho más alta, y nuevamente se encuentran en problemas porque Alicia está embarazada y pronto tendrá que dejar de trabajar. Han puesto en venta la casa pero el balance del préstamo es ahora de \$205.000 cifra que aumenta todos los días con intereses por incumplimiento. Alicia hubiera deseado haber vendido la casa un año atrás, y puesto los \$35.000 extra en su cuenta de banco.



Cómo obtener ayuda-----

ASESORAMIENTO FINANCIERO

Credit and Debt Hotline (Línea Directa de Crédito y Débito): información y referencia a un consejero financiero que podrá ayudarle a examinar su presupuesto, negociar con sus acreedores, completar algunos documentos del juzgado o derivarlo a otros servicios: **1800 808 488**

ASESORAMIENTO JURÍDICO

Consumer Credit Legal Centre (NSW) Inc (Centro Jurídico de Crédito al Consumidor): Brinda asesoramiento jurídico gratuito a las personas que tienen dificultades con un préstamo al consumidor: **(02) 9212 4111**

Law Access ayuda a los que llaman a encontrar información y servicios para ayudarles con problemas legales y consultas: **1800 806 913**

OTROS

Financial Ombudsman Service (Servicio del Defensor Financiero) para las disputas con su institución financiera o prestamista: **1300 780 808**

Australian Securities and Investment Commission (Comisión Australiana de Valores e inversiones): **1300 300 630**

SERVICIO DE INTERPRETACIÓN Y TRADUCCIÓN

Puede llamar a este servicio gratuito y pedir un intérprete para que le ayude por teléfono a explicar su problema a alguno de los servicios indicados arriba: **13 14 50**

Un proyecto de Consumer Credit Legal Centre (NSW) Inc. 2006. Hay disponibles otras hojas informativas de esta serie en **www.cclcnsw.org.au** o llamando al **(02) 9212 4216**