

April 2022

Una hipoteca inversa es un préstamo que les permite a los dueños de casas, que generalmente tienen 62 años o más, usar parte del equity para obtener dinero efectivo que pueden usar en diferentes maneras. El préstamo no se tiene que pagar hasta que el último prestatario sobreviviente o el restante cónyuge no-prestatario ilegible fallece, o abandonan la casa permanente, o el dueño vende el hogar, o fallan las responsabilidades del préstamo, cual incluye pagar los taxes del hogar, y mantener la casa arreglada.

Casi todas las hipotecas inversas que están en el mercado hoy en día son aseguradas por el programa federal Home Equity Conversion Mortgages (HECMs), aunque otras hipotecas inversas son ofrecida por algunos estados y prestamistas privados. Este Autoevaluación de su Hipoteca Inversa está basada en los requisitos y características de las hipotecas inversas de HECM, pero también serían de ayuda a consumidores considerando otros tipos de hipotecas inversas.

Hipotecas Inversas son unas opciones financieras versátiles que cerca de 1.25 millón de dueños de hogares han usado para envejecer-en-lugar, y por otras razones.

Sin embargo, como cualquier otro producto financiero, hipotecas inversas se deben considerar con cuidados antes de decidir si van a obtener una.

Deberían preguntarse las siguientes preguntas antes de proceder con su aplicacion de préstamo:

1. *¿Cuáles son las intenciones con el producto del préstamo de la hipoteca inversible?*
2. *¿Entienden sus obligaciones como prestatario de una hipoteca inversible?*
3. *Si está casado(a), ¿su esposa(o) va a ser un co-prestatario en su prestamo?*
4. *¿Cómo van a pagar su préstamo de hipoteca inversa?*
5. *¿Reciben asistencia del gobierno que tienen límite en sus ingresos mensuales?*
6. *¿Cuánto tiempo usted y su esposa(o) van a retener su hogar?*
7. *¿Han considerado otras estrategias para suplementar su ingreso de retiro?*

1. ¿CUÁLES SON LAS INTENCIONES CON EL PRODUCTO DEL PRÉSTAMO DE LA HIPOTECA INVERSIBLE?

Una de las ventajas de los préstamos de las hipotecas inversas es que el prestatario tiene la Libertad de usar sus productos efectivos en cualquier forma que deseen. Dueños de hogares obtienen una hipoteca inversa por razones variables que incluyen:

- Reparando o modificando su hogar para acomodar sus necesidades físicas por envejecer
- Suplemento de sus ingresos de retiro para cubrir sus gastos
- Manejar los gastos de atención domiciliaria
- Pagar sus préstamos existentes
- Pagar sus facturas mensuales
- Pagar los taxes del hogar
- Retrasar su Seguro Social
- Proveer una fuente de ingresos para gastos de Vivienda en vez de liquidar sus inversiones financieras durante tiempos de caídas del mercado
- Establecer una línea de crédito para uso como una red de seguridad financiera
- Ayudar alargar la vida de sus fondos de retiro
- Comprar una hogar para retirarse

¿Tienen un plan para hacer sus producto de fondos de su préstamo de la hipoteca inversa durar más?

Préstamos de Hipotecas Inversas son más exitosos cuando los prestatarios tienen un plan para asegurarse que el dinero puede soportar y durarles por el tiempo que se quieren quedar en su hogar. Protecciones adicionales al consumidor fueron puestas en el 2013 para ayudar a los prestatarios preservar más de sus equity del hogar durante el primer año del préstamo.

Nunca es recomendable que prestatarios de hipotecas inversas usen los fondos del préstamo para especular en bienes raíces, seguridades, o participar en esquemas de inversiones riesgosos.

Deberían de estar consciente que los originadores de préstamos no están autorizados a exigirles a comprar otros productos financieros como un producto de anualidad o un seguro de atención a largo plazo como condición para obtener una hipoteca inversa.

2. ¿ENTIENDEN SUS OBLIGACIONES COMO PRESTATARIO DE UNA HIPOTECA INVERSIBLE?

Prestatarios de hipotecas inversas no están requeridos hacer pagos mensuales del préstamo a su prestamista, pero deben mantener sus obligaciones para mantenerse al día en su préstamo. Falla de mantener esas obligaciones pueden resultar en su préstamo ser vencida y pagadera.

Con una hipoteca inversa, el hogar es el colateral en el préstamo que significa que el prestamista tiene un interés en la seguridad y condición de la propiedad, y que la propiedad está libre de una gravación superior. Por esa razón, los prestatarios de hipotecas inversas deben: vivir en la propiedad por la mayoría del año calendario; mantener la condición del hogar; mantenerse al día en los taxes del hogar, seguro del hogar, y todas las tarifas de condominio o de la asociación; y cumplir con los otros términos del préstamo. Pregúntense:

¿Van a ocupar el hogar por la mayoría del año calendario?

La propiedad debe ser el hogar principal del prestatario. Todos los años, el prestatario deben verificar que continúan vivir y ocupar en el hogar por manera de firmar un certificado de ocupación y enviarla al servidor del préstamo.

¿Están preparado para mantener la condición de la propiedad?

Como parte del préstamo, su hogar va a ser inspeccionado y una tasación de valor. Dueños del hogar son responsables de mantenimiento y están requerido en mantener el hogar en buena condiciones desde el tiempo que comienza el préstamo. Falta de mantener el hogar en condiciones satisfactorias puede resultar en su préstamo que vence y es pagadero.

¿Van a poder pagar sus taxes del hogar, el seguro, y las tarifas de su asociación?

Prestatarios deben pagar todos los taxes del hogar, el seguro, y cualquier tarifa de condominio, tarifa de asociación, y cualquier otra tarifa especiales que sean requerida por el gobierno local o estatal.

¿Entienden que va a pasar si no pueden pagar los taxes, seguros, o las tarifas de la asociación?

Si el prestatario falla de pagar los taxes o pagos de seguro, el servidor del préstamo puede avanzar el pago de los fondos disponibles del préstamo. Pero, si no hay suficiente fondos disponibles para cubrir los pagos, el servidor del préstamo puede elegir avanzar los pagos de sus propios fondos.

Una vez esto ocurre, el préstamo se considera estar técnicamente en defecto y el servidor del préstamo puede vencer y demandar el pagadero o establecer un plan de pago con el prestatario. Si los términos del plan de pago no pueden estar a tiempo, el servidor del préstamo llamara la factura a vencer y demandar el pago complete y puede mover la propiedad en caso de ejecución hipotecaria (foreclosure).

¿Entienden que sus finanzas privadas se van a revisar?

Para poder determinar si una hipoteca inversa es una opción sostenible para prestatarios, una póliza efectiva desde el 2015 requiere que los prestamistas conduzcan un aseso financiero de todos los aplicantes de hipoteca inversa para asegurarse que el aplicante tiene la habilidad y voluntad de pagar los gastos, como los taxes de la propiedad, seguro de la casa, y otras obligaciones financieras, sobre la vida esperada del préstamo. Prestamistas examinan, en parte, las deudas del prestatario y fuentes de ingresos, como su Seguro Social, pensiones e inversiones.

Si, basado en los resultados de la evaluación financiera, hay problemas de crédito o corto en cantidad de ingresos, el prestamista puede apartar a un lado dinero del límite principal del préstamo para pagar los taxes de la propiedad y tarifa de seguro por el curso del préstamo. Este “apartado a un lado” reduce la cantidad de dinero disponible para el prestatario.

El prestatario puede elegir un “apartado a un lado” cierta cantidad de fondos para pagar sus taxes de la propiedad y las tarifas del seguro sobre el curso del préstamo. Una vez el “apartado a un lado” se ha establecido, no se puede cancelar o cambiar.

3. ¿SI ESTÁ CASADO(A), ¿SU ESPOSA(O) VA A SER UN CO-PRESTATARIO EN SU PRÉSTAMO?

Bajo las reglas de hipotecas inversas HECM, prestatarios deben de tener 62 años de edad, nombrado en el título del hogar, y usan el hogar como su residencia principal. Esposa(o) que no cumplen con esta criterio no pueden firmar los documentos de hipoteca inversa HECM como un prestatario(a) y van a ser identificado como o un no-prestatario elegible o como un no-prestatario inelegible dependiendo en cierta criterio. Deberían hablar con su consejero aprobado por HUD de hipotecas inversas sobre las criterios de esposo(a) no-prestatario.

¿Qué pasa si su esposa(o) lo sobrevive?

Si ambos esposos son prestatarios, las características de la hipoteca inversa HECM aplican igualmente a los dos esposos en casos donde una pareja sobrevive la otra.

¿Qué pasa si su esposa(o) que es no-prestatario los sobrevive?

Cuando el prestatario fallece, un elegible no-prestatario esposa(o) que sigue los requisitos puede ser elegible a deferir el pago del préstamo y continuar viviendo en el hogar, pero no van a poder seguir recibiendo fondos del préstamo y deben seguir con las obligaciones del préstamo.

¿Qué pasa si su esposa(o) que no es elegible lo sobrevive?

Un no-prestatario inelegible no podrá deferir los pagos del préstamo de hipoteca inversa.

4. ¿CÓMO VAN A PAGAR SU PRÉSTAMO DE HIPOTECA INVERSA?

Una hipoteca inversa es un préstamo sin-recurso, lo que significa que el prestatario o sus herederos nunca van a ser obligados a pagarle al prestamista más del balance del préstamo o el valor actual de la casa, cualquiera que sea menos. Cuando el préstamo está a cargo de pagarlo, el prestatario de la hipoteca inversa o sus herederos solo necesitan pagar el menor de cualquier caso del balance del préstamo o el 95% del valor tazado de su hogar en ese tiempo.

¿Conoce sus opciones para pagar el préstamo?

Un préstamo de hipoteca inversa se vence cuando el ultimo prestatario sobreviviente o el no-prestatario elegible restante fallece, permanentemente desocupa, o vende el hogar, o si los dueños del hogar fallan de mantener sus obligaciones, cual incluye pagar los taxes del hogar y el seguro, y manteniendo la casa en buenas condiciones. Un prestatario puede pagar el balance del préstamo con fondos de la venta de la casa o por el uso de su propio dinero para saldar la deuda.

Si usted fallece, o permanentemente desocupa el hogar, ¿sabe cómo sus herederos o su estado van a repagar el préstamo?

Cuando el último prestatario sobreviviente o el no-prestatario elegible restante fallece, o permanentemente desocupan el hogar, hay diferentes maneras de pagar el préstamo. Los herederos o el estado pueden:

- Vender la propiedad y usar los fondos para pagar el balance del préstamo;
- Uso de sus fondos personales o dinero Regalado para pagar su préstamo;
- Comprar la propiedad por 95% del valor tazado del hogar;

- Proveer al prestamista con el título del hogar que está claro y comerciable por un “deed in lieu of foreclosure”. Si sus herederos o su estado no quieren tener la responsabilidad de vender la propiedad, o comprarla, la persona autorizada a representar su estado puede proveer un “deed in lieu of foreclosure” al servidor del préstamo y evitar tener un foreclosure.

¿Quieren que alguien herede su hogar después que usted fallezca?

Prestamos de Hipotecas Inversas no son asumibles y herederos no pueden tener posesión del hogar hasta que la deuda está satisfecha por pago de efectivo personales, fondos de su estado, o por obtener un préstamo financiero separado, si cualifican para un préstamo en ese momento.

¿Saben que pueden pagar su hipoteca inversa en cualquier momento?

El prestamista puede pagar todo o parte del balance del préstamo en cualquier momento sin penalidad.

5. ¿RECIBEN ASISTENCIA DEL GOBIERNO QUE TIENEN LÍMITE EN SUS INGRESOS MENSUALES?

Una hipoteca inversa no afectan pagos regulares de Seguro Social o beneficios de Medicare. Pero, si usted recibe Medicaid o reciben SSI, fondos de su hipoteca inversa quizás le afecten sus beneficios.

Aunque los avances de los fondos de su hipoteca inversa no son considerado como ingresos, pueden afectar su elegibilidad en unos beneficios comprobados, que son beneficios públicos disponibles a personas que cualifican basado en los ingresos y estados financieros. Avances del préstamo que se retienen en la cuenta del banco pueden ser contados como activos, también referidos como “recursos líquidos” o “reservas”. Deberían consultar con un asesor financiero reputable para verificar como una hipoteca inversa le afectaría su elegibilidad de algunos beneficios del gobierno.

¿Están considerando un retiro de efectivo de suma total?

Obtener una suma total de efectivo de una hipoteca inversa, al menos que los gasten inmediatamente, puede impactar la elegibilidad de un prestamista a Medicaid y SSI. Fondos que usted retiene pueden contar como activos de efectivos e impactar su elegibilidad. Deben contactar un asesor financiero reputable o su Agencia de Anciano de su Área o expert de Medicaid para obtener más información.

6. ¿CUÁNTO TIEMPO USTED Y SU ESPOSA(O) VAN A RETENER SU HOGAR?

Hipotecas inversas, como muchos productos financieros, tienen costos asociado con ellos, incluyendo unos que necesitan ser pagado por delante cuando obtengan la hipoteca inversa. Entre otras cosas, eso significa que si usted o su esposa(o) van a continuar viviendo en el hogar por muchos más años después de su hipoteca inversa, deberían poner atención particular a esos gastos y considerarlos con cuidado con su consejero aprobado de HUD y si hay otras opciones de estrategias que serían alternativas que talvez serían más económicas.

7. ¿ HAN CONSIDERADO OTRAS ESTRATEGIAS PARA SUPLEMENTAR SU INGRESO DE RETIRO?

¿Cualifican para obtener beneficios privados o públicos disponibles para personas con ingresos bajos o con Medicare?

Durante el asesoramiento de hipoteca inversa, los prestatarios averiguarán si podrían ser elegibles para un dinero u otra asistencia financiera utilizando BenefitsCheckup, una herramienta para identificar servicios, tales como asistencia para la vivienda, programas de aplazamiento de impuestos, subvenciones o préstamos para reparaciones en el hogar, cupones para alimentos, asistencia de gasolina, servicios sociales o asistencia sanitaria.

¿Sabía que hay otras formas de aprovechar el valor acumulado de su vivienda?

Hay varias formas en que los propietarios de 62 años o más pueden aprovechar el valor de su casa durante su jubilación, incluso mediante: el alquiler de una habitación en la casa o el uso compartido de la vivienda, la refinanciación de una hipoteca, obtener un préstamo con garantía hipotecaria o una línea de crédito con garantía hipotecaria, vender la casa, o de forma privada y volver a arrendar la propiedad por un período prolongado de tiempo, y otros. Cada uno de estas opciones tienen sus propias ventajas y desventajas que deben considerarse cuidadosamente antes de tomar una decisión.

SUS PROXIMOS PASOS / ASESORAMIENTO

Esta lista de verificación se creó para ayudarlo a considerar si una hipoteca inversa es adecuada para usted. Su asesor de hipotecas inversas aprobado por HUD puede ayudar a responder sus preguntas adicionales sobre el préstamo. También puede encontrar más información sobre préstamos hipotecarios y el proceso de préstamo en www.reversemortgage.org, un web para consumidores creado por el National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA).



www.reversemortgage.org