



ACADEMIA DE HIPOTECA INVERSA

GUÍA DEL PARTICIPANTE

Acerca de Credit.org



Credit.org es una Agencia de Asesoría de Crédito al Consumidor sin Fines de Lucro formada en 1974.

Nuestra misión es simple, pero vital: mejorar el bienestar financiero de las personas y las familias al brindar educación y asesoramiento financiero de calidad. Ofrecemos asistencia personal con el manejo de dinero, crédito y deudas a través de programas educativos y asesoramiento confidencial.



Aviso legal: Se rechazarán las reclamaciones de responsabilidad por daños causados por el uso de cualquier información proporcionada. La información presentada es correcta, según el leal saber y entender del autor y los editores; sin embargo, si el lector pretende utilizar la información presentada en esta publicación, le rogamos que verifique la información seleccionada. Ninguna información aquí proporcionada, ni los materiales a los que se hace referencia, pretende constituir asesoramiento legal o fiscal. No debe basarse en nuestras declaraciones (ni en los materiales a los que se hace referencia) para obtener asesoramiento legal o fiscal y siempre debe confirmar dicha información con sus abogados o asesores fiscales, quienes serán responsables de tomar las medidas necesarias para verificar toda la información y asegurarse personalmente de que el asesoramiento que estos profesionales le brinden se base en información precisa y completa, así como en investigación de todas las fuentes disponibles.

Nuestros Servicios

Programas de Educación Financiera

Ofrecemos seminarios, talleres y materiales educativos sobre temas como presupuesto y manejo del dinero, robo de identidad y comprensión del crédito.

Programas de Manejo de Deudas

Si eliges esta opción, podemos trabajar con tus acreedores para reducir costos y pagar tu deuda con un solo pago mensual.

Consejería Confidencial de Deudas

Nuestros asesores certificados en crédito al consumidor hablarán contigo sobre tu situación financiera, te ayudarán a entender qué puede estar causando tu estrés financiero y te apoyarán para crear un presupuesto personalizado, un plan de acción y explorar opciones para manejar tus finanzas de manera más efectiva.

Revisión del informe de crédito

Nuestros asesores certificados trabajan contigo para desglosar tu reporte de crédito, responder tus preguntas y brindarte orientación para mejorar tu puntaje de crédito con el tiempo.

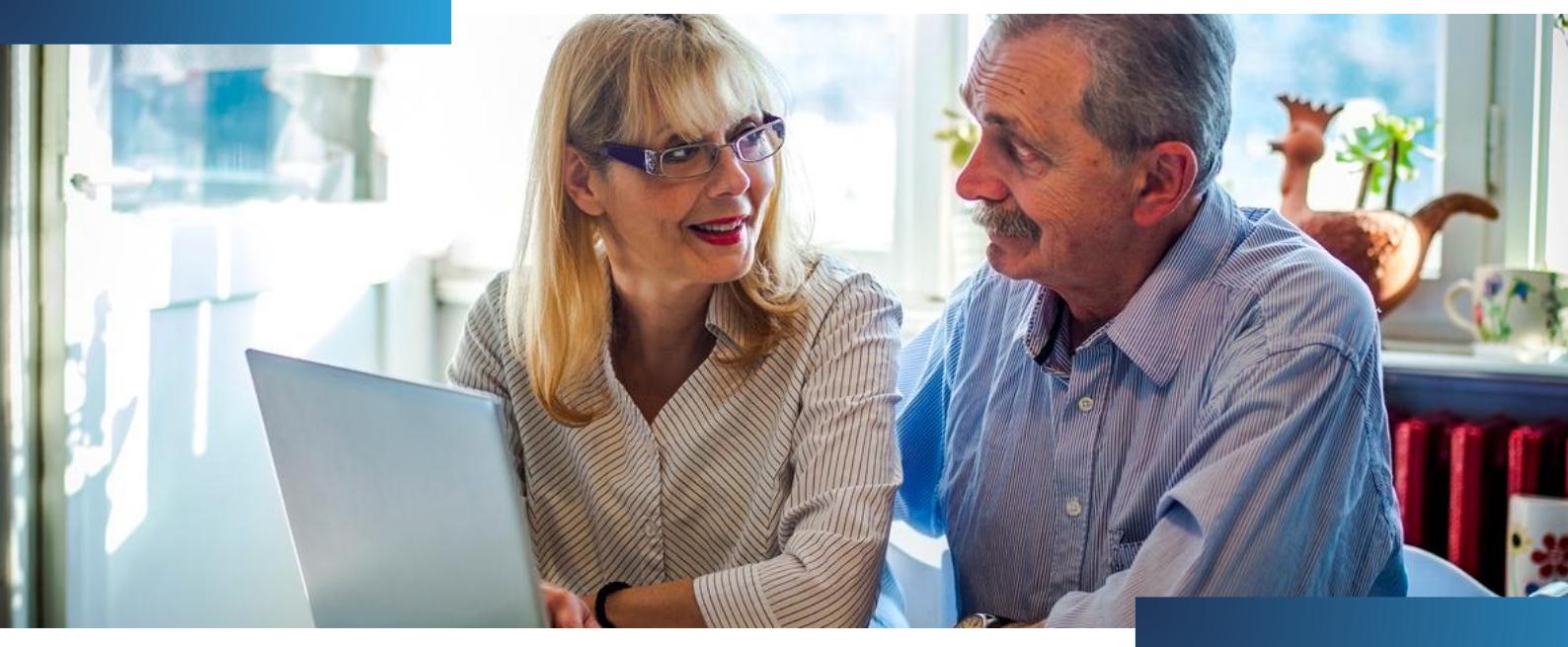
Asesoría de Vivienda

We are a HUD-approved housing counseling agency. We offer homebuyer education seminars, mortgage counseling, and foreclosure prevention assistance, asesoramiento entre propietarios e inquilinos, educación posterior al comprador de vivienda y asesoramiento sobre hipotecas inversas (llame con anticipación para citas de hipotecas inversas).

Bancarrota Pre-Petición de Consejería de Crédito

Brindamos asesoramiento (y un certificado de finalización según lo dispuesto por la ley de reforma de bancarrota) para aquellos que están considerando declararse en bancarrota. También proporcionamos educación financiera (y un certificado de finalización según lo dispuesto por la ley de reforma de bancarrota) para aquellos que completan su descarga de bancarrota.

¿Qué es una Hipoteca Inversa?



Una hipoteca inversa es una forma para que los propietarios de vivienda mayores de 62 años conviertan el capital de su vivienda en efectivo. En una hipoteca tradicional, usted paga al prestamista mensualmente, acumulando capital gradualmente hasta que la vivienda esté completamente pagada. Con una hipoteca inversa, el prestamista le paga a usted. Usted recibe el capital acumulado sin tener que vender su vivienda.

Mientras recibe estos pagos de la hipoteca inversa, el saldo de su hipoteca aumenta: las comisiones e intereses se suman al saldo del préstamo mes a mes. Finalmente, el préstamo se paga, generalmente con la venta de la propiedad.

Esta guía cubrirá los beneficios y riesgos de las hipotecas inversas, las implicaciones financieras y más.

Requisitos

Primero, hablemos de los requisitos para calificar. Para ser elegible para un préstamo reverso:

- Debes tener al menos 62 años.
- Debes ser dueño de tu casa completamente o tener un saldo bajo en tu hipoteca.
- La casa debe ser tu residencia principal.
- Debes poder cumplir con tus obligaciones financieras (es decir, pagar impuestos, seguro y mantenimiento del hogar).
- No puedes tener deudas federales vencidas (como impuestos o préstamos estudiantiles).
- Debes recibir asesoría de una agencia aprobada por HUD, como Credit.org, antes de solicitar el préstamo reverso.

Algunos tipos de viviendas no califican para un préstamo reverso:

- Casas de vacaciones no son elegibles.
- Propiedades que generan ingresos (como granjas) no califican.
- Casas en mal estado no podrán calificar hasta que se realicen las reparaciones necesarias.



Tipos de Hipotecas Inversas

Hay 3 tipos principales de hipotecas reversas: de propósito único, privadas y las Hipotecas de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda, conocidas como HECM.

- De propósito único: Este tipo de hipoteca reversa solo se puede usar para un gasto específico, como impuestos sobre la propiedad o reparaciones en el hogar. No están disponibles en todas partes y son las opciones más económicas.
- Privadas: Estas hipotecas reversas las ofrecen prestamistas privados. No están reguladas tan estrictamente como las HECM y no cuentan con seguro federal.
- HECM: La Hipoteca de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda está asegurada por el gobierno federal a través de la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés). Son las más flexibles para acceder al valor acumulado de tu casa.

Las HECM son, por mucho, el tipo de hipoteca reversa más común y serán el enfoque principal de nuestra Academia de Hipoteca Reversa.

Estructura del Préstamo

El monto del préstamo se calcula tomando en cuenta la edad del prestatario más joven, el valor tasado de la casa, las tasas de interés actuales y el límite de préstamo establecido por la FHA.

Si estos términos suenan confusos, no te preocupes. Los profesionales de hipotecas harán estos cálculos por ti, y en tu sesión de asesoría HECM podrán responder cualquier pregunta que tengas. Lo más importante es entender que la hipoteca inversa está diseñada para darte la cantidad justa de dinero: te permitirá obtener la mayor cantidad posible de la equidad de tu propiedad mientras sigues viviendo en tu casa por el resto de tu vida.

Opciones de Pago

- Pago Único: Recibes todo el dinero de una sola vez.
- Pagos Mensuales: Recibes una cantidad fija cada mes. Puede ser por un tiempo determinado o mientras sigas viviendo en la casa.
- Línea de Crédito: Tienes acceso a una cantidad de dinero que se acumula con el tiempo y puedes usar lo que necesites cuando lo necesites.
- Combinación: Puedes recibir pagos mensuales y también tener una línea de crédito.

Los HECM son flexibles en la manera en que te entregan los fondos prestados. La mayoría de los jubilados los usan para asegurarse un ingreso mensual estable, pero como ves, la estructura de pagos depende de lo que acuerdes con el prestamista.

Pago del Préstamo

El préstamo se vence cuando el dueño fallece, vende o se muda de la casa, o si no cumple con sus obligaciones, como los impuestos a la propiedad o el seguro de la vivienda.

Si la casa vale menos que el saldo pendiente del préstamo, el seguro de la FHA cubre la diferencia, así que no tendrás que pagar más de lo que la casa vale.

Beneficios y Riesgos

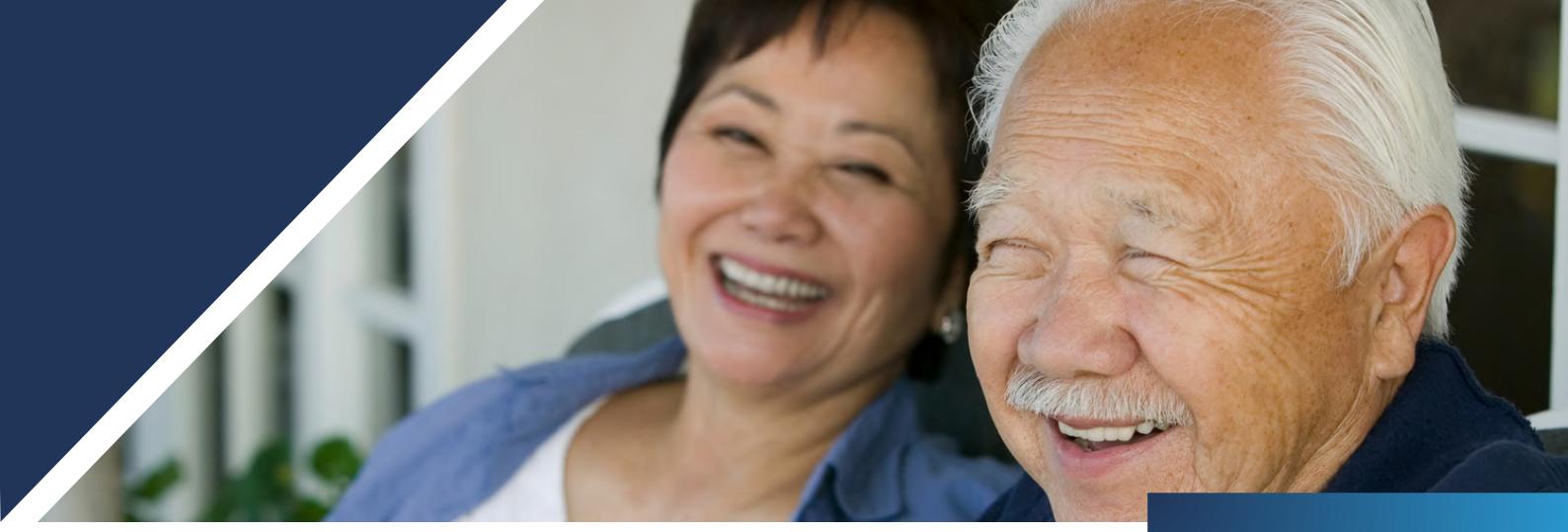
Hay muchos beneficios evidentes en un préstamo hipotecario inverso:

- Ingreso extra para el retiro – Recibes un flujo constante de dinero que puedes usar para lo que necesites. Ya no tienes que hacer pagos mensuales y no necesitas vender tu casa.
- Flexibilidad – Puedes recibir el dinero de diferentes maneras, dependiendo de tu situación.
- Menos gastos en vivienda – No tienes que hacer un pago mensual de hipoteca, que suele ser el gasto más grande de una familia. Aun así, sigues siendo responsable de los impuestos, el seguro y el mantenimiento de la casa.
- Un techo seguro – Puedes seguir viviendo en tu casa sin cambiar tu estilo de vida.
- Sin deuda extra – Un HECM es un "préstamo sin recurso", lo que significa que si el valor de la casa no cubre el saldo del préstamo, no tienes que pagar la diferencia. Al final del préstamo, siempre tienes la opción de entregar la propiedad sin tener que hacer un pago adicional.



Las desventajas de un préstamo HECM incluyen:

- Costo: Los préstamos reversibles pueden ser caros. Hay tarifas iniciales altas, como los costos de originación, los seguros hipotecarios, los costos de cierre... en total, pueden sumar miles de dólares. Es posible que puedas financiar estos costos con el mismo préstamo, pero eso reducirá la cantidad de dinero que recibirás.
- Pérdida de plusvalía: A medida que el saldo del préstamo aumenta, tienes menos plusvalía en tu casa con el tiempo. Pagar una hipoteca tradicional te ayuda a generar patrimonio con los años, pero un préstamo reversible básicamente te adelanta ese dinero, reduciendo tu valor neto total.
- Obligaciones financieras: Debes seguir pagando los impuestos sobre la propiedad, el mantenimiento y el seguro de la casa, o podrías perderla en una ejecución hipotecaria.
- Complejidad: Los préstamos reversibles son complicados. Por eso es obligatorio recibir asesoría aprobada por HUD antes de obtener un HECM. Si no investigas bien y no procedes con cuidado, podrías ser víctima de prestamistas abusivos.
- Elegibilidad para beneficios: El dinero que recibes de un préstamo reversible puede afectar tu elegibilidad para programas como Medicaid o SSI (ingreso suplementario de seguridad). Es recomendable hablar con un asesor financiero para asegurarte de que tus beneficios no se vean afectados.



Impacto en tu Familia

Una hipoteca inversa puede afectar a tus herederos, y es algo que deberías considerar antes de sacar el préstamo. Es importante que tomes esto en cuenta al evaluar un HECM.

Mientras vivas en la casa, tu familia no se verá afectada. Una hipoteca inversa no cambia quién puede vivir contigo. Pero cuando fallezcas o te mudes, el préstamo tendrá que pagarse.

Si tenías un co-prestatario en el HECM, esa persona podría quedarse en la casa después de que tú ya no estés. Pero si hay otros que vivían contigo y no estaban en el préstamo, ellos tendrán que encargarse de la deuda cuando llegue el momento.

Por lo general, la casa se vende y con eso se liquida el préstamo pendiente. Si la casa vale más de lo que se debe, tus herederos recibirían la diferencia. Pero si ellos quieren quedarse con la casa, tendrían que pagar el saldo de la hipoteca inversa con otra fuente de dinero.

Pasos para una Hipoteca Inversa

1. Investiga

- a. Infórmate sobre las hipotecas reversibles y encuentra un asesor aprobado por HUD. Es importante empezar con la asesoría primero, pero tómate el tiempo para asegurarte de que tu asesor esté calificado para ayudarte.

2. Obtener asesoría HECM (Estás aquí)

- a. Completa tu asesoría obligatoria con un asesor aprobado por HUD. Él o ella te ayudará a entender los riesgos, las opciones y todo el proceso de la hipoteca reversible. También aprenderás sobre alternativas a las hipotecas reversibles para que tomes la mejor decisión.

3. Elige un prestamista

- a. Solo después de tu sesión de asesoría debes elegir un prestamista aprobado por la FHA. Compara diferentes prestamistas y toma en cuenta sus tarifas, tasas de interés y reputación antes de tomar una decisión final.

4. Presenta tu solicitud

- a. Se realizará una tasación de tu casa y deberás proporcionar tu información financiera para determinar si tu propiedad califica y cuánto podrías recibir en el préstamo.

5. Cierre

- a. Firmarás el contrato final del préstamo y se programará la entrega de los fondos según la opción de pago que elijas.

6. Obligaciones continuas

- a. Debes seguir pagando los impuestos sobre la propiedad, el seguro y mantener tu hogar en buenas condiciones mientras vivas en él.

7. Finalización de un HECM

- a. Cuando falleces o te mudas permanentemente, el préstamo debe pagarse. Generalmente, eso implica vender la casa para liquidar el saldo pendiente. Recuerda que un HECM es un préstamo sin recurso, lo que significa que si el valor de la casa no cubre el monto del préstamo, ni tú ni tus herederos tendrán que pagar la diferencia; el seguro hipotecario cubrirá cualquier déficit.

8. Regla de los seis meses

- a. Para mantener la hipoteca reversible, debes vivir en la casa como tu residencia principal. Si pasas más de seis meses fuera en un año, el préstamo vencerá. Si no puedes vivir en la casa por una emergencia médica (por ejemplo, si estás hospitalizado), podrías tener hasta 12 meses antes de que el préstamo se cierre.



Evita Fraudes

Cuando se trata de cualquier transacción financiera que involucre el valor acumulado de tu casa, el riesgo es alto. Existen estafadores que buscan aprovecharse de los adultos mayores que solicitan estos préstamos.

Estafas comunes:

- **Fraude con compra y remodelación de casas:** Un estafador puede convencerte de sacar un préstamo HECM sobre tu casa actual y recibir un pago único para supuestamente renovar una segunda propiedad. Te lo presentan como una inversión, pero al final no hacen las renovaciones y se roban el dinero.
- **Estafas de ejecución hipotecaria:** Si calificas para un préstamo reverso pero estás en riesgo de perder tu casa, los estafadores pueden ofrecerte un HECM como solución. Sin embargo, estos préstamos tienen tarifas muy altas, y los estafadores pueden quedarse con los fondos sin resolver tu problema.
- **Estafas de contratistas:** Inspectores falsos tratan de engañar a los dueños de casas mayores para que acepten reparaciones costosas e innecesarias. Si el dueño no puede pagar, el contratista sugiere un préstamo reverso para financiar la obra, lo que puede llevar a más problemas financieros.
- **Estafas con el valor de la vivienda:** Un grupo de estafadores—que pueden incluir tasadores, oficiales de préstamos e incluso abogados—se ponen de acuerdo para inflar el valor de tu casa con una tasación falsa. Ellos manejan todo el proceso del préstamo y desaparecen con el dinero.
- **Fraudes dirigidos a veteranos:** Actualmente, no existen préstamos reversos especiales para veteranos respaldados por el VA. Algunos prestamistas usan tácticas engañosas para hacer creer a los veteranos que ofrecen un HECM exclusivo para ellos. Aunque la empresa sea legítima, esta práctica es deshonesta y debe ser vista con sospecha.
- **Fraude familiar:** Algunos adultos mayores son víctimas de fraude por parte de sus propios familiares. Un pariente puede convencer a un dueño de casa de solicitar un préstamo reverso o hacer que firme un poder notarial para sacar un HECM a su nombre sin su consentimiento total.

Warning signs of fraud:

- Si alguien te dice que es “dinero gratis”. Los préstamos reversibles no son dinero gratis sin compromiso. El préstamo sí tiene que pagarse, solo que normalmente se hace vendiendo la casa después de que falleces. Pero si alguien no es honesto sobre tus responsabilidades como prestatario, no deberías confiar en esa persona.
- Tácticas de presión. Si un prestamista insiste en que tomes una decisión rápido y te dice que es tu única opción, ten cuidado y desconfía.
- Saltarse la asesoría aprobada por HUD. Un préstamo reversible debe comenzar con una sesión de asesoría aprobada por HUD. Esta asesoría debe ser con una agencia independiente del prestamista. Cualquier préstamo reversible que no empiece con esta asesoría probablemente sea una estafa. El proceso para obtener un HECM debe iniciar con la asesoría; no deberías elegir un prestamista hasta completar ese paso.

Evita Fraudes

- Haz tu tarea y asegúrate de que tu consejero de vivienda esté aprobado por HUD para ofrecer asesoría sobre hipotecas reversas.
- Verifica que tu prestamista sea confiable; revisa su reputación a través de HUD y el Better Business Bureau.
- No te apresures en el proceso. Hay una razón por la que, por ley, debes recibir asesoría antes de firmar cualquier contrato de préstamo.
- Si estás enfrentando una ejecución hipotecaria, habla con un consejero de vivienda aprobado por HUD sobre todas tus opciones antes de decidirte por una hipoteca reversa.
- No respondas a anuncios o llamadas no solicitadas de contratistas o prestamistas. Una hipoteca reversa debe ser tu decisión, y debes considerar por qué la necesitas y con quién la obtendrás después de recibir la asesoría requerida por HUD.

Alternativas a las Hipotecas inversas

Si estás considerando un HECM, también evalúa otras alternativas disponibles para ti:

- Refinanciar – Puedes refinanciar tu hipoteca y sacar parte del valor acumulado en tu casa. O podrías obtener una segunda hipoteca. Pero ten en cuenta que esto significará un nuevo pago mensual de préstamo.
- HELOC (Línea de crédito con garantía hipotecaria) – Pide prestado contra el valor de tu casa y paga el préstamo con pagos mensuales. Suele ser más barato que una hipoteca inversa.
- Vender tu casa – Puedes vender tu casa para recibir todo el valor acumulado de una vez y mudarte a una propiedad más económica.
- Rentar un espacio – ¿Puedes rentar una habitación o parte de tu casa para recibir un ingreso mensual? Si tus hijos o nietos adultos viven contigo, ¿pueden empezar a contribuir económicamente cada mes?
- Asistencia pública – Infórmate sobre los programas de ayuda del gobierno para personas mayores.



Consideraciones Finales

Una vez que entiendas bien cómo funcionan las hipotecas reversibles, tendrás que decidir si una es la opción adecuada para ti.

Cuándo podría ser una buena idea considerar una hipoteca reversible:

- Tienes bastante capital acumulado en tu casa, pero pocos ahorros.
- No te preocupa dejarle menos a tus herederos cuando fallezcas.
- Necesitas dinero extra, pero no quieres mudarte de tu casa.

Cuándo podría no ser una buena idea:

- Quieres dejarles tu casa a tus herederos con su valor intacto.
- Planeas mudarte pronto.
- No puedes costear los gastos continuos de ser propietario de una vivienda.
- Existen otras opciones que se ajustan mejor a tus necesidades.
-

Habla hoy con uno de nuestros asesores para explorar tus opciones.

Academia de Hipoteca Inversa

Credit.org

1825 Chicago Avenue
Suite 240
Riverside, CA 92507

PO Box 5438
Riverside, CA 92517-5438

(800) WISE-PLAN (800) 947-3752

www.credit.org

