



CONSUMER CREDIT
COUNSELING SERVICE
OF PUERTO RICO, INC

Prepárese para su orientación de
Hipoteca Invertida





ORIENTACIÓN HIPOTECA INVERTIDA

Prepárese para su Orientación

La decisión de obtener una Hipoteca Invertida es muy importante. El Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) quiere asegurarse que usted pueda realizar una decisión informada que llene sus necesidades. Por esta razón, le requieren que usted acuda a una agencia de consejería debidamente certificada a los efectos antes de proseguir con el proceso. El propósito de la orientación es proveerle información acerca del Programa de HECM (Home Equity Conversion Mortgage) con el fin de que usted obtenga más conocimiento acerca de las características de la Hipoteca Invertida, sus implicaciones, así como de sus otras opciones.

¿Qué puede esperar del consejero?

Entender lo que puede esperar de su consejero de Hipoteca Invertida es el primer paso para establecer sus expectativas de la sesión de consejería. Recuerde, solamente USTED puede decidir si la Hipoteca Invertida es la opción correcta para su situación. El consejero le proveerá información para asistirlo en la toma de esa decisión.

Los consejeros de Hipoteca Invertida evaluarán su presupuesto familiar y le explicarán los pormenores de dicho financiamiento, así como el impacto financiero que éste tendrá en usted y sus herederos. También se le presentarán alternativas, así como la disponibilidad de otras ayudas.

El trabajo del consejero es no conducirlo o dirigirlo hacia un producto específico o un acreedor en particular (a menos que haya sido referido por dicho acreedor).

Los consejeros lo ayudarán a entender las opciones y sus impactos.

A los consejeros de Hipoteca Invertida se les requiere que sigan unas prácticas específicas que están diseñadas para asegurar que usted reciba un servicio de calidad y lo protejan contra el fraude y el abuso. HUD les requiere a los consejeros que hagan lo siguiente:

- Enviarle un paquete con unos documentos previo a la sesión de consejería.
- Seguir un protocolo establecido a los efectos durante la sesión de consejería.
- Darle seguimiento luego de la sesión de consejería.

QUÉ ESPERAR DEL PROCESO DE ORIENTACIÓN DE LA HIPOTECA INVERTIDA

Paso 1. Coordine una cita

El proceso de consejería comienza cuando usted coordina la cita para la sesión de consejería. Usted debe concertar la cita directamente con la agencia de consejería. Su acreedor no puede iniciar o participar en la sesión de consejería. La orientación se puede realizar por teléfono o en persona; sin embargo, HUD recomienda que si es posible, se reúna personalmente con su consejero para obtener mayor beneficio de su orientación.

Paso 2. El consejero enviará documentos e información

Una vez haya coordinado su cita, la agencia le enviará un paquete informativo para que pueda prepararse para su sesión de consejería. A propósito, las agencias pueden cobrar hasta \$125 por la orientación (una parte se la cobrarán durante la orientación inicial y la diferencia se la cobrarán durante el cierre del préstamo). Si usted no puede realizar este pago, debe discutir su inhabilidad de pago con la agencia para que ésta le presente opciones de pago.

Paso 3. Sesión de consejería

El consejero discutirá con usted sus necesidades y le proveerá información acerca de las Hipotecas Invertidas, así como de las diferentes alternativas y fuentes de asistencia que están disponibles para usted. Durante la sesión de consejería, su consejero llevará a cabo un análisis de su situación financiera, que le ayudará a determinar el mejor curso de acción. Usted debe estar preparado para ofrecer información de sus ingresos, gastos y deudas. También se le ofrecerá la oportunidad de obtener información de otras alternativas y opciones disponibles en su área.

Paso 4. Certificado de Orientación

Una vez complete su orientación y el consejero entienda que comprendió lo esencial de una Hipoteca Invertida, se emitirá el certificado que valida para su acreedor que usted completó exitosamente la orientación. Si usted desea continuar el proceso, llevará el certificado a su acreedor hipotecario para que ellos puedan proseguir con el resto de la documentación que se requiere.

Paso 5. Seguimiento

El consejero le dará seguimiento a su caso para saber si necesita asistencia adicional y para conocer el resultado de la sesión de consejería. Usted puede comunicarse con su consejero para obtener asistencia luego de su orientación.

¿CÓMO FUNCIONA UNA HIPOTECA INVERTIDA?

Antes que comience su sesión de consejería, le será de gran ayuda que entienda algunos conceptos básicos acerca de la Hipoteca Invertida.

Las Hipotecas Invertidas permiten que toda persona que tenga al menos 62 años de edad, sea dueña de una vivienda en la cual reside y cuyas escrituras también están a su nombre pueda convertir en efectivo una porción del valor de su vivienda. El acreedor hipotecario les provee dinero mediante un préstamo que estará basado en el valor de la vivienda (según confirmado mediante tasación), la edad del menor de los dos dueños (si aplica), así como la tasa de interés vigente al momento del cierre.

Con una Hipoteca Invertida usted sigue siendo el dueño de su vivienda. Usted debe continuar pagando las contribuciones sobre la propiedad y el seguro de riesgo (hazard). También será responsable de mantener su vivienda en buenas condiciones.

No tendrá que repagar el balance mientras permanezca residiendo en la vivienda y ésta sea su residencia principal. Si desea, puede vender la propiedad y pagar el balance del préstamo. A su vez, puede repagar el préstamo en cualquier momento sin ninguna penalidad.

Es importante que entienda que la Hipoteca Invertida es un **préstamo** y que su deuda aumentará. Si su vivienda no aprecia de valor, en un futuro la deuda acumulada podría ser mayor que el valor de la vivienda. Si sus herederos desean retener la propiedad, **deberán pagar el total de deuda acumulada al acreedor hipotecario**. Si no les interesa la propiedad, podrán venderla a una parte no relacionada con el deudor por lo que sea menor entre el balance no pagado de la hipoteca o el 95% del valor de tasación.

Tipos de Hipotecas Invertidas

Existen tres tipos de Hipotecas Invertidas que se presentan a continuación:

Single-purpose Reverse Mortgage	Usualmente se ofrecen por las agencias locales y estatales para ser utilizadas para un propósito en específico, por ejemplo: reparaciones, mejoras al hogar o pago de contribuciones sobre la propiedad.
Proprietary Reverse Mortgage	Puede ser utilizada para cualquier propósito y son aseguradas y pueden ser una opción favorable para los clientes con viviendas con un valor alto.
Home Equity Conversion Mortgage (HECM)	Pueden ser utilizadas para cualquier propósito y son aseguradas por el Departamento Federal de Vivienda (HUD)

¿CÓMO PODRÁ RECIBIR LOS FONDOS DE LA HIPOTECA INVERTIDA?

OPCIONES DE PAGO

Hay diferentes opciones de pago del préstamo HECM, tanto para los préstamos con interés variable mensual o anual y para los que tienen interés fijo.

En un préstamo HECM, se puede cambiar la forma en que recibe sus pagos en cualquier momento de

la vida del préstamo. Los clientes deberán pagar una tarifa si deciden cambiar la forma de pago. Todas las opciones no están disponibles para todos los tipos de préstamos (proprietary o single purpose).

Si desea conocer más detalles sobre un producto específico de Hipoteca Invertida, las opciones de pago disponibles para productos específicos o la cantidad de dinero que está disponible para usted a través de una Hipoteca Invertida, debe comunicarse con un acreedor hipotecario.

Los préstamos HECM permiten las siguientes opciones de pago:

- **Línea de crédito** - Puede elegir la opción de línea de crédito. De esta forma, tendrá acceso al dinero en cualquier momento hasta que no queden fondos. En los préstamos HECM, la porción no utilizada de la línea de crédito crece a la misma tasa de interés que crece el balance del préstamo. Otros tipos de Hipotecas Invertidas, como el Proprietary Reverse, pueden tener una tasa de interés menor a la de un HECM, lo que afectará la cantidad de dinero disponible para usted. Debe preguntarle a su acreedor hipotecario acerca de la línea de crédito si está considerando el producto Proprietary Reverse.
- **Pagos mensuales mientras ocupe la vivienda** - Bajo la opción de pagos mensuales, el cliente puede recibir pagos mensuales iguales por el tiempo que el o ella permanezcan en la vivienda. La cantidad de cada pago se determina restando la edad del cliente (o la edad del menor de los clientes) de 100, y dividiendo la cantidad de dinero disponible durante ese período de tiempo. Incluso si el balance del préstamo excede el valor de la vivienda, o si el o ella viven más allá de 100 años, el cliente continuará recibiendo pagos mensuales siempre y cuando permanezcan ocupando la vivienda y cumpliendo con las obligaciones del préstamo.
- **Pagos mensuales por un período de tiempo** - El cliente puede elegir la opción de pagos mensuales donde él o ella recibirán pagos iguales mensualmente por un periodo de tiempo determinado por el cliente, por ejemplo: 5 años o 10 años. El cliente no recibirá más pagos cuando finalice el período de tiempo que eligió, pero puede permanecer en su vivienda por el tiempo que el o ella decidan.
- **Combinación de opciones** - Los clientes pueden elegir una combinación de las alternativas anteriores: pago global, línea de crédito y cuotas mensuales por un período de tiempo. Podría combinar una línea de crédito con pagos mensuales mientras ocupe la vivienda. También, podría combinar una línea de crédito con pagos mensuales por un período fijo de tiempo determinado por el cliente.

Eligiendo la Hipoteca Invertida que llene sus necesidades

Los planes de pago de la HECM son flexibles. El mejor plan de pago para usted va a depender de sus necesidades financieras actuales y futuras, así como de las circunstancias. Por ejemplo:

- Si usted tiene un balance bajo en su hipoteca actual y desea saldar la misma con una Hipoteca Invertida, una línea de crédito le permite el realizar un desembolso al momento del cierre de la cantidad que necesita para saldar esa hipoteca.
- Si usted necesita una cantidad de dinero específica mensualmente para poder completar sus ingresos y lograr cubrir sus gastos mensuales, entonces un plan de pagos mensuales por un término o por el resto de sus días puede ser una opción favorable para usted.
- Si usted entiende que tendrá gastos altos de medicamentos y relacionados a su salud en un futuro cercano y quiere tener fondos disponibles para cuando los necesite, una línea de crédito puede satisfacer con sus necesidades.

El consejero discutirá con usted el objetivo por el cual desea hacer la Hipoteca Invertida y le explicará las diferentes opciones disponibles que puedan ayudarlo a satisfacer sus necesidades.

COSTOS DE OBTENER UN HECM

Las partidas de gastos asociados con el HECM son similares a los de las hipotecas regulares utilizadas para comprar una casa. Sin embargo, los costos del HECM son más altos. Estos costos incluyen los cargos de originación, servicio para la administración del préstamo y los intereses que se le cargan al dinero que utilizó de su préstamo.

A su vez, hay gastos de cierre los cuales incluye todos los costos asociados a obtener el préstamo, por ejemplo, la tasación, estudio de título y seguros. El HECM también incluye un cargo para el seguro de FHA conocido como: FHA Mortgage Insurance Premium (MIP).

Impacto en Contribuciones o Beneficios de Asistencia Social

Los adelantos del préstamo no se consideran ingresos para propósitos contributivos, por lo tanto no son tributables y no le afectan el Seguro Social ni los beneficios de Medicare. Sin embargo, debe tener cuidado cuando retiene el dinero producto del HECM en sus cuentas de banco, ya que no puede excederse de los límites de recursos líquidos que establecen para el Medicaid, Seguro Social Suplementario y cualquier beneficio que imponga límites en la cantidad de recursos líquidos.

INFORMACIÓN IMPORTANTE ACERCA DE LAS HIPOTECAS INVERTIDAS

El rol del consejero de Hipoteca Invertida en el programa de HUD es discutir la información para ayudarlo a tomar la decisión sobre obtener este préstamo y presentarle otras alternativas disponibles. El consejero puede ayudarlo a decidir si la Hipoteca Invertida es o no apropiada para usted, y qué otras opciones pueden ser apropiadas de acuerdo a su situación financiera.

Los consejeros no promueven, representan o recomiendan a ningún acreedor o producto en específico. Sin embargo le proporcionan información general de los factores a considerar al seleccionar un préstamo o acreedor.

Los consejeros de Hipoteca Invertida pueden decirle:

- Los tipos de costos que requiere este préstamo.
- Que los costos pueden variar de un acreedor a otro.
- La cantidad máxima que HUD permite que los acreedores carguen para ciertos costos.

Los consejeros **NO** proveen información de los precios específicos que puede cargar un acreedor o producto en particular. Los precios que el acreedor carga a un cliente pueden ser diferentes a los que le cargan a otro. Los costos pueden variar de un producto a otro.

Los acreedores y los oficiales de préstamos son la mejor fuente de información acerca de los precios y los productos que ofrecen, mientras que los consejeros pueden ayudarlo a entender el préstamo que le están ofreciendo.

REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD DE LA HIPOTECA INVERTIDA

Para ser elegible para una Hipoteca Invertida debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Tener cierta edad. Para los préstamos HECM la edad es 62 años. Si ambos cónyuges aparecen en el título de la vivienda, ambos deben cumplir con el requisito de la edad por lo que deben tener por lo menos 62 años para calificar para el HECM o cualquier otro producto de Hipotecas Invertidas. El cónyuge que no sea elegible debe ser removido del título de la propiedad para que el que si es elegible pueda participar en el programa. Sin embargo, esta alternativa conlleva riesgo, ya que en caso que el cónyuge elegible fallezca, la hipoteca se hará pagadera y el sobreviviente se verá forzado a abandonar la vivienda.
- Debe mantener como residencia principal la propiedad en la que hizo el préstamo HECM.
- Si usted tiene deuda contra su vivienda de una hipoteca existente, debe pagarla antes de hacer la Hipoteca Invertida o utilizar el dinero producto de esta para saldarla. Si usted no califica para un anticipo adecuado para saldar la hipoteca existente, usted no podrá hacer el préstamo de Hipoteca Invertida.
- Requisito de Inversión para la Hipoteca Invertida para compra de vivienda. En el cierre, debe proveer una inversión monetaria, que es la diferencia entre la cantidad de dinero que recibirá del HECM y el precio de venta de su vivienda, más cualquier cargo relacionado al préstamo que no se haya financiado. Su acreedor hipotecario verificará que los fondos utilizados para la compra son resultado de la venta de su hogar, efectivo, ahorros, inversiones o de la venta de activos personales. No puede pedir dinero prestado o hacer un préstamo para hacer el HECM para compra.

Si no tiene dinero suficiente para aportar a este préstamo, no podrá incurrir en deudas adicionales, tales como adelantos de tarjetas de crédito o préstamos con garantía hipotecaria. La reglamentación de FHA requiere que usted no tenga obligaciones financieras conectadas con la transacción del préstamo HECM.

- Los clientes que van a solicitar un HECM deben recibir una consejería por una agencia certificada por HUD.
- La propiedad debe cumplir con ciertos requisitos de FHA. Para los préstamos HECM, las propiedades elegibles incluyen las viviendas de 1 a 4 unidades, casa premanufacturadas (construidas antes de junio de 1976) y condominios. Usted, como el dueño de su casa debe confirmar la elegibilidad de su propiedad con su acreedor hipotecario.

ADVERTENCIAS PARA LOS CONSUMIDORES

La siguiente lista incluye varios aspectos del proceso del préstamo de Hipoteca Invertida que usted, como consumidor, debe ser particularmente cauteloso.

- **Participación del Acreedor** - Tenga cuidado con las recomendaciones del acreedor hacia un producto en particular antes que se haya familiarizado generalmente con los diferentes productos de Hipotecas Invertidas. Los acreedores no pueden estar presente durante la sesión de consejería y tampoco necesitan ser parte de su decisión acerca de hacer el préstamo.

Debe ser cauteloso sobre las recomendaciones del acreedor referente a como utilizar el dinero proveniente del préstamo, particularmente si le recomiendan una anualidad costosa u otro tipo de inversión.

- **Ingresos y Beneficios** - Monitoree las fuentes de sus ingresos, especialmente si recibe cualquier beneficio que se base en ingresos tales como: Seguro Social Suplementario o Medicaid. Si permite que los pagos de la Hipoteca Invertida se acumulen como activos líquidos podrían afectarse sus beneficios.
- **Dirigir hacia un producto o acreedor** - Sea cauteloso si el consejero intenta dirigirlo hacia un acreedor o producto. Durante la sesión de consejería, asegúrese que el consejero le ha informado de las diferentes opciones y alternativas que pueden estar disponibles para usted. El consejero no debe recomendar un curso de acción e particular y debe ayudarlo a buscar todas las opciones disponibles (por ejemplo, vender su vivienda o buscar otras fuentes de ayuda financiera). El consejero no debe decirle que producto en específico es el más apropiado pero si puede informarle acerca de las características generales de las Hipotecas Invertidas.
- **Obligaciones del Cliente** - Debe conocer sus obligaciones bajo la Hipoteca Invertida luego que usted haya hecho el préstamo. También, debe saber lo que sucederá una vez comience a recibir los pagos del préstamo mensualmente y de sus responsabilidades. Considere crear una lista de cotejo mensual y anual, que debe incluir sus obligaciones tales como pagos mensuales y requisitos normales de mantenimiento.
- **Rol del corredor de Hipoteca Invertida** - El corredor de Hipoteca Invertida no es un acreedor. Es un agente independiente que acepta la solicitud del préstamo a nombre del acreedor y trata con el consumidor. Para las HECM, los corredores deben estar aprobados por FHA. El corredor no financia el préstamo y tampoco proporciona el dinero al cliente. El corredor no es responsable de establecer ni de emitir los pagos al cliente. Por lo tanto, no firme para que un corredor le establezca una línea de crédito de los fondos del HECM.

PREGUNTAS QUE PUEDE HACERLE AL ACREEDOR HIPOTECARIO ACERCA DE LA HIPOTECA INVERTIDA

A continuación las preguntas que pueden ayudarlo al evaluar los productos de la Hipoteca Invertida con los acreedores. Su consejero puede orientarlo sobre todo lo relacionado a las Hipotecas Invertidas, incluyendo cómo la tasa de interés (fija o variable) y el plan de pago que elija debe basarse en sus circunstancias y necesidades financieras. También le orientarán sobre el significado e implicaciones de cada tipo de producto, los costos, entre otras cosas.

Para cada producto:

- ¿Cuál es el costo de la tasación? ¿Cuales son los gastos de cierre?
- ¿Cuál es el cargo de originación? El producto HECM define el cargo de originación como lo que sea mayor de \$2,500 o el 2% de los primeros \$200,000 más el 1% de cualquier porción en exceso de esa cantidad. El máximo a cargar por la originación no puede exceder los \$6,000. El acreedor puede aceptar una cantidad menor a lo establecido cuando lo considere razonable.
- ¿Cuál es el cargo por servicio? Para las hipotecas con un interés variable mensual el máximo es de \$35 mensuales y para las hipotecas con interés variable anual o interés fijo el máximo es de \$30 mensuales.

- ¿Qué es el Mortgage Insurance Premium (seguro de hipoteca)? Para una HECM es el 2% del Maximum Claim Amount (lo que sea menor entre el valor de tasación o el Límite de HUD) más el .5% del balance del préstamo.
- ¿Cuál es la tasa de interés corriente (current interest rate)? ¿Cuál es la tasa de interés esperado (expected interest rate)?
- ¿El interés varía mensual o anualmente? ¿Ofrecen algún producto que tenga tasa de interés fija?
- ¿Cuánto dinero necesito para hacer un préstamo de HECM para compra de vivienda?
- ¿Qué opciones de pago ofrecen? ¿Existe la opción de línea de crédito? ¿Cuál es la tasa de interés en la cual crece la línea de crédito?
- ¿Hay algún cargo para cambiar la forma en que recibo los pagos?
- ¿Cuáles serán mis obligaciones mensuales con la Hipoteca Invertida?
- ¿Cuáles serán mis obligaciones anuales con la Hipoteca Invertida?
- ¿Soy elegible para la Hipoteca Invertida? ¿Es elegible mi cónyuge?
- ¿Mi vivienda es elegible para una Hipoteca Invertida?
- ¿Puedo coordinar para que se pague el seguro de riesgo y los impuestos sobre la propiedad del mismo préstamo?

OBLIGACIONES DE LOS CLIENTES

A continuación se cubren sus obligaciones bajo la Hipoteca Invertida. Se proporciona una lista de cotejo que lo ayudará a mantener un record de sus obligaciones y evitar que el préstamo se haga pagadero.

Pagar las contribuciones sobre la propiedad

Los acreedores requieren que se realicen a tiempo los pagos de las contribuciones sobre la propiedad. La falta de pago puede resultar en la pérdida de su vivienda.

- Usted puede pagarlos directamente o pedirle al acreedor que lo realice de los fondos del préstamo.
- En el caso de los planes de pago mensuales, el acreedor calculará los costos anuales y añadirá la cantidad al balance del préstamo y realizará pagos mensuales iguales al 1/12 de esa cantidad.
- En el caso de una línea de crédito, puede pedirle al acreedor que realice el pago utilizando los fondos disponibles en la misma.
- Si elige una línea de crédito y no le quedan fondos al momento que se hagan pagaderos las contribuciones sobre la propiedad, el acreedor no podrá hacer el pago correspondiente. Entonces, usted será responsable de realizar el pago correspondiente directamente.

Nota: Si no deja suficiente dinero en la línea de crédito para pagar las contribuciones sobre la propiedad y el seguro de riesgo, no podrá cumplir con las obligaciones del préstamo y podría perder su vivienda.

- El acreedor podría hacer un cargo para realizar el pago correspondiente a su nombre. Debe investigar los costos específicos con su acreedor. El pagar este cargo nominal por este servicio puede ayudarlo a mantener su vivienda a largo plazo.

Pagar el Seguro de Riesgo (Hazard)

El seguro de riesgo lo protege a usted y al acreedor contra pérdidas en el caso que su vivienda sea destruida o dañada por fuego o tormenta. Se requiere que realice a tiempo el pago de las primas de seguros. El seguro de inundaciones es requerido si la vivienda está localizada en zona inundable. El fallar en realizar los pagos correspondientes podría resultar en la pérdida del hogar.

- Es su responsabilidad como cliente el mantener activo el seguro de riesgo.
- Puede pagar el seguro directamente o pedirle al acreedor que lo haga utilizando los fondos del préstamo.
- La póliza debe estar activa aún cuando no se encuentre en la vivienda por un periodo de tiempo.
- Si usted descubre que su vivienda está en zona inundable, le requerirán que tenga un seguro de inundaciones. Debe verificar el estado y los costos de las pólizas de seguro de riesgo y de inundaciones. Por ejemplo, con el aumento en huracanes en los últimos años, algunas áreas fueron rezonificadas requiriendo seguro de inundaciones por primera vez. Algunas compañías de seguros también han cambiado las zonas geográficas donde sus seguros están disponibles.

Revisión de los Documentos del préstamo

- La tasa de interés del HECM variará mensual o anualmente dependiendo de lo que el cliente haya seleccionado. Este también es el caso con los otros productos de Hipoteca Invertida. En el caso de un HECM, el acreedor le notificará del cambio por lo menos 25 días antes de la nueva tasa de interés que se cargará al préstamo. Es su responsabilidad verificar este aviso.
- Al acreedor le requieren que envíe un resumen de la actividad de su hipoteca. Los estados de HECM son emitidos por lo menos anualmente y podrían publicarse con más frecuencia por algunos acreedores. Debe repasar este documento cuando lo recibe.

Mantener la Propiedad

La propiedad debe mantenerse por lo menos en las mismas condiciones de cuando se hizo la Hipoteca Invertida. Los acreedores pueden realizar inspecciones de su vivienda y si se identifican problemas le requerirán que los resuelva. Una sugerencia es preparar una lista de los procedimientos de mantenimiento normales, y verificar la lista cuatro veces al año para asegurarse que está manteniendo la vivienda en buenas condiciones.

Repagar el préstamo

- Las Hipotecas Invertidas usualmente no son pagaderas hasta que fallecen ambos clientes, se vende la propiedad o deja de ser la residencia principal.
- Sus herederos deben pagar el préstamo cuando usted fallezca.
- Puede cambiar el plan de pago en cualquier momento. EL cargo asociado con este cambio le será aplicado al balance del préstamo.
- El acreedor no es dueño de su vivienda y no se queda con esta cuando usted muere. Esta es una idea equivocada de los clientes. El título de la vivienda la posee el cliente a lo largo de la vida del préstamo al igual que en una hipoteca regular.

- El HECM se puede repagar en diferentes formas. El préstamo se puede pagar un solo pago del dinero de la venta de la vivienda. Sus herederos podrían hacer una hipoteca regular y pagar la deuda de esos fondos o de otros fondos que tengan disponibles. Si los herederos deciden retener la propiedad, y el balance excede el valor de la vivienda, deben pagar el balance completo del préstamo.
- Las políticas de prepago pueden variar dependiendo del producto de Hipoteca Invertida. Debe discutir estas políticas con su acreedor. Debe poder prepagar el préstamo por completo o una parte sin ninguna penalidad.
- En un HECM usted puede prepagar todo o parte del balance en cualquier momento sin ninguna penalidad,. Repagar el préstamo por completo terminará el acuerdo del préstamo.
- Puede elegir realizar pagos parciales para preservar mas el valor de su propiedad, o para aumentar los pagos mensuales si seleccionó esta opción de recibir el dinero.
- Algunos productos que son open-end le permiten repagar parte del balance del préstamo y luego volver a tomar prestado el dinero en otro momento.
- Los productos que son closed-end significan que usted no podrá tomar prestado el dinero que repago del préstamo.

LISTA DE COTEJO: OBLIGACIONES DE LOS CLIENTES DE HIPOTECA INVERTIDA

Hay varias cosas que usted necesita hacer y considerar después de haber cerrado su Hipoteca Invertida. A continuación, una lista de cotejo que puede ayudarlo a mantener su Hipoteca Invertida al día.

- Pagar las contribuciones sobre la propiedad a tiempo.
- Pagar el seguro de riesgo (hazard) a tiempo.
- Pagar el seguro de inundaciones (flood), si aplica de acuerdo a la zona.
- Mantener la vivienda en buenas condiciones y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- Verificar las notificaciones de cambio en la tasa de interés.
- Verificar el estado anual que le envían de su hipoteca.
- Mantener el estatus de residencia principal.
- Cambiar la forma en que recibe el pago si fuera necesario.
- Prepagar el préstamo (si aplica).

PREGUNTAS COMUNES DE LA HIPOTECA INVERTIDA

¿Por qué las Hipotecas Invertidas se conocen como “aumenta deuda, disminuye el valor”?

Las Hipotecas Invertidas se conocen así debido a que la deuda aumenta mientras el valor de la vivienda disminuye. Los acreedores o inversionistas que compran estos préstamos recuperan esta deuda cuando la vivienda se vende.

¿Por qué necesito una tasación?

Una tasación es necesaria para determinar el valor en el mercado de su vivienda y para verificar las reparaciones que puedan ser necesarias. La propiedad debe cumplir con los estándares mínimos de propiedad para proporcionar seguridad al préstamo. Si fueran necesarias algunas reparaciones, deben ser realizadas como condición para aprobar el préstamo. La tasación debe ser ordenada por el acreedor y completada por un tasador aprobado por HUD.

El valor de tasación de la vivienda se utiliza para determinar la cantidad máxima a prestar, que es igual a lo que sea menor entre el valor de tasación o el límite de HUD de su comunidad.

¿Por qué la cantidad del préstamo al momento del cierre puede ser diferente al estimado?

La cantidad del préstamo al momento del cierre se basa en el valor de la vivienda y la tasa de interés. En el momento que usted solicitó el préstamo, usted y su acreedor no conocían cual iba a ser el valor de tasación de su vivienda. Por esta razón, los estimados que el acreedor le ofreció es muy seguro que cambien una vez que la tasación se haya completado.

Además, la tasa de interés cambia de una semana a otra; sin embargo, el acreedor puede fijar la tasa de interés en el momento que usted solicite el préstamo por 120 días. Esto evitará que la tasa de interés cambie entre el momento de su solicitud y el día del cierre. La cantidad del préstamo podría cambiar si usted como cliente decide dejar la tasa que cambie con el mercado. En este caso, si la tasa de interés disminuye entre la solicitud y el cierre, el límite principal puede ser recalculado en el cierre y resultara en una cantidad mayor de dinero disponible para usted.

¿Qué sucede si cambio de parecer y no deseo el préstamo luego de haber hecho el cierre?

¿Puedo cancelarlo?

Por ley, usted tiene 3 días laborables para cambiar de opinión y cancelar el préstamo. El sábado cuenta como día laborable pero no el domingo. Esto se conoce como el derecho de rescisión. Asegúrese de preguntar al acreedor el proceso de cancelar el préstamo ya que el mismo puede variar de un acreedor a otro. Debe obtener los nombres a contactar, teléfono, fax, dirección o las instrucciones por escrito del proceso que la compañía tiene vigente. Usted será responsable de cualquier costo del préstamo si decide cancelarlo, tales como el costo de la tasación.

Nota: Si está haciendo un HECM para compra de vivienda, no tendrá los 3 días para cambiar de parecer. La transacción de este tipo de HECM es final al momento del cierre.

¿Qué gastos anuales tendré debido a este préstamo?

Los gastos anuales de los cuales será responsable son las contribuciones sobre la propiedad, seguro de riesgo e inundaciones (si aplica), pago de asociaciones o cuotas de mantenimiento de condominios. Estos cargos no serán pagados por el acreedor de los fondos del préstamo, por lo tanto son su responsabilidad. Es muy importante que incluya estos gastos dentro de su presupuesto para que tenga dinero disponible cuando tenga que realizar el pago correspondiente.

Una vez que cierre el préstamo, ¿cuándo tendré acceso a mi línea de crédito?

El acreedor distribuirá los fondos cuando culminen los 3 días de rescisión. La fecha de desembolso aparecerá en los documentos de su hipoteca. Después del primer desembolso, en las líneas de crédito los pagos serán hechos al cliente en un plazo de 5 días luego de recibir su solicitud por escrito. Si eligió recibir pagos mensuales, los pagos se realizarán el primer día laborable de cada mes comenzando el primer mes luego del cierre.

¿Cuánto tiempo después del cierre tengo que realizar las reparaciones requeridas?

El acreedor determina el período de tiempo que tendrá para completar las reparaciones luego del cierre del préstamo. La fecha exacta en la cual debe de haber completado las reparaciones aparece el Repair Rider que se incluye en el acuerdo del préstamo. Se le dará una copia de estos documentos en el cierre del préstamo.

¿Qué sucede si no completé las reparaciones en la fecha establecida en el Repair Rider?

Si las reparaciones requeridas no son completadas en la fecha que se especificó en el Repair Rider del acuerdo del préstamo, el acreedor puede suspender los pagos mensuales. El préstamo será congelado en una línea de crédito, disponible sólo para reparaciones y cargos mandatarios como el seguro de hipoteca (MIP). Una vez las reparaciones se hayan completado satisfactoriamente, el préstamo se convertirá nuevamente a la forma de pago que el cliente seleccionó.

¿Se requiere una inspección de las reparaciones realizadas?

El acreedor es responsable de asegurar que las reparaciones sean inspeccionadas por un inspector aprobado por FHA una o varias veces antes que los fondos de reparaciones sean desembolsados. El acreedor debe completar el formulario HUD--92051, Compliance Inspection Report, antes de desembolsar los fondos. El acreedor puede hacer un cargo administrativo y un cargo de cumplimiento de inspección.

¿Cómo el acreedor distribuirá cualquier fondo en exceso que se haya separado para reparaciones?

El acreedor transferirá cualquier balance restante a la línea de crédito y le informará la cantidad disponible. En ese momento, si desea que se le envíe el dinero, debe enviar una solicitud por escrito solicitando la cantidad disponible y el acreedor realizará el desembolso no más tarde de 5 días de haber recibido su solicitud. De lo contrario, el balance permanecerá en la línea de crédito.

ALTERNATIVAS A LA HIPOTECA INVERTIDA (HECM)

El consejero también puede ayudarlo a considerar otras opciones a la Hipoteca Invertida. Estas opciones incluyen:

- **Recurrir a otras fuentes de ingresos** - ¿Posee algún valor sustancial en efectivo en una póliza de seguro de vida que ya no necesita? ¿Es probable que reciba alguna herencia? ¿Tiene inversiones o propiedades en bienes raíces que no le están proporcionando ningún ingreso y que podría vender?
- **Refinanciar** - Si usted ya posee una hipoteca sobre su vivienda, ¿reduciría los pagos si consiguiera refinanciar su deuda con las tasas actuales que podrían estar más bajas? ¿Obtener efectivo a través de un refinanciamiento le proporcionaría el ingreso necesario, en tanto le permitiría una mayor flexibilidad que una hipoteca invertida?
- **Mudarse** - Si usted vive en una zona cara, ¿ha considerado mudarse a una localidad menos costosa?
- **Achicar su espacio** - ¿Necesita realmente permanecer en su vivienda actual? ¿Es más espaciosa de lo que necesita? ¿Es probable que necesite mucho mantenimiento en el futuro? Mudarse a una vivienda más pequeña puede implicar muchas ventajas para su estilo de vida, además de reducir costos.
- **Compartir su hogar** - Si cuenta con más espacio del que necesita y sus finanzas tienen dificultades, compartir su hogar con un amigo, pariente o, incluso, con un extraño, puede ayudarlo a que sus ingresos le alcancen para llegar a fin de mes. Intente encontrar compañeros para compartir su casa que sean compatibles con su estilo de vida.
- **Vender y alquilar** - Los propietarios que se encuentran en aprietos financieros deberían pensar, además, en vender sus casas y alquilar un lugar donde vivir. Existen edificios y comunidades que ofrecen servicios a inquilinos mayores de 55 años. Vender una casa, especialmente en la que se ha vivido por mucho tiempo y cuyo valor ha aumentado, puede permitir disponer del capital que se necesita. Y, al alquilar, otra persona deberá ocuparse del mantenimiento y de la jardinería.

Si usted desea preservar el mayor patrimonio posible en su propiedad para dejar a sus herederos o ser amado a través de un testamento, es probable que no quiera convertir su vivienda en efectivo. Del mismo modo, si está considerando vender pronto su propiedad, es posible que no desee pagar costos iniciales asociados a una hipoteca invertida.

Otras alternativas pueden ser:

- **Un préstamo subsidiado por el gobierno** - Si usted necesita una cantidad fija de dinero para un propósito específico (por ejemplo, realizar reparaciones en su vivienda, renovar la propiedad para una mayor accesibilidad, pagar contribuciones sobre la propiedad, etc.) y sus ingresos y recursos son limitados, póngase en contacto con la entidad local para personas de edad avanzada a través del sitio (Eldercare.gov) o por teléfono al 1-800-677-1116, y consulte los préstamos o subsidios para reparaciones de viviendas, programas para prórroga o reducción de impuestos sobre la propiedad.

- **Una segunda hipoteca** - Según su situación financiera actual y el propósito para el cual usted necesita los fondos de una hipoteca inversa, es posible que desee considerar una segunda hipoteca. Este préstamo le permite convertir en efectivo una parte del capital de su vivienda. Sin embargo, este préstamo debe pagarlo mensualmente a diferencia de una hipoteca invertida. Si no puede realizar estos pagos mensuales, podría perder su vivienda.

HUD recomienda que investigue lo más que pueda sobre las opciones antes de tomar la decisión de hacer el préstamo de Hipoteca Invertida. Algunos recursos que pueden acceder para obtener más información de este tema son los siguientes:

- AARP - www.aarp.org/money/revmort Teléfono: 1(800) 424-3410
- National Reverse Mortgage Lenders Association -
<http://www.reversemortgage.org/default> Teléfono: 1(866) 264-4466



