

Guía Informativa sobre **HIPOTECA INVERTIDA**



GUÍA INFORMATIVA DE HIPOTECAS INVERTIDAS

Definición

Una Hipoteca Invertida es un préstamo que permite que personas mayores de edad (de al menos 62 años) conviertan en efectivo parte del capital de sus propiedades sin tener que vender su vivienda, renunciar al título de la propiedad, ó gestionar un nuevo préstamo hipotecario.

Requisitos

Para calificar para una Hipoteca Invertida, usted tiene que:

- Ser propietario de una vivienda. Usted puede calificar aunque todavía tenga un balance pendiente en su primera hipoteca.
- Utilizar dicha vivienda como su residencia principal.
- Haber cumplido 62 años de edad ó más - si es una pareja y ambos nombres aparecen registrados en el título de propiedad, cada cual debe satisfacer el requisito de edad.
- Excluir del título de propiedad a los co-propietarios menores de 62 años de edad.

Ventajas

- Puede convertir el valor de su propiedad en efectivo.
- No tiene que tributar sobre estos ingresos.
- No afecta los beneficios de Seguro Social o Medicare.
- No tiene que hacer ningún pago mientras resida en la vivienda.
- No utilizarán su puntuación de crédito (o la del co-propietario, si aplica) como parte del proceso de evaluación previo a la aprobación.
- El acreedor hipotecario no cuestionará el uso que usted piense darle a los fondos que le sobren.

Desventajas

- Compromete una porción del valor de su vivienda y reduce la cantidad que hubiera estado disponible para usted y los suyos en un futuro.
- Usualmente una Hipoteca Invertida tiene costos más altos que una hipoteca regular.
- No puede deducir los intereses en la planilla de contribuciones sobre ingresos.
- Puede afectarse su elegibilidad para los servicios de Medicaid y el PAN (Cupones de Alimentos), ya que podrían considerar este dinero en su evaluación.

Tipos de Propiedades que Califican

Las propiedades de condominios, casas unifamiliares, viviendas prefabricadas (o viviendas móviles) y casas que tengan de 1 a 4 propietarios son elegibles.

Formas de recibir el pago

El dinero de la Hipoteca Invertida puede obtenerse de diferentes maneras:

- **Un solo pago** - puede recibir el dinero completo
- **En cuotas mensuales** - puede decidir por el periodo de tiempo que desea recibir el dinero mensual o solicitarlo por el resto de sus años.
- **En una línea de crédito** - le permitirá disponer de la cantidad de dinero que necesite o desee en un momento determinado.
- **Una combinación de las opciones anteriores** - puede elegir un adelanto de dinero y el sobrante recibirlo en cuotas mensuales o colocarlo en una línea de crédito.

Uso de los fondos de una Hipoteca Invertida

Puede utilizar los fondos para lo que usted desee. Por ejemplo:

- Cubrir Gastos Médicos o Medicamentos
- Complementar ingresos de jubilación
- Reparar o modificar vivienda
- Pagar la educación de hijos, nietos, sobrinos, etc.
- Viajar
- Visitar familiares y amigos
- Comprar vehículos de recreación
- Iniciar un negocio
- Cancelar hipoteca actual o deudas de consumo, etc.

El único límite de cómo utilizar una Hipoteca Invertida es su imaginación.



¿Cuándo se hace pagadero este préstamo?

Las razones usuales para que un préstamo se tenga que pagar son las siguientes:

- Fallecimiento de ambos cónyuges
- Venta de la propiedad
- Mudanza definitiva de la propiedad - ninguno de los propietarios reside en la vivienda durante un año completo.

Sin embargo, los acreedores pueden solicitar que se salde el préstamo en cualesquiera de las siguientes circunstancias:

- Dejar de pagar impuestos de la propiedad
- No mantener la vivienda en buen estado
- No pagar el seguro de hipoteca
- Propietarios se declaran en bancarrota
- Abandonar su parte de la vivienda
- Cometer fraude o falsa declaración en la solicitud
- Expropiación o sentencia judicial que involucre la vivienda

¿Quién mantiene el título de mi propiedad mientras haya un balance pendiente en la Hipoteca Invertida?

Usted mantiene el título de su propiedad durante el periodo cuando usted tiene una Hipoteca Invertida, al igual que ocurre con la hipoteca regular por la compra de una casa.

¿Necesito conseguir la tasación de mi propiedad para obtener una Hipoteca Invertida?

Si. Como el valor de su propiedad es un factor importante para determinar cuánto dinero puede obtener con una Hipoteca Invertida, la tasación es requerida. Normalmente, el acreedor ordena la tasación, la cual es pagada por el cliente a la hora de la solicitud. Algunos acreedores podrían cubrir este costo.

¿Necesito consultar con un abogado para solicitar una Hipoteca Invertida?

No se requiere asesoría legal. Sin embargo, se recomienda que busque la asesoría legal de profesionales en contribuciones o un asesor financiero antes de comprometerse con una Hipoteca Invertida.

¿Qué pasa si hay herederos y quiero hacer este préstamo?

Si hay herederos, los mismos deben ceder o vender su parte para que la propiedad pase a ser suya únicamente. Se hace el préstamo a su nombre y puede utilizar los fondos para pagarles a los herederos su parte.

¿Qué pasa cuando mi propiedad pasa a manos de mis herederos?

En cuanto su casa pase a manos de sus herederos, la Hipoteca Invertida tiene que ser pagada. Sus herederos pueden pagar el balance acumulado en la Hipoteca Invertida y mantener la propiedad ó pueden vender la propiedad y utilizar los fondos para saldar la deuda de la Hipoteca Invertida. Si ellos venden la propiedad, podrán retener cualquier ganancia después de pagar el préstamo.

¿Cuánto puedo recibir?

(Cifras basadas en Hipoteca Invertida de Interés Fijo)

Valor de la vivienda	Edad	6%	7%	8%
\$150,000	65	\$74,325	\$59,626	\$47,530
	70	\$81,762	\$68,513	\$56,965
	75	\$89,638	\$78,084	\$67,672
	80	\$97,930	\$88,228	\$79,088
	85	\$106,260	\$98,400	\$90,820
	90	\$114,250	\$108,233	\$102,207

Valor de la vivienda	Edad	6%	7%	8%
\$250,000	65	\$129,925	\$105,026	\$84,530
	70	\$142,182	\$119,713	\$100,165
	75	\$155,038	\$135,484	\$117,872
	80	\$168,530	\$152,128	\$136,688
	85	\$181,960	\$168,700	\$155,920
	90	\$194,650	\$184,533	\$174,407

Valor de la vivienda	Edad	6%	7%	8%
\$350,000	65	\$186,025	\$150,926	\$122,030
	70	\$203,082	\$171,413	\$143,865
	75	\$220,938	\$193,384	\$168,572
	80	\$239,630	\$216,528	\$194,788
	85	\$258,160	\$239,500	\$221,520
	90	\$275,550	\$261,333	\$247,107

Cantidad máxima de deuda acumulada

La cantidad de deuda acumulada en la Hipoteca Invertida es la suma de todo el dinero recibido más los intereses que se han acumulado.

- Si la cantidad es menor al valor de la vivienda al momento de cancelar el préstamo, la diferencia le corresponde a usted o a los herederos.
- Si la cantidad es mayor o igual al valor de la vivienda, entonces la deuda total se limitará a ese valor si los herederos no desean retener la propiedad y la venden a una tercera persona que no tenga lazos sanguíneos con ellos.
- Si la cantidad es mayor y los herederos no desean retener la propiedad, entonces tendrían que asumir la totalidad de la deuda sin importar el valor de la vivienda.

Esto se conoce como “límite de riesgo”. Eso significa que el acreedor no tendrá recursos legales para cobrar una cantidad mayor al valor de la vivienda

Cancelación del acuerdo

Los clientes cuentan con tres días para reconsiderar su decisión. Si deciden cancelar el préstamo, tienen tres días laborales a partir de la fecha del cierre (incluye sábados pero no domingos ni días feriados).

Se hace por escrito y es posible que el acreedor le pida que llene un formulario. No se puede hacer de manera verbal.

Tasa de interés

Los acreedores pueden ofrecerle una tasa de interés fija, variable mensual o anual.

Tasa de interés fija

Para algunos clientes no es atractiva este tipo de tasa de interés ya que puede exceder el 15%. La única forma de obtener una tasa realista es si aceptan tomar el 100% de la cantidad disponible como un solo desembolso. Esto significa que le cargarán intereses por toda la cantidad y algunos clientes no necesitan todo el dinero. Estarían pagando intereses innecesariamente. Si el cliente necesitara toda la cantidad, entonces sería favorable para el cliente esta tasa de interés.

Tasa que varíe anualmente

Los acreedores pueden ofrecer una tasa que varíe una vez al año.

Ventajas:

- Cuando la tasa de interés aumenta, se tarda más en aumentar que en la tasa variable mensual.
- No debe aumentar más de 2 puntos porcentuales por año, ni más de 5 puntos en la vida del préstamo.

Tasa que varíe mensualmente

Otro tipo de tasa de interés es la que varía todos los meses. Puede subir y bajar, con la limitación de que no varíe más de 10 puntos porcentuales en la vida del préstamo.

Ventajas

- Desembolso de una cantidad mayor.
- Menor crecimiento en la cantidad que debe.
- Si las tasas de interés disminuyen, la tasa disminuirá más rápido que en la que varía anualmente.
- Su tasa puede disminuir más de dos puntos por año o más de 5 puntos durante la vigencia del préstamo.

Desventaja:

- Menor crecimiento en los fondos disponibles en la línea de crédito.

Gastos de financiamiento

Puede utilizar el dinero recibido de la Hipoteca Invertida para pagar los gastos asociados al préstamo. Estos costos se añaden al préstamo y se pagan junto con los intereses al vencer el plazo acordado.

Costos

Los únicos costos que los acreedores pueden controlar son los gastos iniciales y los cargos por servicio del préstamo. Los gastos de cierres de terceros no varían de un acreedor a otro.

La mayoría de los costos de una Hipoteca Invertida pueden ser pagados con el propio préstamo. Esto reduciría la cantidad de dinero disponible para el cliente.

- *Tarifa de apertura* - cubre los costos de preparación de los documentos y el proceso del préstamo. Las normas del HECM (Home Equity Conversion Mortgage) limitan la tarifa de apertura a \$2,500 si el valor de la vivienda es menor de \$125,000. Si es mayor de \$125,000, el cargo será el 2% de los primeros \$200,000, hasta un máximo de \$6,000.
- *Gastos de cierre de terceros* - el cierre del préstamo involucra a terceras personas que no son el acreedor. Estos servicios incluyen: tasación de la vivienda, estudio de título y seguro, estudios, inspecciones, gastos de registro, impuestos a la hipoteca, verificación del crédito y otros. Algunos de estos costos puede que los tenga que pagar el cliente por adelantado.

- *Prima de Seguro Hipotecario (MIP)* - el costo puede ser financiado con el préstamo y se aplica en dos partes:
 - En el cierre se cobra 2% del valor de la vivienda o el límite de HUD, el que sea menor.
 - Se añade .5% a la tasa de interés del préstamo de Hipoteca Invertida.

Este seguro le garantiza que recibirá los desembolsos prometidos y que tendrá que devolver el dinero mientras resida en la vivienda. A su vez, garantiza que la deuda no sobrepase el valor de la vivienda al momento de saldar el préstamo.

- *Tarifa por prestación de servicios* - se refiere a todo lo que los acreedores hacen luego del cierre: entregar desembolsos, transferir prima de seguro a FHA, enviar estados de cuenta, pago de impuestos a la propiedad, entre otras.
 - Se limita la tarifa a \$30 mensuales si el interés varía anualmente
 - Si la tasa de interés varía mensualmente, la tarifa es de \$35 dólares.

Refinanciamiento de una Hipoteca Invertida

En el futuro podría considerar refinanciar su Hipoteca Invertida. Puede considerar esta opción si:

- El valor de su vivienda aumenta
- Aumenta el límite de HUD
- Disminuyen las tasas de interés

El acreedor tiene que realizar un análisis de lo que usted debe y añadir los costos asociados al refinanciamiento.

Alternativas a la Hipoteca Invertida

Venta de la Propiedad

- Puede usar la ganancia para comprar otra vivienda de un precio menor y mantener algún dinero en el banco.
- Puede usar el dinero de la venta para resolver problemas de transportación, cuidado de salud, mantenimiento, seguro, etc.
- Puede mudarse a la casa de un miembro de su familia y usar la ganancia para cubrir sus gastos de vida.

Alquilar la propiedad

- Es posible que pueda usar el ingreso del alquiler para cubrir el gasto de otra vivienda.
- Posiblemente tenga que pagar reparaciones y gastos de mantenimiento, y su ingreso para el alquiler va a fluctuar si su inquilino no paga o necesita mudarse.
- Puede mudarse a la casa de un miembro de su familia y usar la ganancia para cubrir sus gastos mensuales regulares.

Servicios Sociales

- Medicare es para gastos médicos y hospitalización a las personas que reciben el Seguro Social. Esto es un beneficio que está disponible para todo ciudadano de EE. UU. que tenga al menos 62 años de edad y que haya acumulado los 40 créditos requeridos por el Seguro Social.
- Medicaid provee cuidado de salud para personas con ingresos bajos. Cada estado tiene reglas para elegibilidad. La oficina del Seguro Social puede informarle sobre este particular.
- Cupones de alimentos.
- Otros servicios sociales, tales como: Salvation Army, Albergue Nuevo Comienzo y Ayuda al Ciudadano.

Otras opciones financieras

- Ayuda de su familia (Posiblemente los hijos puedan pagar los gastos médicos, mantenimiento o ayuden con la transportación, comida, etc.).
- Analizar su presupuesto y efectuar ajustes necesarios.

UTILIZAR UNA HIPOTECA INVERTIDA PARA COMPRAR UNA ANUALIDAD

¿Está considerando utilizar una Hipoteca Invertida para comprar una anualidad? A continuación, algunos puntos que debe conocer:

Beneficios de la Anualidad

Una anualidad le ofrece una cantidad de dinero mensual de por vida sin importar donde usted resida. A diferencia de la Hipoteca Invertida, usted recibirá el dinero siempre y cuando permanezca residiendo en su propiedad. Si vende o se muda, dejará de recibir el dinero. Por lo tanto, al considerar una anualidad puede pensar en el tiempo que espera permanecer en su residencia.

Si desea recibir una cantidad igual todos los meses, asegúrese de obtener una anualidad fija. El dinero que recibe de una anualidad variable dependerá del mercado de valores y otras inversiones que son más riesgosas y volátiles. A pesar que las anualidades variables le pueden proveer una cantidad fija e igual por un período de tiempo el resultado será en cantidades menores luego de que termine el período de gracia.

Las mensualidades de la anualidad fija donde no importa el lugar donde resida pueden ser menores a la cantidad que recibiría de una Hipoteca Invertida mientras no abandone su hogar.

Otra opción sería una línea de crédito donde usted obtenga los adelantos de la cantidad que desee. Debe tomar en consideración que puede cambiar la cantidad que retire de acuerdo a sus necesidades. A su vez, puede retirar el remanente de dinero que le quede si lo desea. Las anualidades no le permiten hacer lo anterior ya que lo atan a cantidades fijas de dinero mensualmente de por vida.

Costos de la Anualidad

El utilizar una Hipoteca Invertida para comprar una anualidad es generalmente más caro que si obtiene adelantos mensuales de un HECM. Si usa el dinero de su hipoteca para comprar una anualidad, el préstamo se hace pagadero de inmediato. Esto significa que pagará altos intereses en los primeros años del préstamo. Por otro lado, si sobrepasa la expectativa de vida, la combinación de una anualidad con una Hipoteca Invertida sería menos costosa que una hipoteca sola.

Si el acreedor conoce su intención de comprar una anualidad con una Hipoteca Invertida, la ley federal “Truth in Lending” exige que le entreguen un documento que se conoce como “Total Annual Loan Costs” (TALC) que incluye la anualidad. Para asegurarse de que lo obtendrá, envíe una carta a acreedor solicitando este documento que incluya la anualidad.

Generalmente, el plan más económico de HECM / Anualidad funcionan de la siguiente manera: tome el HECM pero combine la forma en que recibirá el dinero. Que le den una cantidad al cierre del préstamo y el restante elige recibirlo en adelantos mensuales por un número específico de años. Con el dinero que recibió lo utiliza para comprar una anualidad diferida que le enviará pagos mensuales inmediatamente deje de recibir los del HECM.

Por otro lado, si usted muere antes de recibir los adelantos de su anualidad, sus herederos no obtendrán ningún beneficio a menos que haya seleccionado la opción de “beneficio por muerte”.

Beneficios Públicos

El ingreso proveniente de una anualidad no afecta los beneficios del Seguro Social o Medicare. Pero si usted es elegible para el Seguro Social Suplementario (SSI), necesita entender que el ingreso de una anualidad puede poner en riesgo los beneficios de éste y de otros programas.

Los adelantos de una anualidad se consideran ingresos por el SSI, por lo tanto puede reducir los beneficios dólar por dólar y hacer que sea inelegible para otros programas.

Los adelantos de préstamos no se consideran como ingresos por el SSI si se gastan dentro el mes calendario que se recibieron.

Opciones de Anualidades

Una anualidad es y suena tan segura como la compañía que la provee. Por lo tanto, debe preguntar a la compañía su “rating”.

Algunos planes de anualidades ofrecen reembolsos opcionales como el beneficio por muerte para los herederos al usted fallecer. Esto reduce su patrimonio y a su vez la cantidad de dinero que recibirá mensualmente. Asegúrese de analizar estas opciones cuidadosamente.



HIPOTECA INVERTIDA PARA COMPRA DE VIVIENDA

¿Qué es una HECM para Compra de Vivienda?

El HECM para compra de vivienda les permite a las personas mayores de 62 años el comprar una residencia principal utilizando el dinero obtenido de un préstamo de Hipoteca Invertida.

¿Cuál es el propósito de este programa?

El programa esta diseñado para permitir a los “seniors” el comprar una nueva residencia principal y obtener una Hipoteca Invertida en una sola transacción al eliminar la necesidad de un segundo cierre. También esta diseñado para que los clientes se muden a zonas mas cerca de sus familias o a viviendas que vayan de acuerdo a sus necesidades físicas.

¿Que tipos de viviendas son elegibles?

Las viviendas de una a cuatro unidades que su construcción se haya completado y sea habitable. Para más información puede leer el Mortgagee Letter 2007-06.

¿Puede un acreedor aceptar una solicitud de una vivienda que esta bajo construcción o que no esta habitable?

No. El acreedor solo puede aceptar una solicitud una vez que el Certificado de Ocupación o el equivalente se hayan emitido.

¿Los regalos de dinero se aceptan como fuente de fondos?

No. Los clientes solo pueden utilizar su dinero o el que obtengan de la venta de activos. FHA prohíbe el uso de préstamos, asistencia en gastos de cierre, incentivos para construir, regalos o propiedades personales de cualquier otra persona.

¿Cuál sería una fuente aceptable de fondos para cubrir la porción que no cubre el HECM?

Una fuente aceptable es un retiro de la cuenta de ahorros o de retiro del cliente.

¿Se puede obtener adelantos en efectivo de las tarjetas de crédito para cubrir la inversión que requiere este préstamo?

No.

¿Se permiten concesiones al vendedor?

No. Las concesiones solo aplican par alas hipotecas regulares.

¿Se requiere la Certificación de Bienes Raíces?

Si.

¿Puede el cliente obtener un préstamo no asegurado de otro activo (carro, línea de crédito sobre la vivienda o segunda vivienda) para satisfacer la inversión necesaria o los gastos de cierre?

No. Estos métodos de financiamiento están prohibidos a menos que el balance pendiente se vaya a saldar antes del cierre del HECM.

¿Puede el acreedor obtener un informe de crédito del cónyuge aunque este no este incluido en el préstamo?

Si. Aunque solo uno vaya a realizar la Hipoteca Invertida, el acreedor puede obtener el informe de crédito para verificar las obligaciones financieras que puedan poner en riesgo este préstamo en el futuro.

¿Bajo que condiciones el cliente puede cancelar la transacción?

En cualquier momento antes de la fecha de cierre. Si decide cancelarla tiene que notificar al acreedor por escrito.

¿Puede el cliente hacer un acuerdo de renta con opción a compra con el vendedor?

No. Al comprar la residencia el cliente tiene ocupar la casa a los 60 días.



¿FHA tiene requisitos especiales para los primeros compradores de vivienda?

No. FHA les pide a estos clientes que tomen una orientación con un consejero certificado que ofrezca orientación de Hipoteca Invertida y de Compra de Vivienda para que los eduque sobre las responsabilidades de ser propietario. Antes de firmar el contrato, FHA recomienda que se inspeccione la propiedad que servirá como colateral del HECM. La inspección sirve para dos propósitos: (1) determinar la magnitud, si alguno, de las reparaciones (2) para determinar si la rehabilitación de la vivienda ayuda al comprador a renegociar el precio de compra cuando la propiedad necesita reparación o rehabilitación.

Decisión final

La decisión de obtener un préstamo de Hipoteca Invertida es del cliente. La información que se provee es únicamente informativa. El proceso de consejería es un requisito, pero Consumer Credit Counseling Service of PR ni sus consejeros pretende influir en la decisión que tome.

Sólo usted puede decidir lo que mas le conviene, así que debe evaluar todo con detenimiento. Recuerde:

- Asesórese previamente con un consejero.
- Revise las tasas de interés y los límites de éstas.
- Verifique los costos asociados al préstamo: cuota inicial, seguros, tarifas de terceros.
- El límite en la cantidad máxima de deuda - nunca puede exceder el valor de su vivienda.
- Solicite una divulgación por adelantado de los gastos que se incurren cuando se obtiene una Hipoteca Invertida.
- Aunque algunos costos son fijos y no varían de un acreedor a otro, revise la lista de acreedores participantes y evalúe la mejor oferta.
- Explore otras alternativas.
- Aunque no necesita autorización de sus herederos, infórmeles su decisión.
- No tome decisiones apresuradas, sino bien informadas.



Consumer Credit Counseling Service (CCCS-PR) es una organización sin fines de lucro establecida en Puerto Rico desde 1990 con el objetivo de ofrecer orientación y educación a los consumidores sobre planificación financiera, manejo del dinero y el buen uso del crédito.

Estamos certificados por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) como una agencia de consejería de vivienda. Ofrecemos la orientación requerida para obtener un préstamo de Hipoteca Invertida. Puede obtener más información de nuestros servicios en nuestra página de Internet: www.cccspr.org



CONSUMER CREDIT
COUNSELING SERVICE
OF PUERTO RICO, INC

ÁREA METRO

Teléfono: (787) 722-8835

Fax: (787) 722-6979

ISLA

Teléfono: 1 (800) 717-2227

(libre de costo)

www.ccspr.org



MEMBER

People Who Care