

Respuestas a Preguntas Comunes Sobre las Hipotecas Revertidas

*Asociación Nacional de Instituciones Financieras
de Hipotecas Revertidas*



Published by



THE NATIONAL REVERSE MORTGAGE LENDERS ASSOCIATION

La Asociación Nacional de Instituciones Financieras de Hipotecas Revertidas (NRMLA por sus siglas en Inglés) es una asociación sin fines de lucro localizada en Washington, DC cuya misión es de apoyar la continua evolución de las hipotecas revertidas como una importante opción financiera para las personas mayores de edad que son propietarios de sus casas y para educar al consumidor y prestamistas acerca de las aplicaciones variadas de este tipo de hipoteca. Todos los miembros firman un código de conducta prometiendo atenerse a las guías indicadas que aseguran prácticas justas, éticas y respetuosas, al ofrecer hipotecas revertidas a las personas mayores de edad.

NATIONAL REVERSE MORTGAGE LENDERS ASSOCIATION

1400 16th Street, NW, Suite 420

Washington, DC 20036

Tel. 202.939.1792 • Toll-Free Tel. 866.264.4466

e-mail: reversemortgage@dworbell.com

Web: www.reversemortgage.org

Respuestas a Preguntas Comunes Sobre las Hipotecas Revertidas

*Asociación Nacional de Instituciones Financieras
de Hipotecas Revertidas*

Introducción

A medida que más personas se enteran, acerca de la versatilidad de las hipotecas revertidas, esta herramienta de planificación financiera ha ganado una popularidad importante. Hoy en día, un gran número de consumidores están utilizando hipotecas revertidas para permanecer en sus viviendas para suplementar sus ingresos durante su jubilación, pagar por gastos de salud, modificar sus viviendas, ó simplemente para establecer una reserva en efectivo para emergencias.

A pesar de la creciente popularidad, algunos de los hechos más básicos acerca de las hipotecas revertidas son mal entendidos. Según Peter Bell, presidente de la Asociación Nacional de Instituciones Financieras de Hipotecas Revertidas (NRMLA siglas en Inglés), la industria es relativamente joven y la evolución rápida del producto ha inundado a los consumidores con información que a veces es confusa e incorrecta.

La idea equivocada más común que escuchamos es, “una hipoteca revertida es cuando el banco te da un poco de dinero y después te quita tu casa”; dice Bell. Eso no es verdad. Nuestra misión, explica Bell, es informar a las personas mayores de edad acerca de los beneficios de hipotecas revertidas para que ellos tomen decisiones informadas acerca de si este producto tiene sentido para su situación particular.

Esta guía provee respuestas a las preguntas más comunes que los consumidores tienen. Las preguntas han sido divididas en tres categorías: las que se deben hacer antes de obtener una hipoteca revertida; las que se deben hacer después de obtener una hipoteca revertida; y las que se deben hacer cuando una hipoteca revertida debe ser liquidada.

Otras guías publicadas por NRMLA incluyen Utilizando Hipotecas Revertidas para gastos de Salud: Una guía de NRMLA para el Consumidor y la Guía de NRMLA para Envejecer en su Hogar. Las dos guías (en Inglés) se pueden ver en el sitio Web (<http://www.reversemortgage.org>) con información detallada acerca de los diferentes productos de hipotecas revertidas y un listado de estado por estado de prestamistas de hipotecas revertidas.

Una hipoteca revertida es un préstamo que permite que personas mayores de edad (de más de 62 años) conviertan parte del capital de sus propiedades a libre de impuestos sin tener que vender su casa, renunciar al título de la propiedad, ó sacar un nuevo préstamo mensual de hipoteca.

A black and white photograph of a tufted sofa. A lamp with a white shade is positioned on the left side of the sofa. In the foreground, there is a vase filled with small white flowers. The background shows a window with curtains.

Malentendido #1

LAS HIPOTECAS REVERTIDAS SON SOLAMENTE PARA PERSONAS MAYORES DE EDAD DESESPERADAS, Ó PARA LOS QUE SON "RICOS CON CASA, POBRES SIN DINERO."

INCORRECTO.

La hipoteca revertida es una herramienta de planificación financiera que es utilizada por propietarios de todas clases de vida para resaltar sus años en jubilación. Mientras algunas personas mayores de edad han necesitado este tipo de hipoteca más que otras, la creciente popularidad de este producto es evidencia de sus beneficios en una amplia variedad de circunstancias financieras.



Antes de Obtener una Hipoteca Revertida

¿Califico para una hipoteca revertida?

Para calificar para una hipoteca revertida, usted tiene que:

- Si es una pareja donde los dos son propietarios y quieren los dos nombres en el título de propiedad, los dos tienen que tener 62 años de edad ó más.¹
- Ser propietario de una casa con deuda capital. Usted puede calificar aunque todavía tenga un saldo pendiente en su primera hipoteca. Las propiedades de condominios, casas unifamiliares, viviendas prefabricadas (ó viviendas móviles) y casas que tengan de 1 a 4 propietarios son elegibles. Las hipotecas revertidas están disponibles solamente para los propietarios que residen en dicha casa como residencia principal.

¹ Para calificar para la hipoteca revertida, co-propietarios menores de 62 años no deben de estar en el título de propiedad.

¿Cuanto dinero puedo obtener?

Eso depende de varios factores, incluyendo su edad, el valor de su propiedad, el monto de capital y los intereses, al momento de originarse el préstamo. Otros factores son el tipo de hipoteca revertida y la manera de pago que usted escoja. Una calculadora que le ayudará a estimar cuanto usted podría recibir bajo varias opciones y forma de cancelación se encuentra en el sitio Web de NRMLA (<http://www.reversemortgage.org>), y por medio de la mayoría de prestamistas y asesores de hipotecas revertidas.

Malentendido #2

SU PROPIEDAD TIENE QUE ESTAR TOTALMENTE SALDADA PARA CALIFICAR PARA UNA HIPOTECA REVERTIDA.

INCORRECTO.

Aún las personas mayores que todavía deben dinero en su hipoteca primaria, u otra deuda en su casa, pueden calificar para una hipoteca revertida. Los fondos obtenidos por medio de la hipoteca revertida, deben utilizarse para saldar la hipoteca previa.

¿Cuales son mis opciones de pago?

Usted decide como recibir el dinero generado por la hipoteca revertida. Sus opciones de pago son:

- La cantidad completa en un solo pago;
- Línea de crédito: que puede utilizar en cualquier momento;
- Cuotas mensuales fijas durante el tiempo que permanezca en su propiedad (ó a un plazo más corto predeterminado por usted); ó si usted prefiere,
- Una combinación de mensualidades y línea de crédito.

¿Cuanto cuesta obtener una hipoteca revertida? ¿Cuales son los gastos iniciales y de cierre requeridos para esta hipoteca?

Muchos de los costos asociados con una hipoteca regular se aplican a las hipotecas revertidas. A usted se le cobrará una tarifa original, la prima del seguro de hipoteca (para el FHA Home Equity Conversion Morgages), la tarifa de tasación de la propiedad y otros gastos de cierre para vivienda estándares. En muchos casos, estas tarifas y costos tienen un tope y pueden ser financiados como parte de la hipoteca revertida, para que los gastos en los que incurra sean mínimos

¿Necesito conseguir la tasación de mi propiedad para obtener una hipoteca revertida?

Sí. Como el valor de su propiedad es un factor importante para determinar cuanto dinero puede obtener con una hipoteca revertida, la tasación es requerida. Normalmente, el prestamista ordena la tasación, la cual es pagada por el acreedor a la hora de la solicitud.

¿Necesito consultar con un abogado para solicitar una hipoteca revertida?

No se requiere asesoría legal. Sin embargo, NRMLA le recomienda a que busque la asesoría legal de profesionales en impuestos ó asesor financiero antes de comprometerse con una hipoteca revertida.

Precauciones del Consumidor

- *Asesorarse previamente con un consejero independiente cuyo trabajo sea revisar la transacción, contestarle cualquier pregunta que pueda tener acerca de las hipotecas revertidas y que le sugiera opciones alternas.*
- *Límite en la tasa de interés y cuota inicial.*
- *Límite en la cantidad de pago – nunca puede exceder el valor de su vivienda.*
- *Revelación por adelantado, para que llegue a estar totalmente enterado sobre los gastos que se incurren cuando se obtiene una hipoteca revertida.*

¿Se me requiere recibir asesoría antes de obtener una hipoteca revertida?

Si. El asesoramiento es requerido para las tres clases de hipotecas revertidas disponibles actualmente en el mercado. La responsabilidad del asesor es asegurarse que usted este informado acerca de las hipotecas revertidas y otras opciones. Usted puede obtener el nombre de una agencia asesora ó numero de teléfono de un asesor, llamando al National Foundation for Credit Counseling (Fundación Nacional para Consejería Crediticia) (866-698-6322), Money Management International (Gestión de Dineros Internacional) (877-908-2227), AARP (800-209-8085, ó HUD's Housing Counseling Clearinghouse (800-569-4287).

Malentendido #3

EL BANCO ES DUEÑO DE SU CASA CUANDO USTED OBTIENE UNA HIPOTECA REVERTIDA.

INCORRECTO.

Usted es dueño de su propiedad y mantiene el título de propiedad el tiempo que dure la hipoteca revertida. Una vez que usted se mude definitivamente de su propiedad ó se la pase a sus herederos, el préstamo tiene que ser cancelado.

¿Es el dinero recibido por medio de una hipoteca revertida una ingreso gravable? ¿Afectará mis beneficios de seguro social o beneficios por parte del gobierno?

Los fondos de una hipoteca revertida son libres de impuestos; es su dinero, no un ingreso adicional. Una hipoteca revertida no afecta los beneficios regulares del seguro social ó beneficios de Medicare. Sin embargo, si usted recibe una suma de pago total de una hipoteca revertida, cualquier monto retenido un mes después de recibirlo, se consideraría un recurso y podría afectar la elegibilidad de Medicare. Para estar seguro, consulte con una institución financiera de hipotecas revertidas, ó un experto en Medicaid.



Después de Obtener una Hipoteca Revertida

¿Quién mantiene el título de mi propiedad mientras haya un saldo pendiente en la hipoteca revertida – el banco o yo?

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

¿Se me requiere pagar algo en el transcurso del préstamo de la hipoteca revertida?

No. Los pagos son revertidos durante el plazo de la hipoteca revertida – la institución financiera le paga a usted. Sin embargo, usted es responsable de mantener los pagos de seguro e impuestos y el mantenimiento de su propiedad.

¿Hay límites en como puedo utilizar los fondos de una hipoteca revertida?

No. Los prestatarios han usado los fondos de las hipotecas revertidas para una variedad de cosas, tales como:

- pago por gastos de salud,
- ingreso suplementario de jubilación,
- financiación por reparaciones de vivienda ó modificaciones,
- pago por la educación de los nietos,
- visita a familiares y amigos,
- compra de vehículos de recreación,
- inicio de un negocio,
- viajes,
- cancelación de saldos de hipotecas y tarjetas de crédito, etc.

El único límite de como utilizar una hipoteca revertida, es su imaginación.

¿Cual es la tasa de interés en una hipoteca revertida y como se determina esta?

La tasa de interés varía según el tipo de hipoteca revertida.

- Para el HECM, el producto más popular, la tasa de interés es ajustada mensual ó anualmente (el prestatario decide) y basado en un índice llamado “1 year US Treasury Constant Maturity Rate,” (Tasa de interés de Madurez Constante del Tesoro) el cual cambia semanalmente.
- Para los HECM’s que se ajustan mensualmente, la tasa de interés que actualmente se le carga al préstamo es igual a la tasa de bono de tesoro de 1-año (1-Year Treasury) más el 1.5%.
(fecha del 6 de septiembre del 2006)
- Para los HECM’s que se ajustan anualmente, la tasa de interés que actualmente se le carga al préstamo para el próximo año, es igual a la tasa actual de bono de tesoro de 1-año (1-Year

Treasury), más el 3.1% adicional (fechado el 6 de septiembre del 2006)

- Para los préstamos de Fannie Mae Home Keeper Loans, (Préstamos para las Amas de Casa de Fannie Mae) la tasa de interés que se le carga al préstamo el mes siguiente, es igual a la tasa actual de “del Certificado de Depósito de un Mes a la Tasa de Interés del Mercado Secundario” (“1-Month Certificate of Deposit Secondary Market Rate”) más el 3.4%
- Para el préstamo de la cuenta en efectivo “jumbo”, la tasa de interés que se le carga al préstamo por los próximos seis meses es igual a la tasa actual de LIBOR (London InterBank Offered Rate) más un margen adicional.
- Las últimas tasas de interés de los Certificados de Bono (CD) de 1-año y de 1-mes son expedidos por La Junta de Reserva Federal (Federal Reserve Board) y son publicados – junto con la tasa de interés LIBOR – en periódicos financieros. El interés cargado a una hipoteca revertida es acumulado. Eso significa que no hay pago de interés hasta que la hipoteca revertida tenga que ser saldada.





Cancelación de la Hipoteca Revertida

¿Cuanto deberé cuando mi hipoteca revertida se venza?

La cuenta total debida al prestamista usualmente incluye: el monto prestado a la fecha, el monto acumulado de interés, primas de pagos de seguro acumulados (para el HECM), cargos por servicio



y cualquier otro costo financiado como parte del monto del préstamo. En ningún momento la cantidad de pago excederá el valor de su propiedad al momento que el préstamo tenga que ser saldado. No hay penalización por cancelación anticipada de los préstamos de hipoteca actuales.

¿Que pasa si me mudo de mi propiedad después de obtener una hipoteca revertida?

La hipoteca revertida tiene que ser saldada en cuanto el prestatario se mude permanentemente de su propiedad ó muera. Igualmente, si usted vende su propiedad, la hipoteca revertida tiene que ser pagada.



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

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

Y más importante - ¿Donde puedo obtener una hipoteca revertida?

Las hipotecas revertidas son ofrecidas mayormente por instituciones financieras privadas y especializadas. Para obtener una lista de las instituciones financieras que pertenecen a NRMLA y que ofrecen hipotecas revertidas en su estado, visite el sitio Web de NRMLA <http://www.reversemortgage.org> (Oprima Locate a lender) ó llame a NRMLA al número 1-866-264-4466. Nota: Todos los miembros de NRMLA han acordado el Código de Conducta de la organización – por lo tanto usted puede confiar en que los miembros de NRMLA lo tratarán con mucho respeto y justamente.



National Reverse Mortgage Lenders Association
1400 16th Street, NW, Suite 420
Washington, DC 20036