Hipotecas revertidas

Hipotecas revertidas
¿Alguna es apropiada para usted?

Departamento
de Bienes Raíces
2012

Departamento de
*Bienes Raíces*Estado de California

HIPOTECAS REVERTIDAS

¿Alguna es apropiada para usted?

2012

Este informe de investigación independiente fue desarrollado por Crocker/Flanagan y fue revisado y editado por los abogados S. Guy Puccio y Weintraub Genshlea Chediak, en virtud del contrato con el Departamento de Bienes Raíces de California.

I. Hipotecas revertidas

A. ¿Qué es una hipoteca revertida?

Tal vez haya escuchado el término "hipoteca revertida"; es posible que alguien le haya sugerido una a usted. Si tiene 62 años o más, las hipotecas revertidas son una manera de solicitar un préstamo sobre el capital de su vivienda (el valor de su casa menos cualquier deuda hipotecaria que podría tener) para brindarle lo que podría ser un "ingreso" libre de impuestos (denominado "flujo de fondos"). Usted continúa siendo el propietario de la casa y viviendo en ella/ocupándola por el período del préstamo; por lo general, el período se define cuando el último prestatario abandona en forma permanente o vende la casa. Debe mantener su casa, mantener vigente el seguro de propietario, pagar los impuestos a la propiedad y pagar por las tasaciones o cuotas relacionadas impuestas por la asociación de propietarios (en caso de que su vivienda se encuentre en un desarrollo de interés común).

Si la hipoteca revertida está asegurada por la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, "FHA"), se conoce como Hipoteca de conversión del capital sobre la vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, "HECM") y la definición aplicada para dejar permanentemente su casa exige 365 días de ausencia continua. Si la hipoteca revertida es un producto propietario (distinto a una HECM), la ley de California define a la ausencia temporaria de su casa como un período que no supera los 60 días consecutivos. Las ausencias de su casa que superen el período de 60 días consecutivos (pero menos de un año) no derivarán en la hipoteca revertida vencida y pagadera, ya sea una hipoteca HECM o un producto propietario. Esto supone que se ha tomado una acción adecuada satisfactoria al prestamista de la hipoteca revertida para asegurar y proteger su casa (incluida la cobertura de seguro correspondiente) en su ausencia temporaria.

El programa HECM maneja el riesgo de pérdida de crédito al controlar el monto que puede recibir durante la vida o el plazo del préstamo. Este monto es el límite de capital, que se determina por medio de un cálculo que se realiza al momento de la generación de una hipoteca revertida HECM. Este cálculo incluye la consideración del monto máximo de reclamo, la tasa de interés hipotecaria promedio prevista y la edad del prestatario más joven que reúne los requisitos. El límite de capital disponible en cualquier momento aumenta todos los meses 1/12 de la suma de la tasa de interés hipotecaria promedio prevista y la prima de seguro hipotecario (Mortgage Insurance Premium, "MIP"). Por lo tanto, el límite de capital se ajusta en

forma constante para incluir el monto del interés acumulado en el préstamo y para la MIP anual de la FHA.

Los prestamistas tienen tres métodos que pueden usar para calcular el límite de capital:

- Un software de generación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos ("HUD") que incluye el cálculo del límite de capital disponible para los prestamistas.
- Si no se utiliza este software, los prestamistas deben seguir las instrucciones de cálculo que aparecen en el manual de hipotecas HECM del HUD.
- La Asociación Federal Nacional Hipotecaria ("Fannie Mae") ha desarrollado el software denominado "MORNET Housing Impact Delivery System", que incorpora los cálculos aprobados del HUD para determinar el límite de capital.

Una hipoteca revertida HECM estipula que los pagos del préstamo programado no serán requeridos hasta el final del plazo del préstamo. El dinero que recibe se dispondrá en la forma de una de las siguientes opciones/planes:

- *Pago inicial*: Una suma única de dinero en efectivo que se recibirá al momento de la generación del préstamo (el cierre de la plica del préstamo) en lugar de por un período de tiempo posterior o hasta que ya no ocupe su vivienda como residencia principal (el prestatario elegible más joven muere o se muda permanentemente).
- *Pago de ocupación*: Estipula pagos mensuales equivalentes que se mantienen durante su vida o durante el tiempo que viva en su casa. Este plan permite pagos mensuales hasta que el saldo del préstamo alcance los límites de capital aplicables que se establecieron al momento de la generación cuando la hipoteca revertida es un producto HECM.
- *Plazo de pago* : Estipula pagos mensuales equivalentes hasta el límite de capital establecido por un período de tiempo/plazo de préstamo fijo acordado por usted y el prestamista.
- *Pago de línea de crédito* : Estipula la emisión de pagos a medida que solicita desembolsos por parte del prestamista. Usted especifica el monto de desembolso para cada solicitud en caso de que el límite de capital establecido no se haya superado y usted continúe ocupando la propiedad

como su residencia principal.

- *Plazo de pago modificado*: Combina la opción/el plan de plazo de pago con una línea de crédito. Esto le permite guardar parte de su límite de capital establecido en la generación del crédito para crear una línea de crédito que puede retirarse durante la vida o el plazo del crédito. El remanente del límite de capital se distribuirá en la forma de pagos mensuales equivalentes a lo largo de un plazo de crédito fijo acordado por usted y el prestamista.
- *Pago de ocupación modificado*: Combina las características de un plan de pago de posesión con las del plan de pago de línea de crédito. Esto le permite al prestamista guardar parte de su límite de capital en la generación del crédito con el que se crea una línea de crédito disponible para retiros posteriores bajo demanda y se recibe el remanente del límite de capital en pagos mensuales equivalentes hasta que ya no ocupe la propiedad como su residencia principal.
- *Otras combinaciones de alguno de los anteriores o planes/opciones similares: Se pueden disponer de otros planes/opciones adicionales si la hipoteca revertida es un producto propietario (distinto de una hipoteca HECM).*

Alerta especial : A la fecha de revisión de este manual, generalmente los productos de hipoteca revertida propietarios no están disponibles. La mayoría de los prestamistas que otorgan hipotecas revertidas dependen de los productos HECM asegurados por la FHA que incluyen los planes/las opciones que se describieron arriba. Los planes HECM ofrecen tasas de interés fijas o ajustables. Muchos prestamistas de hipotecas revertidas prefieren limitar el producto con tasa de interés fija a un plan que exige desembolsar el límite de capital total cuando se origina el préstamo (en el cierre de la plica del préstamo). El primer programa HECM requiere que considere cómo utilizará los fondos del préstamo a lo largo de su esperanza de vida restante o el tiempo que usted espera vivir en su residencia y ocuparla (no recibirá pagos mensuales del prestamista).

El segundo programa HECM ofrece una hipoteca con tasa de interés ajustable ("ARM") que exige una tasa de interés ajustable que se calcula sumando 300 a 325 puntos base (es decir, 3 a 3,25%) a la tasa de interés interbancaria para préstamos de Londres (London Interbank Offered Rate, "LIBOR") reportada al momento en que se cierra el préstamo de hipoteca revertida. LIBOR es una tasa de referencia diaria basada en las tasas de interés bajo la cual los bancos ofrecen fondos no asegurados a otros bancos en el mercado monetario mayorista de Londres (o

en el mercado interbancario). La tasa LIBOR más el 3 a 3,25% representará la tasa de interés inicial de su hipoteca revertida. La tasa de interés del préstamo está sujeta a ajustes durante el plazo del préstamo a medida que aumenta la tasa LIBOR; el ajuste máximo está limitado a un aumento del 10% sobre la tasa de interés inicial.

Suponiendo que la tasa LIBOR es de 1% al año cuando cierra el préstamo de su hipoteca revertida, su tasa de interés inicial sería de 4 a 4,25% al año dependiendo de lo que haya negociado con el prestamista. La tasa de interés ajustable no tiene piso o limitación de ajuste y podría ascender a un tope de 14 a 14,25% al año (la tasa de interés inicial más 10%) durante el período o plazo de su préstamo. Este programa HECM no incluye un tope mensual o anual sobre los aumentos de la tasa de interés. Por lo tanto, la tasa de interés se puede ajustar todos los meses, lo que resultaría en un incremento rápido de la tasa de interés inicial en un período de tiempo corto. Esta programa HECM con tasa de interés ajustable se denomina ARM Plan 857.

El tercer programa HECM que ofrece hipotecas revertidas con tasa de interés ajustable estipula ajustes en la tasa de interés cada 12 meses e incluye un tope de 2% por ajuste, un límite de por vida de 5% y topes de ajuste de la tasa de interés mínima. Una vez que la tasa de interés se ajusta en forma ascendente, las disminuciones a futuro del índice identificado (por ej., LIBOR) podrían no hacer que el aumento de la tasa de interés de ajustes previos descienda por debajo de un piso predeterminado (la o las tasas de interés descritas como el piso o como las tasas mínimas en el pagaré o la hoja suplementaria de la tasa ajustable adjunta al pagaré). Esta programa HECM con tasa de interés ajustable se denomina ARM Plan 856.

Pocos prestamistas otorgantes de préstamo e inversores de mercado secundarios (personas, entidades o instituciones que compran hipotecas revertidas a los prestamistas otorgantes para tenerlas como inversión) participan en el ARM Plan 856. La falta de disponibilidad del ARM Plan 856 aparentemente se debe a las limitaciones en los aumentos de la tasa de interés a la que está sujeto este programa, es decir, las limitaciones anuales en los ajustes con un tope de 2% por ajuste, y un techo de por vida de 5% sobre la tasa de interés inicial. Por ejemplo, en caso de que se establezca la tasa de interés inicial en 4 a 4,25%, la tasa máxima de interés que se impondrá no superará el 9,25%.

Los productos HECM incluyen una cobertura de seguro de la FHA que tiene por objeto protegerlo durante la vida útil o el plazo de su préstamo en caso de que el prestamista esté sujeto

a una acción judicial para obligar el cumplimiento o a eventos económicos que impidan al prestamista continuar en el negocio. El seguro continúa con los pagos mensuales durante la vida útil o el plazo del préstamo acordado por usted y el prestamista. La mayoría de los productos HECM asegurados por la FHA no incluyen un plazo específico de préstamo. Por el contrario, la fecha de vencimiento de la hipoteca revertida se determina por el momento en que muere el último prestatario elegible o cuando deja la casa en forma permanente.

El seguro de la FHA protege al prestamista así como también al inversor de mercado secundario final en caso de que el monto total que adeuda de su hipoteca revertida (incluido el interés acumulado según la tasa de interés ajustable) supere el valor de mercado o el precio de venta de su vivienda cuando el préstamo está vencido y pagadero en su totalidad. La FHA estará obligada, bajo los términos de la cobertura de seguro, a pagar al prestamista y al inversor de mercado secundario la diferencia entre el valor de mercado o el precio de venta de su vivienda y el monto que debe en total conforme a los términos de su hipoteca revertida. Esta cobertura no se extiende a usted ni a sus herederos. Tiene la intención de otorgarle al prestamista el pago total de todos los fondos adelantados durante el plazo del préstamo.

Lea con atención este manual antes de decidirse a llevar a cabo una hipoteca revertida. Está diseñado para ayudarlo a tomar una decisión considerada sobre el bien más valioso que pueda tener: su casa. El manual describe algunos de los puntos que debe tener en cuenta antes de solicitar una hipoteca revertida.

B. ¿Cuándo una hipoteca revertida es apropiada para usted?

- Está comprometido a quedarse en su casa porque no desea irse u otras alternativas de vivienda no son atractivas o asequibles.
- Desea mantener o mejorar su estilo de vida para disfrutar de sus "años dorados".
- Desea contar con un colchón de seguridad para los gastos más importantes tales como las facturas médicas, la atención a largo plazo o las reparaciones del hogar principales.
- Tiene una necesidad frecuente de contar con ingresos adicionales o de aumentar los fondos disponibles para vivir y su único bien significativo es su casa. Incluso si tiene otros bienes financieros, es posible que desee considerar el capital de su propiedad a través de una hipoteca revertida como parte de un plan de jubilación integral.

- Quiere tener la tranquilidad que implica saber que los fondos adicionales están disponibles para sus necesidades financieras.
- Tiene una hipoteca y desea eliminar los pagos mensuales de su hipoteca.
- No tiene previsto dejarle su casa a sus herederos o se siente cómodo al saber que una hipoteca revertida reducirá, sino elimina, el capital de su propiedad que de otra manera podría ser legado a sus herederos.

C. ¿Cuáles son las ventajas potenciales de las hipotecas revertidas?

- Pueden ayudarlo a continuar con su independencia financiera y a mantener o mejorar su calidad de vida.
- Les permiten permanecer en su vivienda y conservar su título.
- El dinero que recibe por lo general no se considera ingreso imponible. Debería consultar con un profesional de impuestos independiente antes de proceder con una hipoteca revertida para determinar las consecuencias tributarias individuales.
- No realiza pagos (de capital o interés) hasta el final del plazo del préstamo (que se define cuando el último prestatario abandona en forma permanente la casa o la vende, cuando usted fallece, cuando se cumple una fecha de vencimiento fija o al final del plazo del préstamo o según se determine de otra manera).
- Puede eliminar los pagos de la hipoteca al cancelar préstamos existentes a través de un pago inicial de la hipoteca revertida cuando se origina el préstamo (se cierra la plica del préstamo).
- Puede elegir entre diferentes planes/opciones de pago de beneficios que se ajusten a sus necesidades (si bien los planes/las opciones pueden ser limitadas si depende de un producto HECM).
- Su ingreso o puntaje de crédito no es una consideración a la hora de obtener una hipoteca revertida, ya que no se requieren pagos hasta que no haya terminado el préstamo.
- El asesoramiento independiente se requiere con anticipación, ya sea que la hipoteca revertida es una HECM o un producto patentado.
- Es posible que el balance principal de su hipoteca revertida supere el valor de mercado o el precio de venta de su vivienda en cualquier período determinado durante el plazo del préstamo. Sin embargo, un producto HECM limita su

obligación con el valor del mercado de su vivienda en ese momento. Adeudar más del valor de mercado o del precio de venta de su vivienda cuando la hipoteca revertida llega al vencimiento y es pagadera en su totalidad puede ser un problema con algunos productos propietarios. Esto significa que puede ser personalmente responsable de determinados productos propietarios, si el balance que adeuda en relación con su hipoteca revertida supera el valor de mercado o el precio de venta de su vivienda en ese momento (un préstamo de recursos).

D. ¿Cuáles son los inconvenientes potenciales de las hipotecas revertidas?

- Son incluso más complicadas que las hipotecas convencionales y las consecuencias de diversos planes/opciones no son siempre las más indicadas.
- Son relativamente costosas en comparación con otras alternativas, en especial, al momento en que se origina el préstamo.
- A pesar de que el dinero que recibe por lo general son ingresos sin impuestos, puede afectar su elegibilidad bajo la ley existente para los beneficios de asistencia pública "basados en necesidades" tales como la Seguridad de Ingreso Suplementario ("SSI") y Medicaid/MediCal.
- Pueden reducir o eliminar el capital sobre su vivienda afectando el patrimonio a repartir entre sus herederos.
- Cuando el producto es distinto a una hipoteca HECM, debería confirmar que la hipoteca revertida sea exclusivamente un préstamo sin aval personal. Esto significa que la responsabilidad de reembolsar el préstamo está limitada a su vivienda (el valor de mercado o precio de venta de entonces) y no quedaría sujeta a cualquier otro bien o ingreso o el ingreso y los bienes de sus herederos como fuentes de pago.
- Con frecuencia, no son bien entendidas incluso por los profesionales legales, de impuestos, hipotecas o bienes raíces. Verifique su experiencia con este tipo de hipotecas antes de aceptar su asesoramiento.

E. ¿Cuáles son los tipos de hipotecas revertidas disponibles?

- Hipoteca asegurada por la FHA: un producto de HECM.
- Hipotecas aseguradas en forma privada o por el prestamista: productos propietarios que generalmente no

están disponibles a la fecha de revisión de este manual.

- Productos hipotecarios no asegurados que ofrecen las instituciones financieras o un prestamista certificado: una vez más, los productos propietarios que por lo general no están disponibles a la fecha de revisión de este manual.

Cada tipo de préstamo puede variar en el monto que usted puede pedir (límite de capital), en cómo se pagarán los trámites y en el monto permitido para gastos. Estos incluyen los honorarios de origen, el interés sobre los montos de capital recibidos, los costos de cierre y otros honorarios, costos y gastos, incluidos los honorarios de servicio mensuales y la prima de seguro hipotecario (MIP). Las hipotecas revertidas aseguradas por la FHA son básicamente coherentes en términos de préstamo de material, independientemente del prestamista o del agente hipotecario de o a través de quien haya obtenido el préstamo (siempre y cuando esté comparando el mismo programa HECM).

F. ¿Cuáles son algunas preguntas* importantes a tener en cuenta antes de elegir una hipoteca revertida?

- ¿Cuánto dinero necesito?
- ¿Hay alguna manera de satisfacer mis necesidades que no implique una hipoteca revertida?
- Una hipoteca revertida, ¿hará que mi pareja o yo no sea elegible para los beneficios de asistencia pública "basados en necesidades" en el presente o en el futuro?
- ¿Mi vivienda califica para obtener una hipoteca revertida?
- ¿Cuánto puedo pedir prestado a través de los productos de hipotecas revertidas disponibles?
- ¿Cuánto me costará en términos de honorarios de origen, costos de cierre, intereses, honorarios mensuales o periódicos o en gastos relacionados para pedir prestado este dinero, incluso si no tengo que desembolsar fondos de "mi bolsillo" al momento de originar la hipoteca revertida?
- ¿Tendré que vender mi vivienda antes de morir para cancelar la hipoteca revertida?
- Si muero y mi pareja continúa viviendo en mi casa, ¿tendrá que dejar la vivienda o cancelar la hipoteca revertida?
- ¿La hipoteca revertida vencerá y será pagadera si necesito cuidados médicos a largo plazo y me traslado a una institución de vivienda asistida o a un centro de enfermería especializada o casa de convalecencia?
- ¿Quedará algo para mi pareja, mis herederos o mi persona

cuando se pague la totalidad de la hipoteca revertida?

- ¿Vencen otros honorarios, costos u otros cargos una vez que se canceló la totalidad de la hipoteca revertida? Independientemente del producto, las multas por pago anticipado no pueden exigirse cuando se pagó con anticipación la hipoteca revertida en forma parcial o total.
- ¿Cuáles son mis obligaciones financieras continuas con respecto a una hipoteca revertida, por ejemplo, mantenimiento de la propiedad, impuestos a la propiedad, primas de seguro y tasaciones u honorarios de la asociación de propietarios (según corresponda)?

* Esta lista de preguntas por lo general es coherente con la lista incluida en "Guarding the Golden Years. Reverse Mortagages", publicado por Consumers Union, West Coast Regional Office, 1535 Mission Street, San Francisco, CA 94103. Página web: www.consumersunion.org . Sin embargo, se ha modificado esta lista a fin de reflejar las leyes aplicables y las condiciones del mercado a la fecha de revisión de este manual.

G. Siete cosas importantes a considerar o hacer antes de tomar una decisión (una revisión).

1. Decida el tiempo que tiene previsto quedarse en su casa. Las hipotecas revertidas son relativamente costosas como préstamos a corto plazo. Esto es el resultado de los costos iniciales, tales como las primas de seguro de hipoteca ("MIP") impuestos en el origen del préstamo o a lo largo de unos pocos años. Si la hipoteca revertida es un préstamo a corto plazo, los costos iniciales adicionales en la forma de honorarios de origen y costos de cierre pueden ser muy costosos. Debería considerar otras opciones si una hipoteca revertida no serviría como una solución a largo plazo.

2. Consulte con un asesor de hipotecas revertidas aprobado por el HUD o una agencia de asesoramiento antes de solicitarlo. El prestamista debe brindarle una lista de no menos de 10 agencias de asesoramiento sin fines de lucro que se encuentren en este estado y estén aprobadas por el HUD. (Se encuentra disponible una lista en la Sección V al final de este manual).

   Los servicios de asesoramiento ya no se ofrecen en forma gratuita (con muy raras excepciones). Los honorarios por estos servicios están limitados por un tope de no más de $125 por el HUD y, en la actualidad, varían de $75 a $125. Un asesor puede ayudarlo a decidir si una hipoteca revertida o algún producto de préstamo alternativo satisface mejor sus necesidades. El asesoramiento puede ayudarlo a elegir entre los diferentes productos de hipotecas revertidas disponibles. El asesor o la agencia de asesoramiento debería poder responder las preguntas "qué pasa si", que incluye si usted necesita una hipoteca revertida o no.

El asesor o la agencia de asesoramiento no deberá recibir ningún tipo de remuneración, ya sea directa o indirectamente, del prestamista o de cualquier otra persona o entidad involucrada en dar origen o administrar la hipoteca revertida, o involucrada en la venta de anualidades, seguro médico a largo plazo, inversiones u otro tipo de producto financiero o de seguro. El asesor o la agencia de asesoramiento *debe ser verdaderamente independiente y no puede guiarlo a usted* a ningún prestamista o agente hipotecario específico o a una lista específica/limitada de estas fuentes de préstamo.

3. También puede querer consultar con un contador independiente, un abogado con vasta experiencia en hipotecas revertidas y en otras cuestiones relacionadas con las personas de la tercera edad o con un profesional de planificación financiera registrado. Sin embargo, estos profesionales generalmente cobrarán honorarios por sus servicios.

4. Incluya integrantes de la familia de confianza, en especial, hijos mayores, para el proceso de toma de decisiones. Procure tener consenso entre sus herederos antes de continuar. Si la herencia es un problema, los hijos adultos pueden estar dispuestos a ayudar.

5. Compare precios y ofertas. No todas las hipotecas revertidas son iguales. Esto es particularmente cierto en relación a los productos propietarios que por lo general no están disponibles a la fecha de revisión de este manual. Pueden variar considerablemente en la cantidad de dinero que recibe ya sea en forma inmediata o a largo plazo, cómo se paga el dinero, cuánto pago en concepto de intereses y otros cargos, además de otras características. Los productos HECM incluyen programas de préstamos que deberían ser similares o prácticamente iguales, sin importar el prestamista o el agente hipotecario de que quien obtiene el préstamo.

6. Determine si su hipoteca revertida afecta su elegibilidad para los beneficios de asistencia pública "basados en necesidades".

7. Revise con el asesor o la agencia de asesoramiento si su vivienda reúne los requisitos (incluido el impacto de cualquier préstamo existente) para solicitar una hipoteca revertida.

¿Tiene más dudas? Continúe leyendo. En lo que resta del manual intentaremos brindarle más información sobre las hipotecas revertidas, responder algunas de las preguntas más

frecuentes y ofrecerle indicadores a fuentes de información más detallada y específica.

II. Hipotecas revertidas: Preguntas frecuentes

A. Revisión y resumen

Las hipotecas revertidas son un tanto diferentes a las hipotecas convencionales. En esta sección, repasaremos lo que se expuso anteriormente y además responderemos a las preguntas típicas que usted pueda tener. Las preguntas más detalladas y específicas puede analizarlas con el asesor independiente o la agencia de asesoramiento que usted elija. Encontrará más información acerca del asesoramiento independiente y sobre cómo ubicar a un asesor o agencia de asesoramiento en las Secciones III y V.

B. ¿Qué significa "revertida" en una hipoteca revertida?

Posiblemente esté familiarizado con las hipotecas convencionales. Cuando pide prestado dinero para comprar o refinanciar una vivienda, el préstamo que recibe generalmente es una hipoteca convencional. En las hipotecas convencionales, los pagos que realiza incrementarán el patrimonio de su casa asumiendo que el valor de mercado de la casa aumenta o al menos permanece estable. Reduce la deuda al hacer pagos regulares de capital e interés de sus ingresos hasta que se cancele la totalidad del préstamo. A medida que realiza pagos de capital e interés, en un mercado estable su patrimonio (el valor de la casa menos la deuda hipotecaria) aumenta y su deuda (el balance del préstamo) disminuye. Si no cumple con los pagos previstos de la hipoteca, podría perder su casa y cualquier patrimonio que pudiera tener a través de una ejecución hipotecaria. En una hipoteca revertida, pide el préstamo sobre el capital de su vivienda para obtener una suma única de dinero para generar ingresos (crear fondos disponibles mensuales), establecer una línea de crédito a usar según la necesidad o una combinación de estos u otros planes/opciones. Los planes/las opciones y las combinaciones de programas de los que puede elegir dependen de los productos de hipotecas revertidas disponibles al momento de solicitar el préstamo.

El monto total adeudado bajo la hipoteca revertida debe pagarse en su totalidad al final del préstamo, según se definió. Puede pagar la totalidad de la hipoteca revertida al vender su casa, refinanciar el préstamo (asumiendo que existe suficiente capital) o mediante la utilización de otros bienes o fuentes de ingresos. Si su hipoteca revertida en un producto HECM

asegurado por la FHA, su decisión se verá afectada por la cobertura del seguro. No puede perder su casa durante el plazo o la vida útil de la hipoteca revertida por no realizar pagos, ya que no tiene que hacer ningún pago mensual de capital o interés. Recuerde, todavía debe pagar la cobertura de seguro del propietario, los impuestos a la propiedad, los costos incurridos para mantener su casa y por las tasaciones u honorarios impuestos por la asociación de propietarios (según corresponda). Mientras tanto, la deuda (el balance del préstamo de la hipoteca revertida, incluidos los intereses y los honorarios) aumenta mientras que el capital de su casa disminuye.

C. ¿Una hipoteca revertida me dejará con deudas cuando muera?

En una hipoteca revertida HECM asegurada por la FHA, el monto de su obligación con el prestamista o el inversor de mercado secundario no superará el valor de mercado o el precio de venta de entonces de su casa. En los productos propietarios, es importante confirmar que no estará en deuda con el prestamista de la hipoteca revertida o el inversor de mercado secundario por un valor que supere el valor de su casa o su patrimonio deberá reembolsar el préstamo en su totalidad.

Cuando el producto de hipoteca revertida cumple con las pautas del HUD (ya sea una hipoteca HECM u otra asegurada o no asegurada), el prestamista de la hipoteca revertida no puede exigir un monto para satisfacer la deuda superior al valor de mercado de su casa cuando se vende. Si la hipoteca revertida es un producto propietario, pregunte si está solicitando un préstamo sin aval personal. En los productos HECM sin aval personal, el prestamista o el inversor de mercado secundario no recurre a su ingreso u a otros bienes o a los ingresos o los bienes de sus herederos.

En caso de que el plazo del préstamo termine por alguna razón (por ejemplo, si se muda en forma permanente a una institución de vivienda asistida o a un centro de enfermería especializada), su casa deberá venderse o se deberá pagar la totalidad de la hipoteca revertida de otra manera. Si tiene previsto dejar su casa para que la hereden sus herederos, piense dos veces antes de obtener una hipoteca revertida. En una hipoteca revertida, lo más que podrá dejarle a sus hijos (herederos) es un capital reducido de su casa al momento de su muerte después de cancelar la totalidad de la hipoteca revertida. Es probable que no quede ningún capital de su vivienda para repartir entre sus herederos.

D. ¿Es riesgoso ponerme a mí mismo en deuda cuando vivo de un ingreso fijo?

La respuesta depende de sus circunstancias financieras. Desde luego hay cosas a tener en cuenta. Algunas de estas consideraciones se abordarán en la Sección IV de este manual. Piénselo de esta manera: cuando compró su casa, dependió de dinero que aún no tenía (sus ingresos futuros) para cancelar el préstamo. En una hipoteca revertida, el préstamo se paga en su totalidad cuando se requiere con dinero o un bien que ya tiene (el valor de su casa o el capital en su vivienda respaldado por el seguro de la FHA en un producto HECM). Un prestamista asegurado por la FHA que ofrece un programa HECM no puede solicitar más. Es una manera de convertir el capital de su vivienda actual en un pago único de dinero, ingresos o fondos disponibles, o una línea de crédito sin tener que vender su casa.

E. ¿Cuánto dinero puedo recibir?

La mejor respuesta es "depende". En general, el monto que puede recibir depende de siete cuestiones:

1. El producto de hipoteca revertida y el plan/la opción de programa que elija.
2. La edad del prestatario más joven elegible cuando obtiene el préstamo.
3. El valor tasado de su vivienda cuando obtiene el préstamo.
4. Las tasas de interés aplicables (que incluye la cantidad de ajustes en la tasa de interés que se producen según el producto seleccionado) y el monto de los honorarios de origen, los costos de cierre, gastos y honorarios periódicos tales como la MIP y los honorarios de servicio mensuales que deberán pagarse.
5. El monto de capital de su vivienda al momento de la generación del crédito.
6. Si la hipoteca revertida es un producto HECM asegurado por la FHA o, de otra manera, está sujeto a las pautas del HUD.
7. Si la hipoteca revertida es un producto propietario no asegurado por el HUD/la FHA.

Los productos de hipoteca revertida por lo general brindan la mayor cantidad de dinero a los prestatarios de mayor edad, que viven en las viviendas más caras, que se encuentran en mercados de valores estables o crecientes y cuando las tasas de interés de la hipoteca son bajas. Los prestatarios más jóvenes

reciben la menor cantidad de dinero, en especial, si viven en casas menos costosas ubicadas en mercados de valores estables o decrecientes y cuando las tasas de interés de la hipoteca son altas. Si una hipoteca revertida es un producto HECM asegurado por la FHA, probablemente reciba más dinero en efectivo si elige un programa de tasa de interés fija que estipula que los productos del préstamo deben financiarse al momento en que se origina el préstamo (cuando se cierra la plica del préstamo).

Es importante recordar que el monto que recibe cada mes y el monto total que recibirá a lo largo de la vida útil o plazo del préstamo depende del producto de hipoteca revertida y el plan/la opción de programa que selecciona. Si la hipoteca revertida es un producto HECM asegurado por la FHA y seleccionó un programa que le realiza pagos mensuales a lo largo de la vida útil o el plazo del préstamo, la tasa de interés será ajustable en lugar de fija. En caso de que seleccione un plan/una opción que estipula pagos mensuales o una línea de crédito que se desembolsan durante la vida útil o el plazo del préstamo, los prestamistas y los inversores de mercado secundario requieren, según se informa, el uso del programa de tasa ajustable HECM ARM Plan 857.

El uso de una tasa de interés ajustable afectará el monto total del dinero que pueda recibir de su hipoteca revertida. Esto se debe a que el prestamista y la FHA, como el asegurador del programa de tasa ajustable HECM correspondiente, deben considerar que la deuda que debe aumentará la tasa de interés (según se ajuste) impuesta sobre la vida útil o el plazo del préstamo y esta tasa se ajustará a una tasa de interés más alta que su tasa inicial. Por ejemplo, si la tasa de interés se ajusta un 10% al año y el interés acumulado se acrecienta anualmente, el monto adeudado de su hipoteca revertida será considerablemente mayor que el monto que se pidió prestado cuando se originó el préstamo (al cierre de la plica del préstamo).

El capital en su vivienda debería ser suficiente para compensar las sumas de capital que recibe más el posible aumento sustancial en las tasas de interés cuando el programa de préstamo está sujeto a una tasa de interés ajustable y al pago de una MIP durante el plazo del préstamo. Conforme a las pautas del HUD, se calcula una "tasa de interés prevista" en un esfuerzo por medir el monto de capital que puede recibir de la hipoteca revertida (límite de capital). La "tasa de interés prevista" se recalcula en forma constante sobre la base de supuestos en relación a la tasa de inflación (reflejada por ajustes en la tasa LIBOR) y sobre los análisis actuariales de su esperanza de vida, entre otras cuestiones relacionadas.

Específicamente a la hora de considerar los productos propietarios, debe estar al tanto que ningún producto o plan/opción de programa es la más conveniente para todos. Una vez más, con un producto HECM que está asegurado por la FHA, sus opciones/planes de programa de hipoteca revertida son limitadas, como ya hemos analizado en este manual.

F. ¿Cómo puedo usar el dinero de una hipoteca revertida?

No hay restricciones sobre cómo puede usar el dinero de una hipoteca revertida una vez que se originó el préstamo y la plica del préstamo cerró. Algunos prestatarios usan el producto del préstamo para reparar o remodelar su vivienda. Otros usan el dinero para mantener o mejorar su estilo de vida, los libera de las preocupaciones financieras, hacen más viajes o guardan el dinero en reserva (una línea de crédito) para manejar gastos no previstos en el futuro. Otros reciben pagos mensuales regulares (periódicos) para ayudar a pagar sus facturas o gastos médicos mensuales. Puede considerar usar una hipoteca revertida como parte de un plan financiero integral para asegurarse de contar con el dinero suficiente que le alcance durante su jubilación. Sin embargo, puede estar limitado al seleccionar planes/opciones de programa si su hipoteca revertida es una hipoteca HECM asegurada por la FHA.

Mientras puede decidir comprar anualidades u otros productos financieros o de seguro con los productos de la hipoteca revertida, estos productos no pueden agruparse legalmente con su hipoteca revertida. *No podrá comprometerse en la compra de cualquiera de estos productos con la suma de su hipoteca revertida hasta que no se origine el préstamo y se cierre la plica del préstamo*. Es ilícito para cualquier prestamista o agente hipotecario que lo ayuda a obtener una hipoteca revertida agrupar la hipoteca revertida con una anualidad u otro producto financiero o de seguro.

Hasta que no se origine la hipoteca revertida, se cierre la plica de préstamo y se haya vencido su derecho de cancelar la operación, ninguna persona puede venderle, ofrecer venderle, intentar venderle o remitirlo a alguien que intentará venderle una anualidad u otro producto financiero o de seguro. Con excepciones limitadas, el producto de una hipoteca revertida no debería usarse para financiar productos de anualidad nuevos o existentes o inversiones, tales como acciones, bonos, fondos comunes de inversión o productos de seguro de vida variables. Antes de elegir una inversión posterior al cierre de su plica de préstamo, discuta los planes financieros con un

profesional independiente (como ser un contador, asesor legal o planificador financiero registrado o certificado) que no le está ofreciendo ninguno de los productos de inversión o seguro que está considerando.

G. ¿Reúno los requisitos para obtener una hipoteca revertida?

Los diferentes productos de hipotecas revertidas pueden ofrecer planes/opciones de programa con predicados distinguibles, pero la mayoría de los programas:

- Requiere que el prestatario más joven tenga 62 años como mínimo al momento en que se origina y cierra el préstamo;
- Ofrecerá préstamos sobre viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario (algunos programas ofrecerán también préstamos sobre viviendas de 2 a 4 unidades ocupadas por el propietario, sobre condominios aprobados federalmente, sobre propiedades en desarrollos de unidades planificados o sobre casas prefabricadas instaladas en cimientos permanentes);
- No ofrecerá préstamos sobre la mayoría de las viviendas móviles o sobre apartamentos cooperativos, a menos que la propiedad reúna las normas de elegibilidad del HUD (converse esto con su asesor del HUD o agencia de asesoramiento)
- Requiere que su vivienda sea su "residencia principal", lo que significa que debe vivir allí más de la mitad de cada año;
- Requiere que su vivienda reúna, como mínimo, las cláusulas generales de las normas de propiedad de la FHA (es posible que deba obtener inspecciones de propiedad independiente por parte de un inspector de vivienda calificado o de un especialista profesional determinado como un ingeniero, arquitecto o contratista);
- Requiere que pague la totalidad de cualquier hipoteca existente u otros gravámenes contra su casa antes de recibir la hipoteca revertida, o usar un anticipo de dinero en efectivo (pago único inicial de dinero) del préstamo para retirar estas deudas existentes.

  Nota: Si no puede pagar la totalidad de la hipoteca existente u otros gravámenes contra su casa, o el capital de su vivienda es insuficiente para respaldar un anticipo de dinero en efectivo lo suficientemente grande (pago único inicial de dinero) para lograr este objetivo, no podrá obtener una hipoteca revertida. Al solicitar una hipoteca revertida HECM, debe revisar con el asesor del HUD o

la agencia de asesoramiento (así como también con el prestamista o el agente hipotecario) el monto de dinero necesario para pagar la totalidad de las hipotecas existentes u otros gravámenes ya que esto puede afectar el plan/la opción de programa a elegir.

Los ingresos y el historial de crédito por lo general no son consideraciones para obtener una hipoteca revertida. Sin embargo, si está atrasado uno o más años en los impuestos a la propiedad o las primas de seguro, los productos propietarios exigen, con frecuencia, guardar un monto de hasta 3 años de estos impuestos y primas en una cuenta de reserva/plica del producto del préstamo. Las reservas establecidas con el prestamista del producto propietario se utilizan para pagar impuestos a la propiedad y primas de seguro a futuro. Los impuestos a la propiedad o las primas de seguro atrasados deben ponerse al día cuando se origina la hipoteca revertida y la plica del préstamo cierra. Si su casa está sujeta a impuestos a la propiedad atrasados o primas de seguro impagas, posiblemente no pueda disponer de una hipoteca revertida asegurada por la FHA (un producto de préstamo HECM).

H. ¿Qué sucede si uno de los prestatarios tiene menos de 62 años?

Es posible que el prestamista le solicite al prestatario más joven ejecutar un documento de renuncia a la propiedad por el cual se la deja al prestatario mayor. Debido a las consecuencias significativas que podrían conllevarse por el uso de un documento de renuncia a la propiedad, esta opción no debería ejecutarse sin antes obtener el consejo de un asesor legal experto que lo represente a usted y al prestatario mayor. Esto puede requerir un asesor legal para cada parte o una renuncia de conflictos que se les pedirá que firmen usted y el prestatario más joven. Cuando el prestatario mayor muere o deja permanentemente la casa, la hipoteca revertida llega al vencimiento y resulta pagadera, y es posible que se deba vender la casa o refinanciarla para pagar la totalidad del monto adeudado al prestamista.

Cuando los dos prestatarios tienen 62 años o más y son propietarios de la casa como copropietarios, como bienes gananciales (según la situación de los hechos), o en un fideicomiso familiar (según cómo se estructure el fideicomiso) y uno de ellos muere o deja la casa en forma permanente, no es necesario pagar la totalidad de la hipoteca revertida. El prestatario que queda puede continuar viviendo en la casa hasta que muera o abandone la casa en forma permanente, según se defina. En caso de que usted y su pareja tengan la escritura de propiedad como propietarios en común o uno de los prestatarios

tiene la escritura de propiedad como su única propiedad separada, no existe ningún supuesto derecho de supervivencia bajo la ley de California.

Si usted y su cónyuge pueden demostrar a través de suficientes evidencias legales que el interés en la escritura de su casa estaba previsto como parte de los bienes gananciales de cada cónyuge y que no existe ningún testamento o dispositivo por el contrario, la pregunta de supervivencia puede alterarse a través del proceso de cancelación de los bienes gananciales ordenado por el tribunal. En los casos en los que no se puede establecer el derecho de supervivencia o un interés de bienes gananciales aceptable, el prestatario sobreviviente puede estar obligado a pagar la totalidad del saldo adeudado bajo la hipoteca revertida. *Estas cuestiones, incluida cómo se conserva la escritura de su casa o cómo se conservará en el futuro, deben revisarse con un asesor legal experto que lo represente a usted antes de proceder con una hipoteca revertida*. También puede analizar esta cuestión con el asesor independiente o la agencia de asesoramiento que haya seleccionado *comprendiendo que el asesoramiento es legal se requiere en última instancia* .

I. ¿Cuánto me costará una hipoteca revertida?

"Depende". Debido a que los costos pueden variar significativamente entre los prestamistas y pueden ser difíciles de comparar, se ha desarrollado un estándar de comparación que se denomina Costo anual total del préstamo (Total Annual Loan Cost, "TALC"). Debe pedirle al asesor independiente o agencia de asesoramiento que ha seleccionado analizar el TALC; también querrá revisar con el prestamista o el agente hipotecario a través del cual está obteniendo su hipoteca revertida el TALC correspondiente al producto de préstamo en consideración.

En general, hay tres categorías de honorarios, costos y gastos:

1. Cuando solicita una hipoteca revertida, algunos prestamistas cobran honorarios de solicitud. Estos honorarios por lo general incluyen los cargos por un informe de tasación para calcular el valor de su vivienda a la fecha de la tasación, una revisión de los registros apropiados para verificar que no esté atrasado en ningún préstamo con seguro federal, por informes de crédito sobre su persona y su pareja (si lo solicita el prestamista) y por una inspección de vivienda independiente en caso de que sea necesario.

   En caso de que pague honorarios de solicitud, este importe de su bolsillo no se podrá reembolsar si más adelante cambia de idea sobre aceptar la hipoteca revertida. Es

posible que algunos prestamistas y agentes de hipoteca no cobren honorarios de solicitud u otros honorarios por adelantado, por ejemplo, para los informes de tasación y crédito. Por ejemplo, la ley de bienes raíces de California prohíbe a los agentes de hipoteca imponer honorarios por adelantado (con excepción de los informes de tasación y crédito en los montos exactos pagados a cada uno de estos prestadores de servicios) sin una autorización previa del Departamento de Bienes Raíces. Muchos prestamistas incluirán estos honorarios al momento en que se cierra la operación del crédito pagándolos del producto de la hipoteca revertida y *puede estar obligado a hacerlo de esta manera si se trata de un producto HECM asegurado por la FHA. Debe preguntarle al prestamista o al agente hipotecario acerca de estos honorarios antes de continuar con la solicitud de una hipoteca revertida.*

2. Como parte de la generación y el cierre de la hipoteca revertida (firma), usted debe hacerse cargo del pago de determinados honorarios, costos y gastos. La mayoría de estos pueden financiarse del producto del préstamo y acumularán interés durante la vida útil o el plazo del préstamo. Muchos de estos honorarios son similares a los de las hipotecas convencionales y otros son exclusivos de las hipotecas revertidas. Los dos honorarios que con frecuencia varían entre los prestamistas y los agentes de hipoteca son los honorarios de origen y los honorarios continuos por la administración del préstamo (el honorario administrativo periódico o mensual). Debe revisar específicamente estos honorarios a la hora de comparar los productos de hipoteca revertida. Los honorarios de servicio mensuales por lo general varían entre $25 a $35.

3. Si la hipoteca revertida es un producto HECM asegurado por la FHA, las primas por la cobertura de seguro de la hipoteca son impuestas tanto al inicio como durante la vida útil o el plazo del préstamo. A la fecha de revisión de este manual, la prima inicial de seguro de hipoteca de la FHA ("MIP") para un producto HECM es el 2% del importe del préstamo original hasta un máximo de $12.510. Esta prima inicial se basa en un préstamo HECM máximo de $625.500. La MIP también se impone durante la vida útil o el plazo del préstamo. Durante el plazo del préstamo, la MIP se cobra mensualmente y se basa sobre una tasa anual del 0,5% del saldo del préstamo pendiente.

   La cobertura de seguro de hipoteca extendida por el HUD/la FHA para el pago de la MIP incluye los pagos mensuales continuados o periódicos que se le deben, incluso si el prestamista o el inversor de mercado secundario se vuelve insolvente o deja de existir. Además, la cobertura de seguro

de la FHA incluye pagarle al prestamista o inversor de mercado secundario la diferencia entre el valor de mercado o el precio de venta de su casa de entonces y el saldo del préstamo de su hipoteca revertida (incluidos el capital y el interés acumulado) cuando el préstamo llega al vencimiento y resulta pagadero en su totalidad. Por ejemplo, su casa se vende en una "operación en condiciones de igualdad" a $400.000 y el monto total adeudado de su hipoteca revertida es de $500.000, incluido el interés acumulado. El prestamista o el inversor deberían recibir los $100.000 adicionales ($500.000 - $400.000) como una reclamación contra la póliza de seguro de la FHA bajo la cobertura extendida.

Otros productos de hipoteca revertida pueden incluir la valorización compartida o participación en el capital. En el pasado, algunos prestamistas ofrecían productos de hipoteca revertida que compartían la valorización anticipada del valor de mercado de su casa o la participación de demanda en el capital que pueda quedar al final del plazo de su préstamo. La mayoría de estos productos han desaparecido debido a las bajas significativas en los valores de mercado de los bienes inmuebles que se daban al momento en que se revisó este manual. *No debería considerar estos productos de préstamo particulares sin antes consultar con un asesor legal experto que lo represente a usted y a ninguna otra parte en la operación.*

La legislación reciente de California ha autorizado el uso de prestamistas que ofrecen productos propietarios ya sea con tasas de interés fijas o ajustables (o combinaciones de ambas), incluido el interés compuesto. Asimismo, la legislación permite el devengo de interés que está supeditado al valor de mercado de su casa cuando la hipoteca revertida vence de acuerdo con los plazos del préstamo. Al considerar dichos productos, debería preguntarle al asesor del HUD o a la agencia de asesoramiento cómo funcionan los programas de hipoteca revertida con la función de interés condicional. *El asesor legal experto que actúa únicamente en su nombre debería revisar los programas de interés condicional antes de proceder con este plan/programa.*

Analice con un asesor independiente o una agencia de asesoramiento las ventajas y las desventajas de una hipoteca revertida que depende de una tasa de interés que no es fija. Los productos de préstamo HECM están sujetos a reglamentaciones federales que controlan la manera a través de la cual se establecen inicialmente las tasas de interés ajustables y se aumentan posteriormente durante la vida útil o el plazo del préstamo.

Las normas federales por lo general reemplazan a la ley estatal en contrario cuando la hipoteca revertida es un producto HECM asegurado por la FHA. Al comparar los productos de hipoteca revertida, compruebe si hay otros honorarios adicionales o distinguibles que se cobran al vencimiento de un préstamo con tasa de interés fija en comparación con uno con tasa de interés ajustable.

J. ¿Qué se espera de mí como propietario de una vivienda durante la vida útil o el plazo de la hipoteca revertida (una revisión)?

Los requisitos generales son:

- Pagar los impuestos a la propiedad en fecha.
- Mantener pagas las primas de seguro del propietario de vivienda.
- Mantener su vivienda en buenas condiciones.
- Pagar las tasaciones y los honorarios al vencimiento a la asociación de propietarios (según corresponda).

K. ¿Cómo es el tema de las tasas de interés (una revisión)?

Los productos de hipoteca revertida incluyen programas con tasas de interés fijas así como ajustables. Las tasas de interés del producto de hipoteca revertida que seleccione variará según las condiciones del mercado. La tasa de interés también variará según el programa que elija. Los productos de préstamos HECM están sujetos a determinadas limitaciones con respecto al importe y a los ajustes en las tasas de interés. Las tasas de interés de los productos propietarios por lo general se establecen por la competencia y las condiciones del mercado que se estén dando al momento de solicitar el préstamo.

Los programas con tasa ajustable pueden ser más complejos de evaluar. Usted no sabe y no podrá controlar si las tasas de interés serán altas o bajas. Esto puede crear incertidumbres adicionales y dificultar la planificación. Como se mencionó anteriormente, el programa HECM que selecciona limita la diferencia entre los prestamistas en los programas con tasa de interés ajustable. Sin embargo, las tasas de interés impuestas por los prestamistas de hipotecas revertidas generalmente son un poco más altas que las de las hipotecas convencionales. Debe comparar las ofertas antes de decidirse por un producto de hipoteca revertida, en especial, cuando los productos propietarios regresen al mercado.

L. ¿Cuándo terminará el plazo del préstamo de hipoteca revertida y cuánto deberé una vez vencido el préstamo?

El plazo del préstamo de la hipoteca revertida termina cuando el último co-prestamista sobreviviente fallece, se muda y deja la casa en forma permanente, o se vende la casa o la escritura se transfiere. Algunos productos de hipoteca revertida han establecido un período de tiempo específico o una fecha de vencimiento en la que termina el plazo del préstamo y el préstamo vence y se vuelve pagadero en su totalidad. Si el producto de hipoteca revertida estipula un plazo específico (por ejemplo, 10 años), vencerá y se volverá pagadero en su totalidad al finalizar este plazo especificado.

Algunos productos de hipoteca revertida permiten que el préstamo permanezca activo a pesar de que hayan cesado los pagos mensuales de ingresos o fondos disponibles. También es posible que la hipoteca revertida finalice y llegue a su vencimiento y sea pagadera si no cumple con sus obligaciones bajo los términos de la hipoteca revertida. De acuerdo con el producto y programa específico, los prestamistas de hipotecas revertidas pueden trabajar con usted para reunir estos requisitos, incluidos el pago de impuestos a la propiedad y primas de seguro, el mantenimiento de su casa y el pago de tasaciones y honorarios impuestos por su asociación de propietarios de viviendas (según corresponda).

El monto que adeude al final del plazo del préstamo de la hipoteca revertida (el saldo de su préstamo) consiste en:

- El dinero que pidió prestado, incluido cualquier monto del préstamo que usó para pagar los honorarios de origen y otros costos de cierre del préstamo, entre ellos la MIP.
- El interés acumulado sobre el dinero recibido y los honorarios, costos y gastos financiados, hasta el límite del préstamo de la hipoteca revertida (el límite de capital), que se calcula sobre la base de los cálculos definidos, incluido el valor de mercado anticipado de su vivienda en el momento en que el préstamo llega a su vencimiento y es pagadero en su totalidad. En lo que respecta a productos propietarios, debe preguntar si el límite del préstamo puede exceder el valor de mercado de su casa al final del plazo del préstamo y, en dichas circunstancias, si su ingreso o sus bienes, que no sean su casa, pueden ser utilizados por el prestamista para pagar la totalidad del préstamo (es decir, la parte excedente del préstamo llegará al vencimiento y resultará pagadera por usted o si el préstamo no tiene aval personal).

- En los productos de hipoteca revertida HECM asegurados por la FHA, los límites de capital se calculan con la expectativa de que el monto adeudado no superará el valor de mercado o el precio de venta de su casa cuando el préstamo llegue a su vencimiento y sea pagadero en su totalidad. El seguro de la FHA cubrirá cualquier déficit que se deba al prestamista o inversor de mercado secundario entre el monto adeudado y el valor de mercado o el precio de venta de entonces de su casa.

M. ¿Cómo cancelo la hipoteca revertida (una revisión)?

En la mayoría de los casos, el préstamo llega a su vencimiento y resulta pagadero cuando fallece el último prestatario sobreviviente o se muda permanentemente de la casa, según se defina. Algunos prestatarios eligen pagar por adelantado la totalidad de la hipoteca revertida. Hay tres maneras de cancelar el préstamo:

1. Usted y sus herederos pueden vender la casa y usar el producto para pagar el préstamo por adelantado. La venta debería cubrir el monto del préstamo y, dependiendo de las condiciones del mercado, el producto de la venta puede producir más que el préstamo. El producto de la venta que supere lo que se necesita para cancelar la hipoteca revertida, si hubiera, le pertenece a usted y a sus herederos (esto sería el capital restante de su vivienda si algún capital de ese tipo existe). En los productos de hipoteca revertida HECM asegurados por la FHA, el prestamista no puede exigir más que el valor de mercado o el precio de venta de su casa. Sus ingresos y otros bienes y los ingresos y bienes de sus herederos están seguros. En caso de que los productos propietarios regresen al mercado, estas hipotecas revertidas pueden imponer la obligación sobre su patrimonio o sus herederos de pagar los importes adeudados que superen el valor de mercado o el precio de venta de entonces de su casa al momento en que el préstamo llega a su vencimiento y resulta pagadero en su totalidad.

2. Otros bienes que usted o sus herederos posean pueden ser utilizados para cancelar el préstamo (por ejemplo, seguro de vida, acciones o fondos comunes de inversión). De esta manera, se les paga la totalidad al prestamista o al inversor de mercado secundario y usted y sus herederos conservan su casa.

3. Si queda suficiente capital, usted o sus herederos pueden refinanciar la vivienda (generalmente con una hipoteca convencional) y cancelar la hipoteca revertida con el producto del nuevo préstamo.

N. ¿De qué manera una hipoteca revertida afecta los beneficios de asistencia pública (una revisión)?

Los beneficios de seguro social y Medicare no se ven afectados según la ley existente, ya que estos beneficios no se basan en ingresos o bienes. La Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) y Medicaid/MediCal están sujetos a restricciones de ingreso impuestas sobre los destinatarios. Por lo tanto, debería revisar estos beneficios de asistencia pública con el asesor del HUD o la agencia de asesoramiento que seleccionó y con los profesionales calificados de su propia elección antes de proceder con una hipoteca revertida.

Los anticipos de préstamo de la hipoteca revertida en la forma de pagos mensuales o desembolsos de una línea de crédito no afectan dichos beneficios si gasta estos anticipos durante el mes en el que los recibió. Si no gasta estos anticipos de préstamo en el mes de calendario que los recibió (por ejemplo, los guarda en una caja de ahorros o cuenta corriente), los anticipos pueden contar como "activos líquidos" y esto podría afectar su elegibilidad para los beneficios de asistencia pública "basados en necesidades". Un producto de anualidad que se compra con el producto de una hipoteca revertida también puede no calificarlo para los beneficios de asistencia pública "basados en necesidades".

Consulte con la oficina local de SSI o Medicaid/MediCal, un asesor legal experto que se dedica a cuestiones de personas de la tercera edad, un profesional de impuestos, o un asesor del HUD o una agencia de asesoramiento para aclarar cualquier pregunta específica que pueda tener sobre los beneficios de asistencia pública "basados en necesidades". Por otra parte, tenga en cuenta que estas leyes están sujetas a cambio, incluidos los beneficios de seguro social y Medicare. Los cambios legislativos federales y estatales pueden ocurrir en relación a la atención médica que recibe, incluida la oferta de una cobertura de seguro médico privado. Recuerde, no se le puede ofrecer o solicitar que compre una anualidad u otros productos financieros o de seguro como condición para obtener una hipoteca revertida.

O. ¿Cómo es el tema de los impuestos a los ingresos (una revisión)?

Generalmente, el Servicio de Renta Interna (IRS) no considera los pagos de préstamo o desembolsos de una línea de crédito bajo una hipoteca revertida como ingreso. Por consiguiente, estos anticipos del producto del préstamo por lo general no quedarán sujetos a los impuestos a los ingresos. Sin embargo, los profesionales calificados deberían revisar su situación tributaria individual para determinar las consecuencias tributarias con

respecto a los desembolsos de una hipoteca revertida. El interés que le cobra el prestamista sobre el préstamo no puede deducirse hasta que se pague el interés al final de la vida útil o el plazo de la hipoteca revertida. Como se indicó anteriormente, las anualidad que elija comprar con el producto del préstamo una vez que se inició la hipoteca revertida y se cerró la plica del préstamo puede contar como un ingreso imponible. Solicite orientación específica sobre los impuestos a los ingresos y otras cuestiones a un profesional de impuestos, asesor legal experto, asesor del HUD o agencia de asesoramiento antes de proceder con una hipoteca revertida.

III. Hipotecas revertidas: El proceso

En esta sección, analizaremos cómo se obtiene un producto de hipoteca revertida y algunas cuestiones a tener en cuenta en el proceso. La sección describe los pasos a seguir y repasa los diferentes programas disponibles.

A. ¿Por qué no se incluyen los costos detallados y las comparaciones de beneficios en este manual?

Este manual no incluye costos detallados y comparaciones de beneficios de los planes/las opciones de programas por dos motivos:

1. Los costos y los beneficios pueden depender de las condiciones locales, precios de las viviendas, tasas de interés, que cambian según la ubicación y el tiempo. Cualquier comparación general podría ser errónea.
2. Numerosos asesores del HUD o agencias de asesoramiento, así como también profesionales tales como asesores legales expertos, representantes de prestamistas o agentes de hipoteca, familiarizados con los productos de hipoteca revertida cuentan con un software de computación que les brinda análisis y comparaciones detalladas sobre los préstamos disponibles en su comunidad y que se ajustan a sus necesidades. Sin embargo, es importante obtener asesoramiento en forma independiente, en especial, al considerar información suministrada por los representantes de prestamistas o los agentes de hipoteca. La información acerca de cómo ubicar asesores o agencias de asesoramiento independientes se incluye en la Sección V de este manual.

B. ¿Cuáles son los requisitos de aviso y lista de verificación?

Antes de proceder con la solicitud de un producto de hipoteca revertida, su prestamista debe proporcionarle el siguiente aviso

en letra tamaño 16 o mayor advirtiéndole sobre su derecho de obtener asesoramiento independiente (a menos que ya haya recibido orientación de ese tipo):

AVISO IMPORTANTE PARA EL SOLICITANTE
DE UN PRÉSTAMO DE HIPOTECA REVERTIDA

UNA HIPOTECA REVERTIDA ES UNA OPERACIÓN FINANCIERA COMPLEJA. SI DECIDE OBTENER UN PRÉSTAMO DE HIPOTECA REVERTIDA, DEBERÁ FIRMAR EN FORMA VINCULANTE DOCUMENTOS LEGALES QUE TENDRÁN IMPORTANTES IMPLICANCIAS LEGALES Y FINANCIERAS TANTO PARA USTED COMO PARA SU PATRIMONIO. POR LO TANTO ES IMPORTANTE COMPRENDER LOS TÉRMINOS DE LA HIPOTECA REVERTIDA Y SU EFECTO. ANTES DE INGRESAR A ESTA OPERACIÓN, SE LE EXIGE CONSULTAR CON UN ASESOR LEGAL INDEPENDIENTE. EL PRESTAMISTA LE ENTREGARÁ UNA LISTA DE LOS ASESORES APROBADOS. LOS GRUPOS DE DEFENSA PARA LAS PERSONAS DE LA TERCERA EDAD ACONSEJAN NO USAR EL PRODUCTO DE UNA HIPOTECA REVERTIDA PARA COMPRAR UNA ANUALIDAD O PRODUCTOS FINANCIEROS RELACIONADOS. SI ESTÁ CONSIDERANDO USAR EL PRODUCTO PARA ESTE FIN, DEBERÍA ANALIZAR LAS IMPLICANCIAS FINANCIERAS QUE ESTO CONLLEVA CON SU ASESOR O SUS FAMILIARES.

Por otra parte, no puede presentar una solicitud de una hipoteca revertida hasta que el prestamista o su agencia de asesoramiento le hayan entregado una lista de verificación escrita. La lista de verificación describe las cuestiones que debería analizar con su asesor. Entre las cuestiones se incluyen:

1. De qué manera los eventos médicos no previstos o de otra naturaleza que hacen que el prestatario potencial se mude de la casa antes de lo previsto, ya sea en forma permanente o por más de un año, afectarán el costo anual total del préstamo de la hipoteca.

2. La medida en la que las necesidades financieras del prestatario potencial se cumplirían mejor por opciones distintas a una hipoteca revertida que incluyen, entre otras, líneas de crédito sobre el capital en la propiedad menos costosas, programas de postergación de impuestos a la propiedad o programas de ayuda gubernamentales.

3. El hecho de que si el prestatario potencial tiene previsto usar el producto de la hipoteca revertida para comprar una

anualidad u otro producto de seguro y las consecuencias de hacerlo.

4. El efecto del reembolso del préstamo sobre los residentes de la vivienda que no son prestatarios después de que hayan fallecido todos los prestatarios o hayan dejado la casa en forma permanente.

5. La capacidad del prestatario potencial de financiar las reparaciones de la casa de rutina o como consecuencia de catástrofes, en especial, si el mantenimiento es un factor determinante cuando la hipoteca resulta pagadera.

6. El impacto que la hipoteca revertida pueda tener sobre las obligaciones tributarias del prestatario potencial, la elegibilidad para los programas de asistencia pública y el efecto que tendrá la pérdida de capital de la vivienda sobre el patrimonio y los herederos del prestatario.

7. La capacidad del prestatario para financiar alojamientos de vivienda alternativos, tales como instituciones de vivienda asistida o centros de enfermería especializada a largo plazo, una vez agotado el capital del prestatario.

C. ¿Cuáles son los pasos que debería seguir para determinar si una hipoteca revertida es apropiada para mí?

1. El primer paso es saber la cantidad de dinero que entra como ingreso y la cantidad que sale en forma de gastos para tener una idea precisa de sus necesidades financieras. Esto resultará muy importante a medida que examina los productos de hipoteca revertida y los diferentes planes/opciones de programas que ofrece cada prestamista. El enfoque recomendado sigue un esquema brindado por la Asociación Federal Nacional Hipotecaria (también conocida como Fannie Mae). El esquema completo se puede obtener en Fannie Mae o en el HUD/la FHA. Por la información de contacto, consulte la Sección V, Páginas de recursos.

   - Recopile todos sus registros que demuestren fuentes de ingresos y gastos experimentados durante por lo menos el último año.

   - Enumere las fuentes y los fondos de ingresos disponibles. No incluya los intereses u otras ganancias que se reinvierten ("refinanciadas").

   - Enumere todos sus gastos. Estos pueden incluir: pagos de la hipoteca, otras deudas renovables o de contrato, servicios públicos, alimentos, impuestos a los ingresos, impuestos a la propiedad, mantenimiento

de su casa, primas de la propiedad y otras primas de seguro continuas, transporte, gastos médicos y de odontología que no están cubiertos por el seguro, primas de seguro médico, ropa, recreación, regalos, vacaciones, tasaciones y honorarios impuestos por la asociación de propietarios de vivienda (según corresponda), entre otros.

- Analice sus fondos disponibles. Probablemente encontrará maneras para lograr un uso más eficiente de sus activos líquidos.

2. Elabore un presupuesto para los próximos 12 meses como un ejemplo de presupuestos anuales futuros. Calcule los ingresos y los gastos que espera a lo largo del próximo año y considere aumentos potenciales en los gastos para los años futuros.

   - Con su declaración de fondos disponibles, enumere los ingresos mensuales regulares y los ingresos no mensuales que espera para cada mes en el próximo año (los importes y las fuentes). Sume los importes de los ingresos mensuales y de los no mensuales para obtener un total anual.

   - Repita el mismo análisis para los gastos del próximo año y sucesivamente.

   - Compare los totales de los ingresos y los gastos anuales. Si sus gastos previstos totales superan el total de ingresos previstos, esto indica el monto de los fondos adicionales necesarios para satisfacer sus necesidades que pueden estar disponibles del producto de la hipoteca revertida.

   - Ahora que tiene las cifras, enumere sus metas financieras en orden de importancia. Comience pensando en sus necesidades y deseos, en el presente y para el futuro. Esto le proporciona un buen punto de partida, a pesar de que sus metas pueden cambiar. A continuación enumere los costos estimados para cumplir cada una de estas metas. Para calcular sus necesidades de financiación como una "suma única", multiplique el total anual por el número de años que planea permanecer en su casa (esto incluye considerar su esperanza de vida).

3. El próximo paso es encontrar un asesor o una agencia de asesoramiento de hipotecas revertidas del HUD. Para identificar a las agencias de asesoramiento aprobadas por el HUD disponibles en su comunidad o accesibles de otra manera, revise la lista de agencias incluidas en la Sección V al final del manual. Asimismo, use Internet desde su

casa, en la biblioteca local o a través de centros locales para las personas de la tercera edad con acceso público a Internet para identificar las agencias más cercanas a su domicilio. También se incluye en la Sección V al final del manual una lista de las páginas web, los números de teléfono, las publicaciones y los recursos disponibles. Para obtener información detallada y más actualizada, infórmese a través de la página web del HUD, www.hud.gov, y de la página web del Centro nacional de hipotecas de conversión de capital sobre la vivienda (NCHEC) www.reversemortgagemonitor.org. También puede usar la biblioteca como fuente de literatura que lo ayudará a conocer más sobre las hipotecas revertidas.

Algunos profesionales que ejercen en las áreas de bienes raíces, préstamos de hipotecas o corretaje, planificación financiera, asesoramiento legal o de impuestos con frecuencia no comprenden las hipotecas revertidas en su totalidad. Si usted hace la tarea, podrá sorprenderse al desarrollar una comprensión más completa que muchos de estos profesionales. La lista que se incluye en la Sección V está vigente a la última fecha de revisión de este manual. Sin embargo, puede que no esté actualizada al momento en que revisa este manual. Por este motivo, quizá quiera volver a verificar las páginas web del HUD y NCHEC.

Enmiendas recientes a la ley de California exigen a los prestamistas de hipotecas revertidas brindar una lista de no menos de diez agencias de asesoramiento sin fines de lucro ubicadas en este estado que hayan sido aprobadas para este fin por el HUD. También se puede usar el número de atención gratuita (800-569-4287) para encontrar a los asesores aprobados por el HUD. Los "asesores preferentes" del NCHEC trabajan para agencias públicas o sin fines de lucro, no los prestamistas. Cuentan con información local detallada sobre los prestamistas y los agentes de hipoteca, productos de hipoteca revertida y varios planes/opciones de programas, incluidos los honorarios típicos, costos, gastos y otras alternativas a considerar. Se comprometen a:

- Analizar planes/opciones, incluidas las alternativas a las hipotecas revertidas.
- Ser objetivos y considerar lo que es mejor para usted.
- Ser independientes.
- Proteger su privacidad.

Todo asesor o agencia de asesoramiento que emplee debería estar dispuesto a hacer un compromiso similar para con usted.

D. ¿Por qué debe reunirse con un asesor o agencia de asesoramiento del HUD independiente antes de comunicarse con un prestamista (una revisión)?

Hay numerosas buenas razones:

- Puede ayudarlo a considerar los planes/las opciones disponibles para su situación, así como otras alternativas, algunas de las cuales podrían no involucrar la obtención de una hipoteca revertida.
- Puede proporcionarle una lista de los prestamistas de hipotecas revertidas y los agentes de hipoteca activos en su área, pero *no lo guiará a ningún prestamista o agente hipotecario específico o a una lista selecta de prestamistas o agentes.* Se sorprenderá de la cantidad de prestamistas y agentes de hipoteca que están detrás de los productos de hipoteca revertida. Esto se debe en parte al mercado limitado disponible para los productos de préstamos hipotecarios residenciales tradicionales y alternativos, es decir, préstamos convencionales al momento en que se revisó este manual.
- Puede entregarle un "Análisis de hipoteca revertida personal" escrito y una comparación de los productos de hipoteca revertida y de los planes/las opciones de programas disponibles en su región.
- Puede recomendarle otras fuentes de orientación que pueda necesitar, pero *no lo guiará a ningún profesional individual para dicha orientación.*
- No puede imponerle ningún tipo de presión para que solicite una hipoteca revertida.
- Al final de la sesión de asesoramiento, recibirá un certificado del HUD sobre el asesoramiento en HECM que necesitará si solicita un producto de hipoteca revertida HECM asegurada por la FHA, o incluso si solicita un producto de préstamo propietario.

En caso de que no pueda localizar a un asesor o agencia de asesoramiento a una distancia como para llegar en auto (la mayoría de ellos se encuentran en áreas urbanas), puede consultar a uno por teléfono. En California, los productos de hipoteca revertida y los planes/las opciones de programas requieren asesoramiento antes de solicitar un préstamo de este tipo. Por lo general, el asesoramiento independiente es lo mejor para usted.

Una última nota: No todos los asesores o agencias de asesoramiento cuentan con la misma experiencia en el tema. Es correcto preguntar cuánto hace que la agencia de asesoramiento ofrece este tipo de servicio de orientación y con cuántos clientes/

propietarios de vivienda trabajaron en relación a los productos de hipotecas revertidas.

En caso de que su idioma principal sea otro distinto del inglés, el prestamista y el agente hipotecario (si corresponde) deben cumplir con la ley de California. Si las negociaciones con respecto al producto de hipoteca revertida y planes/opciones de programas se desarrollan en un idioma distinto del inglés, los documentos y los acuerdos deben traducirse al idioma que habla usted. Los idiomas descritos en la ley de California para los que se requieren traducciones incluyen: español, chino, tagalo, vietnamita o coreano.

El paso siguiente es encontrar a un prestamista o agente hipotecario que ofrezca productos de hipoteca revertida. También puede encontrar información en la Sección V sobre las asociaciones empresariales formadas y representadas por prestamistas y agentes de hipoteca. Solicitar una hipoteca revertida es similar a solicitar una hipoteca convencional (ya sea un producto de préstamo tradicional o alternativo). Sin embargo, el proceso es un poco más complicado ya que puede disponer de numerosos planes/opciones de programas para considerar, en especial, cuando los productos propietarios regresen al mercado. Estas opciones pueden incluir un pago único de dinero, una línea de crédito, pagos mensuales durante la vida útil o el plazo del préstamo, pagos mensuales por un plazo específico o alguna combinación de estos.

Es posible que se exijan la inspección, valorización, seguro de escritura y los honorarios de plica y registro usuales al solicitar una hipoteca revertida. En caso de que un agente hipotecario tramite el producto de hipoteca revertida que seleccionó, los honorarios de corretaje estarán incluidos. Estos honorarios pueden sumarse o ser parte de los honorarios de origen del prestamista. Pregúntele al agente hipotecario sobre el pago de los honorarios de corretaje.

Por lo general, los honorarios, costos y gastos impuestos son superiores a los de una hipoteca convencional. Un costo adicional significativo es la MIP del HUD/la FHA para un producto de préstamo HECM. Tanto al prestamista como al agente hipotecario (si corresponde) se les exige por ley revelar los honorarios, costos y gastos totales de un producto de hipoteca revertida antes de que se vea obligado a proceder. En la Sección II de este manual, hemos descrito los honorarios, costos y gastos totales como el TALC.

El prestamista debe proporcionarle una declaración de divulgación sobre la ley de veracidad en los préstamos ("TILA")

y una Estimación de Buena Fe ("GFE") necesarios bajo la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces ("RESPA"). El agente hipotecario debe proporcionarle una declaración de divulgación de préstamo hipotecario de California ("MLDS") y una GFE preparada y completada por el agente. Asimismo, el agente hipotecario debe proporcionarle la divulgación de la/las relación(es) que ocurra(n) en la operación contemplada y se le pedirá que acepte esta divulgación. El agente hipotecario lo representará como su agente y fiduciario y puede desempeñarse como un agente doble, es decir, también como representante del prestamista.

Es posible que la información divulgada le parezca difícil de entender. Un asesor o una agencia de asesoramiento del HUD o un asesor legal experto familiarizado con cuestiones que afectan a las personas de la tercera edad que lo representa a usted puede ayudarlo a darle sentido a estas divulgaciones. Si se siente confundido en algún momento, *pídale que le explique la información y la divulgación que recibió de una manera que pueda entenderlas.*

Luego de que el prestamista procesa el producto de hipoteca revertida que seleccionó, se presentan los documentos de cierre (firma) del préstamo, las divulgaciones relacionadas y los avisos de derechos. No se sorprenda por la cantidad de páginas que tendrá que firmar o inicializar. Lea todo antes de firmar y siempre asegúrese de que comprende lo que está firmando. *Esto significa cada documento sobre la operación del préstamo, divulgación y aviso de derechos. Solicite hablar directamente con el oficial de plica que representa al tenedor de la plica y directamente con un representante autorizado del prestamista o del agente hipotecario (si corresponde) de o a través de quien se obtiene la hipoteca revertida.*

Por ley, dispone de tres días hábiles posteriores a la firma para cambiar de opinión y cancelar la operación del préstamo. Una vez cumplidos los tres días y luego del cierre de la plica de la hipoteca revertida, tiene acceso al dinero bajo el plan/la opción de programa que haya seleccionado. Si hay una hipoteca existente u otro gravamen contra su casa, estos gravámenes deben pagarse en su totalidad al cierre del préstamo.

IV. Hipotecas revertidas: Cosas a tener en cuenta

A. Cosas a tener en cuenta antes de solicitar una hipoteca revertida.

- *Estafas y fraudes*
  Si bien la mayoría de los prestamistas de hipotecas revertidas y agentes hipotecarios son éticos, se han informado algunas estafas y fraudes. Si recibe una oferta por teléfono o por correo de parte de un servicio de "planificación de bienes" para ponerlo en contacto con un prestamista o agente de hipotecas revertidas, el abogado posiblemente quiera que pague un honorario considerable por dicho servicio. Sea cuidadoso de las solicitudes que recibe por teléfono o por correo.

  Se les exige a los servicios de planificación financiera o de bienes ser independientes del prestamista o agente de hipotecas revertidas y las personas que prestan dichos servicios no pueden involucrarse en actividades para las que se requiere una licencia de bienes raíces. La solicitud de productos de hipoteca revertida a cambio de una remuneración o expectativa de remuneración por una persona que no es el prestamista es una actividad para la que se requiere una licencia de bienes raíces. El HUD/la FHA, Fannie Mae y la mayoría de otros prestamistas e inversores no permitirán que se paguen honorarios por servicios de planificación financiera o de bienes. Por lo general, puede disponer de esta información a un bajo costo o sin cargo alguno de parte de un asesor o agencia de asesoramiento del HUD y también de otras fuentes como la biblioteca local o un sitio de Internet apropiado. *No firme un acuerdo que incluya un honorario por los servicios de planificación financiera o de bienes al solicitar una hipoteca revertida*.

  Debido a que el mercado ha madurado, numerosos prestamistas y agentes hipotecarios acreditados brindan información al consumidor y ofrecen sus productos de hipoteca revertida a través de correo directo. Necesitará confirmar la legitimidad y la reputación de la fuente de cualquier solicitud que reciba por correo directo. Recuerde, *no se le puede solicitar que compre anualidades u otros productos financieros o de seguro como condición para obtener una hipoteca revertida.*

- *Alternativas a las hipotecas revertidas*
  Puede haber maneras alternativas de obtener amparo

financiero sin adquirir un producto de hipoteca revertida. Por ejemplo, si tiene problemas para realizar los pagos del impuesto a la propiedad, la Franchise Tax Board (Junta de impuestos de franquicia) del estado de California ofrece un servicio de prórroga de impuestos que funciona en forma muy similar a una hipoteca revertida. Se encuentra disponible para los propietarios de viviendas de 62 años o mayores, que son dueños de su casa (puede haber una hipoteca) y tienen un ingreso anual de $24.000 o menos. La tasa de interés puede ser inferior a la de un producto de hipoteca revertida. El número de teléfono para obtener una solicitud y más información es 800-952-5661.

Si la casa necesita reparaciones que usted no puede pagar, su Agencia de vivienda y redesarrollo local posiblemente cuente con un programa de préstamos para personas mayores que pueda ayudarlo. Además estos préstamos no requieren el reembolso hasta que se venda la casa o se mude o deje en forma permanente la vivienda, según se defina. Las tasas de interés son bajas o no se le cobra ningún cargo de interés. Los programas para las reparaciones de emergencia tales como rampas de edificio, ampliación de entradas, entre otras, también pueden estar disponibles. Consulte las páginas blancas de la guía telefónica de su condado o ciudad seguido de "Vivienda".

Los programas de asistencia pueden estar disponibles para las personas con necesidades especiales (ceguera, discapacidad, veteranos) a través de estas mismas agencias. Un asesor o una agencia de asesoramiento sobre productos de hipoteca revertida del HUD contará con la información más actualizada sobre estos programas en su región.

Si decide obtener una hipoteca revertida luego de haberse registrado en alguno de estos programas de asistencia, pregunte si se puede subordinar a la hipoteca revertida. La subordinación significa que no tiene que cancelar el préstamo en conexión con el programa de asistencia para obtener el producto de hipoteca revertida. Por el contrario, el préstamo de asistencia se vuelve secundario en prioridad sobre el producto de hipoteca revertida. Muchas agencias considerarán la subordinación si creen que es apropiada para su caso.

B. Cosas a tener en cuenta antes de cerrar un préstamo (una revisión).

- Compare los honorarios, costos y gastos del préstamo. Tanto la Ley de veracidad en los préstamos ("TILA") como la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces

("RESPA") exigen al prestamista revelar el Costo anual total del préstamo ("TALC") sobre las hipotecas revertidas en diferentes momentos. Sin embargo, los prestamistas no tienen la obligación de completar y entregar las divulgaciones de TILA y la Estimación de Buena Fe ("GFE") hasta que no se haya obtenido un informe crediticio sobre su persona o, por el contrario, al momento de solicitar (según se defina) un producto de hipoteca revertida. Recuerde, tiene derecho a cancelar la operación del préstamo dentro de los tres días hábiles posteriores a la recepción de la divulgación de TILA.

- Los "asesores preferentes" del NCHEC y algunos prestamistas cuentan con un software de análisis de hipotecas revertidas personales para brindar análisis avanzados sobre el producto de hipoteca revertida que intenta solicitar. Los análisis avanzados representan otra buena razón para consultar con un asesor o una agencia de asesoramiento del HUD antes de solicitar un producto de hipoteca revertida.

- Entre las variables más importantes en los honorarios, costos y gastos totales de las hipotecas revertidas se encuentran los honorarios distinguibles que se cobran al comienzo y durante la vida útil o el plazo del préstamo. Estos podrían incluir honorarios de origen, puntos, honorarios del agente hipotecario (si corresponde), primas del seguro de hipoteca, costos de cierre y honorarios administrativos mensuales.

- Asegúrese de saber el compromiso de pago que está asumiendo.La mayorías de los honorarios, costos y gastos se evalúan en la originación del préstamo (cuando cierra la plica del préstamo) y en los primeros años constituyen una parte importante de los cargos totales del préstamo. Terminar una hipoteca revertida tan pronto como al cabo de un año o dos puede ser muy costoso.

- En el pasado, numerosos prestamistas y agentes hipotecarios vendían los productos de hipoteca revertida de las fuentes propietarias además de los productos HECM. Cuando los productos propietarios regresen al mercado, asegúrese de comprender el producto y plan/opción de programa que está considerando.

- Esté al tanto de los honorarios de "valorización compartida" o de "capital compartido". Si bien los préstamos de valorización compartida o capital compartido se ofrecen por lo general cuando los valores de la propiedad están en aumento, debe estar al tanto de estos productos y programas relacionados. Estos productos y programas pueden funcionar en su caso; sin embargo, les dan al prestamista o

inversor una porción de cualquier aumento en el valor de su casa entre el período en que se cierra el préstamo y cuando el plazo del préstamo finaliza (generalmente a cambio de un monto de préstamo más grande). Estos productos y programas pueden aumentar considerablemente el costo de una hipoteca revertida. Los documentos de las hipotecas revertidas pueden ser largos y confusos.

- Al cierre, se esperará que firme o inicialice numerosas páginas. *Si encuentra que alguno de los términos es confuso o no está seguro sobre lo que lo comprometen a hacer, obtenga orientación independiente antes de firmar.* Recuerde, no puede considerar ni se le solicitará aceptar una anualidad u otros productos financieros o de seguro como condición para obtener una hipoteca revertida. Estos productos pueden estar sujetos a impuestos a la propiedad no divulgados y limitaciones de asistencia pública "basada en necesidades" dependiendo del lenguaje del contrato y la ley existente en ese momento.

C. Cosas a tener en cuenta durante la vida útil del préstamo (una revisión).

- Refinanciar una hipoteca revertida puede ser muy costoso. Los programas del HUD ofrecen cierta flexibilidad en la que manera en la que se realizan los pagos que podría convertir a la refinanciación en una opción innecesaria. Considere los honorarios, costos y gastos con detenimiento antes de decidirse por la refinanciación. Las pautas del nuevo programa del HUD permiten a un prestatario refinanciar en otra hipoteca HECM para acceder a un capital creciente y pagar la MIP solamente sobre el monto creciente del nuevo préstamo. Esto ayuda a reducir los honorarios, costos y gastos de refinanciación.

- Asegúrese de mantener al día los impuestos a la propiedad, las primas de seguro del propietario de vivienda y las tasaciones y honorarios impuestos por la asociación de propietarios de vivienda, si corresponde. El incumplimiento de esto puede conllevar cargos adicionales del prestamista o inversor y puede resultar en la terminación prematura de su hipoteca revertida. Si tiene dificultades para realizar alguno de estos pagos, comuníquese con su prestamista o el agente de administración identificado. Está la posibilidad de arreglar hacer estos pagos usando los fondos del préstamo de su hipoteca revertida.

Un producto de hipoteca revertida puede ser exactamente lo que necesita para mantener o mejorar su estilo de vida o continuar con su independencia financiera. Otras alternativas

pueden funcionar mejor o ser menos costosas. Para asegurarse de tomar la decisión correcta, debe estar bien informado antes de proceder con una hipoteca revertida.

La siguiente sección brinda indicadores a información más detallada y específica sobre los recursos de los que puede disponer.

V. Recursos

Esta sección contiene una lista de las fuentes donde puede obtener información más detallada acerca de las hipotecas revertidas. Al comunicarse con estas fuentes, podrá tener una visión más completa sobre el mercado de las hipotecas revertidas y sus cuestiones.

¿Cuál es la información que se encuentra disponible?

En este momento, Internet cuenta con la mayor cantidad de fuentes de información. La mayoría de ellas abarcan los mismos temas básicos analizados en este manual, y sólo algunas incluyen información adicional. Si no está familiarizado con el funcionamiento de Internet, el personal de la biblioteca o del centro para personas de la tercera edad pueden ayudarlo. A continuación se enumeran las direcciones y los números de la línea de atención gratuita que puede usar para estar mejor informado.

- **Centro Nacional de Hipotecas de Conversión de Capital sobre la Vivienda (NCHEC)**
  360 N. Robert, Suite 403
  St. Paul, MN 55101
  1-651-222-6775
  www.reversemortgagemonitor.org

  NCHEC es una organización independiente sin fines de lucro dedicada a ayudar a personas de la tercera edad a tomar decisiones informadas acerca de las hipotecas revertidas.

- **Centro de información de capital sobre la vivienda de AARP**
  601 E Street N.W.
  Washington, DC 20049
  Número de atención gratuita a nivel nacional: 888-OUR-AARP (888-687-2277)
  TTY de atención gratuita: 877-434-7589
  Número de atención gratuita en español: 877-MAS-DE50 (1-877-627-3350)
  Llamadas internacionales: +1-202-434-3525
  Horario: Lunes a viernes: 7:00 a 23:00 hora del Este
  http://www.aarp.org/money/credit-loans-debt/reverse_mortgages/

  Esta página web es una buena fuente de información básica y consejos sobre cómo elegir asesores y prestamistas. También publican una guía del consumidor gratuita sobre los préstamos de hipoteca revertida, "Home Made

Money". La guía se puede leer en línea o imprimir en http://assets.aarp.org/www.aarp.org_/articles/revmort/homeMadeMoney.pdf

- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos**
  Washington, DC 20410-8000
  1-888-466-3487 – Hipotecas revertidas
  1-800-217-6970 – Asesoramiento sobre RESPA
  http://www.hud.gov/buying/rvrsmort.cfm

  Esta página web brinda información útil sobre cuestiones de vivienda para las personas de la tercera edad. Incluye información sobre los programas HECM y Fannie Mae y enumera los asesores y prestamistas aprobados por el HUD.

- **Asociación Federal Nacional Hipotecaria (Fannie Mae)**
  3900 Wisconsin Avenue, N.W.
  Washington, D.C. 20016
  1-800-732-6643
  www.fanniemae.com

  Esta página web contiene descripciones sobre los programas HECM y Fannie Mae, respuestas a las preguntas frecuentes, información sobre prestamistas y el completo esquema de evaluación de necesidades financieras mencionado con anterioridad. También publican una guía gratuita, "Money from Home: A Consumer's Guide to Reverse Mortgages," que se puede leer en línea o imprimir en http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/moneyfromhome.pdf

- **Consumers Union, Oficina regional de la costa oeste**
  1535 Mission Street
  San Francisco, CA 94103
  1-415-431-6747
  www.consumersunion.org

  Consumers Union cuenta con numerosas publicaciones ("Guarding the Golden Years. Reverse Mortgages" y "Reverse Mortgage Consumer Tip Sheet") que describen los beneficios y las cosas de las cuales estar pendiente en relación a las hipotecas revertidas. Las dos publicaciones se pueden imprimir en la página web. Han publicado un análisis detallado de 67 páginas sobre las ventajas y las dificultades de las hipotecas revertidas para los consumidores de California, "There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgages on Seniors

in California." Esta publicación se puede leer en línea o imprimir en http://www.consumersunion.org/pdf/reverse.pdf

- **Asociación Nacional de Prestamistas de Hipotecas Revertidas**
  1400 16th St., NW
  Suite 420 Washington, DC 20036
  1-202-939-1760
  www.reversemortgage.org/

  Esta página web incluye descripciones detalladas sobre los programas HECM y Fannie Mae. También se incluye una lista de prestamistas. La asociación sin fines de lucro está financiada por las instituciones de préstamos miembro.

- **Asociación de Banqueros Hipotecarios**
  1717 Rhode Island Avenue, NW
  Suite 400
  Washington, DC 20036
  1-202-557-2700
  http://www.mortgagebankers.org/default.htm

- **Asociación de Banqueros Hipotecarios de California**
  555 Capitol Mall, Suite 440
  Sacramento, CA 95814
  1-916-446-7100
  Fax: 1-916-446-7105
  info@cmba.com
  http://www.cmba.com/new/

- **NAMB, la Asociación de Profesionales Hipotecarios**
  2701 West 15th Street., Suite 536
  Plano, TX 75075
  1-972-758-115
  Fax: 1-530.484.2906
  http://www.namb.org/namb/Default.asp

- **CAMP, Asociación de Profesionales Hipotecarios de California**
  1225 Eighth Street, Suite 425
  Sacramento, CA 95814
  1-916.448.8236
  Fax: 1-916.442.3616
  http://www.ca-amp.org

- **AsociaciónHipotecaria de California**
  2520 Venture Oaks Way, Suite 150
  Sacramento, CA 95833
  1-916-239-4080
  Fax: 1-916-924-7323
  http://www.californiamortgageassociation.com

Red nacional sobre asesoramiento en HECM
La creciente demanda de los productos HECM del HUD por parte de personas de la tercera edad ha ejercido presión sobre la industria del asesoramiento para satisfacer la demanda de la orientación solicitada. Para poner a disposición servicios de asesoramiento de calidad sobre hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda (HECM), los asesores HECM de las agencias a continuación están autorizados a brindar asesoramiento personal y telefónico a nivel nacional. Comuníquese con ellos para obtener asesoramiento en las HECM.

National Foundation for Credit Counseling
(866) 698-6322

Money Management International
(877) 908-2227

Consumer Credit Counseling Svc of Atlanta
(866) 616-3716

National Council on Aging
(800) 510-0301

ClearPoint Financial Solutions
(877) 877-1995

Springboard
(800) 947-3752

Neighborhood Reinvestment Corporation
(888) 990-4326

Equipo de asesoramiento en hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda ("HECM) del HUD
Agencias de asesoramiento en fondos de vivienda de la FHA de todo el estado que pueden brindar información sobre las hipotecas revertidas. Para encontrar un asesor HECM cercano a su domicilio, visite las oficinas FHA HECM a continuación o llame al (800) 569-4287.

AVENIDAS
450 Bryant Street
Palo Alto, CA 94301
(650) 289-5433
http://www.avenidas.org

CABRILLO ECONOMIC DEVELOPMENT CORP
702 County Square Drive
Ventura, CA 93003
(805) 659-6868 interno 130
http://www.cabrilloedc.org

CCCS OF SAN FRANCISCO
595 Market Street 15TH Floor
San Francisco, CA 94105(
415) 788-0288
https://www.cccssf.org/

CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS INC.
4636 Watt Avenue, Second Floor
North Highlands, CA 95660
(800) 750-2227
http://www.clearpointccs.org

CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS INC.
412 W. Broadway, Suite 212
Glendale, CA 91204
(800) 750-2227
http://www.clearpointccs.org

CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS INC.
1605 E Palmdale Blvd., STE. E
Palmdale, CA 93550
(800) 750-2227
http://www.clearpointccs.org

CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS INC.
16800 Devonshire, STE. 301
Granda Hills, CA 91344
(800) 750-2227
http://www.clearpointccs.org

CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS INC.
1101 Standiford Ave., Suite D-4
Modesto, CA 95350
(800) 750-2227
http://www.clearpointccs.org

CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS INC. 242 E.
Airport Road, #210
San Bernardino, CA 92408
(800) 750-2227
http://www.clearpointccs.org

CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS INC. 6001 E. Washington Blvd.
Los Angeles, CA 90040-2922
(800) 750-2227
http://www.clearpointccs.org

CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS INC. 4969 E McKinley Ave. Ste. 107
Fresno, CA 93727-1968
(877) 877-1995
http://www.clearpointccs.org

CONSUMER CREDIT COUNSELING SERVICE OF ORANGE COUNTY
1920 Old Tustin Ave.
Santa Ana, CA 92705
(714) 547-2227
http://www.cccsoc.org

EDEN COUNCIL FOR HOPE AND OPPORTUNITY (ECHO)
770 A Street
Hayward, CA 94541-3956
(510) 581-9380
http://www.echofairhousing.org

INLAND FAIR HOUSING AND MEDIATION BOARD
City Center Building
10681 Foothill Blvd., Suite 101
Rancho Cucamonga, CA 91730
(909) 984-2254 interno 114
http://www.inmedbd.com

LEGAL SERVICES OF NORTHERN CALIFORNIA - LÍNEA DIRECTA SOBRE ASUNTOS LEGALES PARA PERSONAS MAYORES
517 12TH Street
Sacramento, CA 95814
(916) 551-2140
http://www.seniorlegalhotline.org

MONEY MANAGEMENT INTERNATIONAL CHULA VISTA
730 Broadway #200
Chula Vista, CA 91910
(866) 232-9080
http://www.moneymanagement.org

MONEY MANAGEMENT INTERNATIONAL CONCORD
1070 Concord Avd. #105
Concord, CA 94520
(866) 232-9080
http://www.moneymanagement.org

MONEY MANAGEMENT INTERNATIONAL FREMONT
3100 Mowry Ave. #403-A
Fremont, CA 94538
(866) 232-9080
http://www.moneymanagement.org

MONEY MANAGEMENT INTERNATIONAL OAKLAND
7677 Oakport St. #700
Oakland, CA 94621
(866) 232-9080
http://www.moneymanagement.org

MONEY MANAGEMENT INTERNATIONAL SAN DIEGO
2650 Camino Del Rio North #209
San Diego, CA 92108
(866) 232-9080
http://www.moneymanagement.org

NEIGHBORHOOD HOUSE ASSOCIATION
841 South 41st Street
San Diego, CA 92113
(619) 263-7761 interno 139
http://www.neighborhoodhouse.org

NOVADEBT
2655 Camino Del Rio North, Ste. 120
San Diego, CA 92108
(866) 472-4557
www.novadebt.org

PROJECT SENTINEL
525 Middlefield Road, Suite #200\
Redwood City, CA 94063
(650) 321-6291
http://www.housing.org

RURAL COMMUNITY ASSISTANCE CORP
3120 Freeboard Drive, Suite 201
West Sacramento, CA 95691
(916) 447-9832 interno 1015
http://www.rcac.org

SPRINGBOARD NON PROFIT CONSUMER CREDIT MANAGEMENT INC - OFICINA CENTRAL
4351 Lathan Street
Riverside, CA 92501
(800) 947-3752
homeownership.org

SPRINGBOARD NON-PROFIT CONSUMER CREDIT MANAGEMENT, INC
4351 Latham Street
Riverside, CA 92501
(800) 449-9392
www.credit.org

SUREPATH FINANCIAL SOLUTIONS
80 N. Wood Road, Suite 200
Camarillo, CA 93010
(805) 383-7700
http://www.surepath.org

WISE & HEALTHY AGING
1527 4th Street, 2nd Floor
Santa Monica, CA 90401
(310) 394-9871
http://www.wiseandhealthyaging.org