



Una hipoteca reversible: ¿es la mejor solución para usted?

Conforme van aumentando los gastos, muchas personas de la tercera edad que viven con ingresos fijos, encuentran que necesitan más dinero para cubrir sus gastos. Una hipoteca reversible, si se utiliza apropiadamente, puede ser una herramienta de valor para ayudarle a una persona de la tercera edad a tener acceso a equidad de su casa y usar ese dinero para cubrir los gastos que van aumentando. Una hipoteca reversible no es la mejor solución para todos. Cuidadosamente, usted debe evaluar su circunstancia antes de entrar a un acuerdo de hipoteca reversible – pueden existir otras opciones que podrán ayudarle con sus necesidades individuales. Usted también debe estar al tanto de prestamistas depredadores y los estafadores cuyas intenciones son solo de quitarle la equidad de su casa.

¿Qué es una hipoteca reversible?

Una hipoteca reversible es un tipo de préstamo que le permite al dueño de casa convertir parte de su equidad de su casa en dinero efectivo sin tener que hacer un pago mientras el dueño viva en la casa. Con una hipoteca tradicional, usted hace pagos mensuales al prestamista. A través del tiempo, la cantidad del dinero que usted debe en su casa va disminuyendo, mientras su equidad en la casa va aumentando. Con una hipoteca reversible, lo opuesto sucede: Usted saca dinero de la equidad que ha acumulado en su casa, a través del tiempo su deuda va aumentando y su equidad va disminuyendo.

Con una hipoteca reversible, ya no tienen que hacer pagos mensuales al banco. Al contrario, el banco le paga a usted. Cuando usted decide que quiere sacar dinero, ya sea en una suma global, cierta cantidad cada mes, una línea de crédito, o una combinación de estos métodos de pagos. Típicamente, usted no está requerido de pagar la hipoteca reversible mientras usted vive en la casa. Se le paga al banco el balance cuando venda la casa, se muda de ella, o cuando fallezca. Es importante anotar que usted sigue siendo el dueño de la casa aunque haya pedido un préstamo hipotecario reversible. Así que usted es libre de irse de la casa cuando usted decida. No obstante, cuando sus herederos reciban la casa, se debe pagar la cantidad restante que debe en el préstamo de hipotecas reversible. Si la cantidad que debe a la hipoteca reversible iguala a 100 por ciento del valor de la casa, no les quedará nada a sus herederos.

Muy diferente a hipotecas tradicionales, para una hipoteca reversible no tienen que cualificar dependiendo en su crédito o numeración de crédito. La cantidad de dinero que quiere que le presten con una hipoteca reversible depende en varios factores, incluyendo su edad, tipo de producto de hipoteca que usted elija, el valor apreciado de su casa, y los réditos de intereses actuales. Generalmente, entre más grande de edad que sea, el valor de su casa va ser más grande, y de esa manera podrá pedir más dinero prestado en su hipoteca reversible.

¿Cuáles son los diferentes tipos de hipotecas reversibles y como puedo calificar?

Hay tres tipos de hipotecas reversibles: **Hipotecas Reversible de Propósito-Singular** (Single-Purpose Reverse Mortgages), **Hipotecas Reversible de Propietario** (Proprietary Reverse Mortgages) e hipotecas reversibles aseguradas por el gobierno federal también conocidas como **Hipotecas de Conversión de Equidad de Casa** (Home Equity Conversion Mortgages "HECM").

Hipoteca Reversible de Propósito-Singular (Single-Purpose Reverse Mortgages) usualmente se otorgan a personas con ingresos bajos o medios, por agencias gubernamentales locales y estatales y por organizaciones de vivienda sin fines de lucro. Estos préstamos típicamente tienen costos muy bajos pero no son disponibles en todos lugares, y típicamente solo se pueden usar para ayudarle al dueño de casa para pagar cosas como mejoramientos de casa e impuestos de propiedad.

Hipoteca Reversible de Propietario (Proprietary Reverse Mortgages) son préstamos que ofrecen los bancos, compañías de hipoteca y otros prestamistas privados. Hipotecas Reversibles de Propietario casi siempre son las más costosas de las hipotecas reversibles, pero si su casa tiene un valor alto, este tipo de préstamos puede proveer avances de dinero en efectivo en cantidades más grande que una "HECM."

Hipotecas de Conversión de Equidad de Casa (Home Equity Conversion Mortgages "HECM") son préstamos apoyados por la Administración de Vivienda Federal (FHA, por sus siglas en inglés) y son el único tipo de hipotecas reversibles que asegura el gobierno federal. Como el asegurador, el FHA le indica a los prestamistas de HECM cuanto dinero le pueden prestar basándose en su edad, el valor de su casa, y los réditos de intereses actuales. Préstamos de HECM son disponibles en todos los 50 estados y típicamente ofrecen la mayor diversidad de opciones de avance de dinero. El programa HECM típicamente provee la gran mayoría de las hipotecas reversibles.

¿Cómo calificó?

Para calificar para una HECM – y para la mayoría de las hipotecas reversibles – usted debe:

- Tener a los menos 62 años de edad;
- Ser dueño de la casa; y
- Vivir en la casa como su vivienda principal.

Adicionalmente, su casa debe cumplir con los estándares mínimos de propiedad de FHA.

¿Cuales son mis obligaciones después de obtener una hipoteca reversible?

Después de recibir una hipoteca reversible, usted tendrá que seguir haciendo lo siguiente:

- Pagar sus impuestos de propiedad;
- Pagar su seguro de casa; y
- Mantener la propiedad.

Si deja de hacer una de estas cosas, su hipoteca reversible puede estar en estado de incumplimiento y posiblemente perder su casa a un embargo. Así, que es muy importante que usted entienda los términos de una hipoteca reversible y evaluarla cuidadosamente antes de obtener el préstamo y ver si puede cumplir con los requisitos del programa.

¿Qué es lo que debo de tener en cuenta cuando considere una hipoteca reversible?

Si está considerando una hipoteca reversible, debe tener en cuenta las siguientes sugerencias:

1. **Hipotecas de Conversión de Equidad de Casa** (Home Equity Conversion Mortgages "HECM"). Revise todas sus otras opciones. Los gastos asociados con una hipoteca reversible pueden ser altos, así que si solo necesita una cantidad de dinero pequeña por un periodo corto, posiblemente tendrá otras opciones mejores, así como un préstamo de equidad en la casa o una línea de crédito.

2. **Entienda el producto.** Asegúrese que usted entienda todos los términos del préstamo que se le está presentando a usted. También, asegúrese que haya comparado precios de prestamista a prestamista para comparar cargos de préstamo y los términos que se la han ofrecido.
3. **Pida ayuda inmediatamente.** La ley federal requiere que usted obtenga consejería de una agencia de vivienda certificada por HUD o cualquier otra agencia gubernamental aprobada para poder aplicar para una hipoteca reversible. El propósito de la consejería es para poder proveerle información independiente sobre el programa y asegurar que entienda los términos del préstamo y que sepa de las otras opciones disponibles a usted. Adicionalmente, porque una hipoteca reversible es un producto complicado que puede tener consecuencias devastadoras financieras, usted querrá considerar consultar con un abogado o un consejero financiero de confianza antes de que entre en el compromiso.
4. **Tenga cuidado con las tácticas alarmantes.** Tenga cuidado con los agentes que usan intimidación para venderle un producto de una hipoteca reversible. Un agente que explota su miedo de que vaya a tener que irse a un hogar de ancianos o que se le vaya acabar el dinero tal vez no tiene su mejor interés en cuenta. También, tenga mucho cuidado de prestamistas y agentes que le dicen que el gobierno de alguna manera u otra ha endorsado la venta de un préstamo reversible. Y tenga cuidado de cualquier persona que le aconseje que no platique con un familiar o amistad de confianza para discutir sus intenciones y decisión.
5. **Tenga cuidado de artefactos.** Desconfie de cualquier persona que trata de venderle algo, como un techo nuevo u otro producto financiero incluyendo una anualidad o seguro de cuidado a largo plazo, y que le sugiera que pague con las ganancias de la hipoteca reversible. Sacar un préstamo de hipoteca reversible para comprar un seguro de cuidado a largo plazo o comprar una anualidad, o hacer una inversión, casi siempre es una mala idea porque el costo del préstamo casi siempre es más de lo que usted puede ahorrar en cualquier inversión prudente.

Tenga mucho cuidado de prestamistas o consejeros que no toman el tiempo adecuado para asegurar que usted realmente entienda el producto y que le puede ayudar a evaluar si el préstamo es sostenible basándose en todas sus necesidades y circunstancias financieras. Tenga cuidado de agentes de ventas que le dicen que consejería es solo una formalidad y que no le debe prestar mucha atención a los consejos de un consejero. **Se puede encontrar una lista de las agencias de consejería de hipotecas reversibles certificadas por HUD que se encuentran en su área en la página de HUD www.hud.gov o llamando a 1-800-FED-INFO (1-800-333-4636).**

Cancelación

En cualquier transacción de hipoteca reversible, **usted tiene tres días de negocio después de firmar el documento para poder cancelar el préstamo, sin importar la razón.** Esta cancelación se debe hacer por escrito y debe ser marcada por el correo postal antes de la media noche del tercer día de negocio. Usted no puede cancelar oralmente o por teléfono.

Si usted cree que alguien está cometiendo fraude de hipotecas reversible, o si cree que ha sido una víctima de fraude usted mismo, comuníquese con la **Línea de Ayuda de la Oficina de la Procuradora General de Illinois** al 1-866-544-7151.