

¿ESTÁ CONSIDERANDO UNA HIPOTECA INVERSA?

Proceda con cautela

- 1** No firme el préstamo a menos que usted **entienda cómo funciona una hipoteca inversa**.
- 2** **Conozca sus opciones** – puede que haya una mejor alternativa.
- 3** **Tenga una conversación seria** con un asesor de vivienda aprobado por el gobierno federal que se especialice en hipotecas inversas.

¿Qué es una hipoteca inversa?

También conocidas como “reverse mortgage” o “hipotecas revertidas,” es un tipo de préstamo sobre el valor de la vivienda que se vende a los propietarios de viviendas de 62 años o más. Estas le permiten a los propietarios acceder a una parte del capital inmobiliario (*home equity*) como dinero en efectivo. En una hipoteca inversa, el interés se suma al total del préstamo cada mes, y el total aumenta.

El préstamo debe ser pagado en su totalidad cuando el último prestatario, coprestatario o cónyuge elegible vende la vivienda, se muda de la vivienda o fallece. La mayoría de las hipotecas inversas se llaman Home Equity Conversion Mortgage (HECM). Las HECM están aseguradas por el gobierno federal. Si usted está interesado en una hipoteca inversa, vea primero a un asesor de HECM.

¿Cómo funciona una hipoteca inversa?

Después de años de hacer pagos de hipoteca, usted ha acumulado valor neto en su vivienda. El valor neto es el valor actual de su propiedad menos la cantidad que debe en su hipoteca y cualquier otro préstamo o línea de crédito garantizado por su propiedad. Con una hipoteca inversa, usted pide prestado sobre el valor neto.

La cantidad total del préstamo aumenta con el tiempo. Usted no tiene que pagar el préstamo

mientras usted o un cónyuge elegible resida en la vivienda, pero tendrá que pagar impuestos, seguros y dar mantenimiento a la vivienda.

Cuando usted y cualquier cónyuge elegible haya fallecido o se mude de la vivienda, el préstamo debe ser pagado por completo. La mayoría de las personas tienen que vender su vivienda para pagar el préstamo. Pero, ni usted ni sus herederos tendrán que pagar más de lo que vale su vivienda.



Preguntas importantes

¿Somos los prestatarios los únicos que vivimos en la casa?

- Sí**  Usted puede permanecer en la vivienda hasta que se mude o fallezca, siempre y cuando mantenga al día sus impuestos sobre la propiedad, los seguros y las reparaciones de la vivienda. Si usted es coprestatario o cónyuge elegible, tiene el mismo derecho.
- No**  Se requerirá que cualquier persona que resida en la vivienda que no sea coprestatario o cónyuge elegible se mude o pague el préstamo cuando usted se mude o fallezca. Si usted vive con un cónyuge o compañero(a), por lo general tiene sentido solicitar como coprestatarios en la hipoteca inversa. De esa manera, si usted saca una hipoteca inversa, el coprestatario puede continuar recibiendo los pagos del préstamo mientras reside en la vivienda después de que usted fallezca o se mude.

¿Puedo pagar mis gastos, impuestos sobre la propiedad y seguros?

- Sí**  Una hipoteca inversa puede ayudar con estos gastos, pero es importante contar con otros recursos.
- No**  Usted podría enfrentar una ejecución hipotecaria (*foreclosure*) en el futuro si se queda sin dinero para pagar los impuestos de propiedad, seguros u otros gastos relacionados con la vivienda.

¿Espero permanecer en mi vivienda durante mucho tiempo?

- Sí**  Una hipoteca inversa por lo general tiene más sentido cuanto más tiempo resida usted en su vivienda.
- No**  Si un problema de salud o cualquier otro evento lo obligan a que usted se mude pronto, una hipoteca inversa es una forma costosa de cubrir las necesidades de efectivo a corto plazo.

¿Puedo esperar?

- Sí**  Por lo general es mejor esperar, especialmente si usted está en sus 60.
- No**  Tomar prestado dinero demasiado pronto puede dejarlo sin recursos en el futuro. Investigue todas sus opciones primero.

Considere estas alternativas

Espere: Si usted saca una hipoteca inversa cuando es muy joven es posible que se quede sin dinero cuando sea mayor y necesite mucho más aún el dinero. Mientras más edad tenga un prestatario, más dinero puede pedir prestado.

Reduzca sus gastos: Hay programas estatales y locales que pueden ayudarle a reducir los impuestos de propiedad, sus costos de calefacción o ahorrar en otras cuentas. Considere la posibilidad de vender su vivienda. Mudarse a una casa más barata puede ser su mejor opción para reducir sus gastos en general.

Refinancie: Si refinancia su hipoteca actual con una nueva hipoteca tradicional, usted podría reducir sus pagos mensuales.

Otras opciones para acceder el capital inmobiliario: Un préstamo con garantía hipotecaria (*home equity loan*) o línea de crédito hipotecario (*home equity line of credit*) podrían ser formas más baratas de pedir prestado dinero en efectivo usando el valor neto de su hogar. Sin embargo, estos préstamos tienen sus propios riesgos y suelen tener pagos mensuales. Éstos también dependen de sus ingresos y crédito.

Si decide tomar una hipoteca inversa

Puede ahorrar si toma prestado en pequeñas cantidades, y si toma prestado de forma gradual. Por ejemplo, si toma prestado una cantidad menor en el primer año de su préstamo puede ayudarle a pagar menos por su seguro hipotecario.

Línea de crédito

Con una línea de crédito, usted sólo paga intereses sobre el dinero que utiliza. La cantidad de dinero disponible aumenta con el tiempo.

Pago mensual

Esta puede ser una buena opción si necesita ingreso mensual adicional para cubrir los gastos diarios. Usted puede combinar un pago mensual con una línea de crédito.

Pago de la suma total

Da su dinero en un solo desembolso, y suele ofrecer menos dinero que otras opciones de pago de HECM. Con un solo desembolso, tendrá que pagar interés sobre su dinero, incluso cuando no lo gaste.

No importa qué opción de pago seleccione, habrán algunas restricciones sobre la cantidad de dinero al que puede acceder en el primer año. Para más información: consumerfinance.gov/askcfpb/233/reverse-mortgage.html (sitio en inglés) o pregunte al asesor de vivienda aprobado por el gobierno federal.

También puede utilizar una hipoteca inversa como ayuda para comprar una vivienda nueva. Con la opción HECM para Compra (*HECM for Purchase*), usted necesita dar un depósito inicial relativamente grande, y puede utilizar la hipoteca inversa para financiar el resto de la compra de vivienda.

La asesoría de vivienda aprobada por HUD es la mejor fuente de información sobre las hipotecas inversas

Solamente una seria discusión con un asesor le dará la información que necesita para tomar una buena decisión sobre su vivienda. Los asesores de hipotecas inversas aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) tienen la información más actualizada sobre las hipotecas inversas.

Comparta con su asesor todo acerca de su situación. Esto le ayudará a sacar el máximo provecho de su sesión de asesoría.

Vaya a la asesoría preparado para hablar de:

- Sus necesidades y metas financieras
- Las necesidades de vivienda y financieras futuras de su cónyuge o compañero(a)
- Las circunstancias que lo llevan a considerar una hipoteca inversa
- Las alternativas que ha considerado

Si obtuvo cotizaciones de los prestamistas de hipoteca inversa, llévelas a la asesoría. Su asesor puede ayudarle a compararlas.

Visite el sitio web de HUD (go.usa.gov/v2H) o llame al 800-569-4287 para encontrar un asesor de hipotecas inversas calificado cerca de usted.

