



Proceda con Precaución

- No firme los documentos del préstamo a menos que se asegure de comprender cómo funciona una hipoteca inversa.
- Conozca sus opciones: es posible que tenga una mejor opción.
- Tenga una conversación seria con un consejero de vivienda aprobado federalmente (HUD) que se especialice en hipotecas inversas.

¿Qué es una hipoteca inversa?

Una hipoteca inversa es un tipo especial de préstamo con garantía hipotecaria que se vende a los propietarios de 62 años en adelante. El préstamo permite que los propietarios accedan a una parte de su capital inmobiliario como efectivo. En una hipoteca inversa, el interés se agrega al saldo del préstamo cada mes y el saldo crece.

El préstamo debe ser reembolsado cuando el último prestatario, coprestatario o cónyuge elegible venda la vivienda, se mude fuera del hogar o muera. La mayoría de las hipotecas inversas de hoy en día, se denominan Hipotecas de conversión de capital propio, o por sus siglas en inglés (HECM). HECM están asegurados por el gobierno federal. Si está interesado en una hipoteca inversa, primero consulte a un asesor de HECM.

¿Cómo funciona una hipoteca inversa?

Después de años de pagar su hipoteca, ha acumulado capital (la cantidad que su propiedad vale hoy menos la cantidad que adeuda en su hipoteca y/o cualquier préstamo o línea de crédito con garantía hipotecaria en su hogar). Con una hipoteca inversa, usted toma prestado contra su capital.

El saldo del préstamo crece con el tiempo. No tiene que devolver el préstamo mientras usted o un cónyuge elegible vivan en el hogar, **pero aún tiene que pagar impuestos, seguros y mantener el hogar.**

Cuando tanto usted, como cualquier cónyuge elegible hayan fallecido o se hayan mudado de su hogar, el préstamo debe ser cancelado. La mayoría de la gente necesita vender su casa para pagar el préstamo. Pero ni usted ni sus herederos tendrán que pagar más de lo que vale su casa.

Preguntas Importantes

¿Los prestatarios son las únicas personas que viven en el hogar?

SI - Puede permanecer en el hogar hasta que se mude o muera, siempre hay que mantenerse al día con los impuestos a la propiedad, seguros y reparaciones del hogar. Si usted es un co-prestatario o cónyuge elegible, usted tiene el mismo derecho.

NO - Cualquier persona que viva en el hogar que no sea coprestatario o cónyuge elegible será requerido para mudarse o pagar el préstamo cuando los propietarios se muden o mueran. Si vive con su cónyuge o pareja, por lo general tiene sentido presentar una solicitud como co prestatarios en el Hipoteca Inversa. De esta forma, si asume una hipoteca inversa, el coprestatario puede continuar recibiendo pagos del préstamo mientras viva en el hogar después de la muerte o mudanza del conyugue.

¿Puedo pagar mis gastos de vida, impuestos a la propiedad y seguro?

SI - Una hipoteca inversa puede ayudar con estos gastos, pero es importante tener otros recursos de jubilación también.

NO - Podría enfrentar una ejecución hipotecaria, si se queda sin dinero para pagar los impuestos a la propiedad, seguro u otros gastos relacionados con la vivienda en el futuro.

¿Planeo permanecer en mi casa por mucho tiempo?

SI - Una hipoteca inversa generalmente tiene más sentido cuanto más tiempo usted vive en su casa.

NO - Si un problema de salud u otro evento puede hacer que usted se mude pronto, a la inversa la hipoteca es una forma costosa de cubrir las necesidades de efectivo a corto plazo.

¿Puedo esperar hasta que sea mayor?

SI - Por lo general, es mejor esperar, especialmente si tiene de 60 años.

NO - Pedir prestado demasiado pronto puede dejarlo sin recursos más adelante en la vida. Recuerde, ver todas tus opciones primero.

Considera Alternativas

- **Espera:** Si asume una hipoteca inversa cuando es muy joven, puede quedarse sin dinero cuando sea mayor y lo necesites más. Cuanto mayor es un prestatario, representa más equidad ganada por la propiedad y podría pedir más dinero prestado.
- **Otras opciones sobre el valor acumulado de la vivienda:** Un préstamo contra el valor acumulado de su propiedad o una línea de crédito con garantía hipotecaria, podría ser una forma más barata de pedir dinero en efectivo contra su equidad.
- Sin embargo, estos préstamos tienen sus propios riesgos y generalmente tienen pagos mensuales. Estos también dependen de su ingreso y crédito.
- **Refinanciamiento:** Un refinanciando su actual hipoteca con una nueva hipoteca tradicional, cabe la posibilidad de que pueda reducir sus pagos mensuales de hipoteca.
- **Reduzca sus gastos:** Hay programas estatales y locales que pueden ayudarlo a diferir la propiedad impuestos, reducir sus costos de calefacción o ahorrar en otras cuentas. Considere vender su casa. Es emocionante estar en un hogar más asequible y puede ser su mejor opción para reducir sus gastos generales.

Si Decide por una Hipoteca Inversa

Puede ahorrar dinero pidiendo menos y tomando préstamos gradualmente. Por ejemplo, pedir prestado un monto menor en el primer año de su préstamo, puede ayudarlo a pagar menos por el seguro hipotecario.

Línea de crédito

Con una línea de crédito, sólo pagará intereses sobre el dinero que usa.

La cantidad de dinero disponible para usted crecerá con el tiempo.

Pago mensual

Esta puede ser una buena opción, si necesitas mensual adicionales ingresos para cubrir la vida diaria gastos. Puedes combinar un pago mensual, con una línea de crédito.

Único desembolso

Desembolsos individuales típicamente ofrecer menos dinero que otras opciones de pago en un HECM. Con un desembolso único, lo hará pagar intereses sobre su dinero. Incluso cuando no lo gastas.

No importa qué opción de pago seleccione, habrá algunas restricciones sobre la cantidad de dinero puedes acceder en el primer año. Obtenga más información:

www.consumerfinance.gov/askcfpb/233/reversemortgage.html

También, puede usar una hipoteca inversa para ayudarlo a comprar una casa nueva. Con el HECM para la opción de compra, necesitará efectivo o capital de un hogar anterior para amortizar pago inicial grande, y puede usar la hipoteca inversa para financiar el resto de la compra de vivienda.

Entidades de consejería sobre hipotecas inversas aprobadas por HUD son su mejor fuente de información:

- Sólo una discusión seria con un consejero le dará la información que necesita para tomar una buena decisión sobre su hogar. Los asesores de hipotecas inversas aprobados por HUD tienen la última información sobre hipotecas inversas.
- Cuéntale a tu consejero todo sobre tu situación. Esto te ayudará a sacar el máximo provecho de su sesión de consejería.

Venga a la consejería preparada para discutir:

- Sus necesidades y objetivos financieros
- Las necesidades financieras y de vivienda futuras de su cónyuge o pareja
- Las circunstancias que lo llevan a considerar una hipoteca inversa
- Las alternativas a una hipoteca inversa que ha considerado

Si tiene cotizaciones de un prestamistas de hipotecas inversas, tráigalos a asesoramiento. Su consejero puede ayudarlo a compararlos.

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

Obtenga más información acerca de las hipotecas inversas y obtenga respuestas a sus preguntas en www.consumerfinance.gov/askcfpb