



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

Hipoteca Inversa



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

Nuestra Mision

*Departamento de Servicios para
Consumidores y Negocios*

*“Para promover un
mercado justo y
vibrante, servimos a los
consumidores, los
negocios y las
comunidades mediante la
educación, la promoción
y la resolución de
quejas.”*

Sirviendo a los consumidores y negocios del Condado de Los Angeles desde 1976

Programa de Prevencion de Ejecuciones Hipotecarias

- ▶ Leticia Andrade, Consejera de Prevencion de Ejecuciones Hipotecarias
- ▶ Diane Mendez, Consejera de Prevencion de Ejecuciones Hipotecarias
- ▶ Comuniquese con El Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios:
homehelp@dcba.lacounty.gov
dcba.lacounty.gov
(800) 593-8222

Declaración legal

- ▶ El Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios no es una agencia aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, siglas en inglés) y no somos asesores certificados de hipotecas inversas.
- ▶ Comuníquese con una agencia de HUD más cercana para obtener asesoramiento certificado sobre hipotecas inversas.
- ▶ Esta presentación es sólo para fines informativos



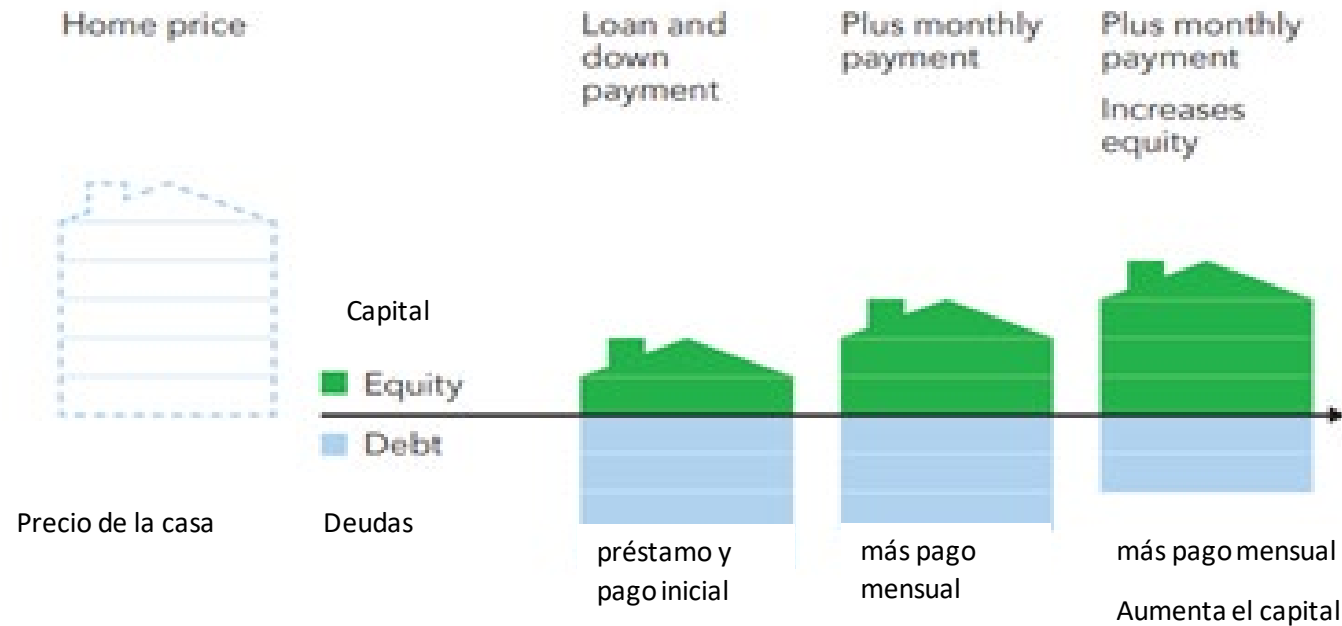
Agenda

- Tradicional vs. Hipotecas Inversas
- Requisitos/Elegibilidad para una hipoteca inversa
- Como determinar si una hipoteca inversa es adecuada para usted?
- Beneficios de una hipoteca inversa
- Evitar las estafas de hipotecas inversas
- Evitar la ejecucion hipotecaria en una hipoteca inversa
- Preguntas



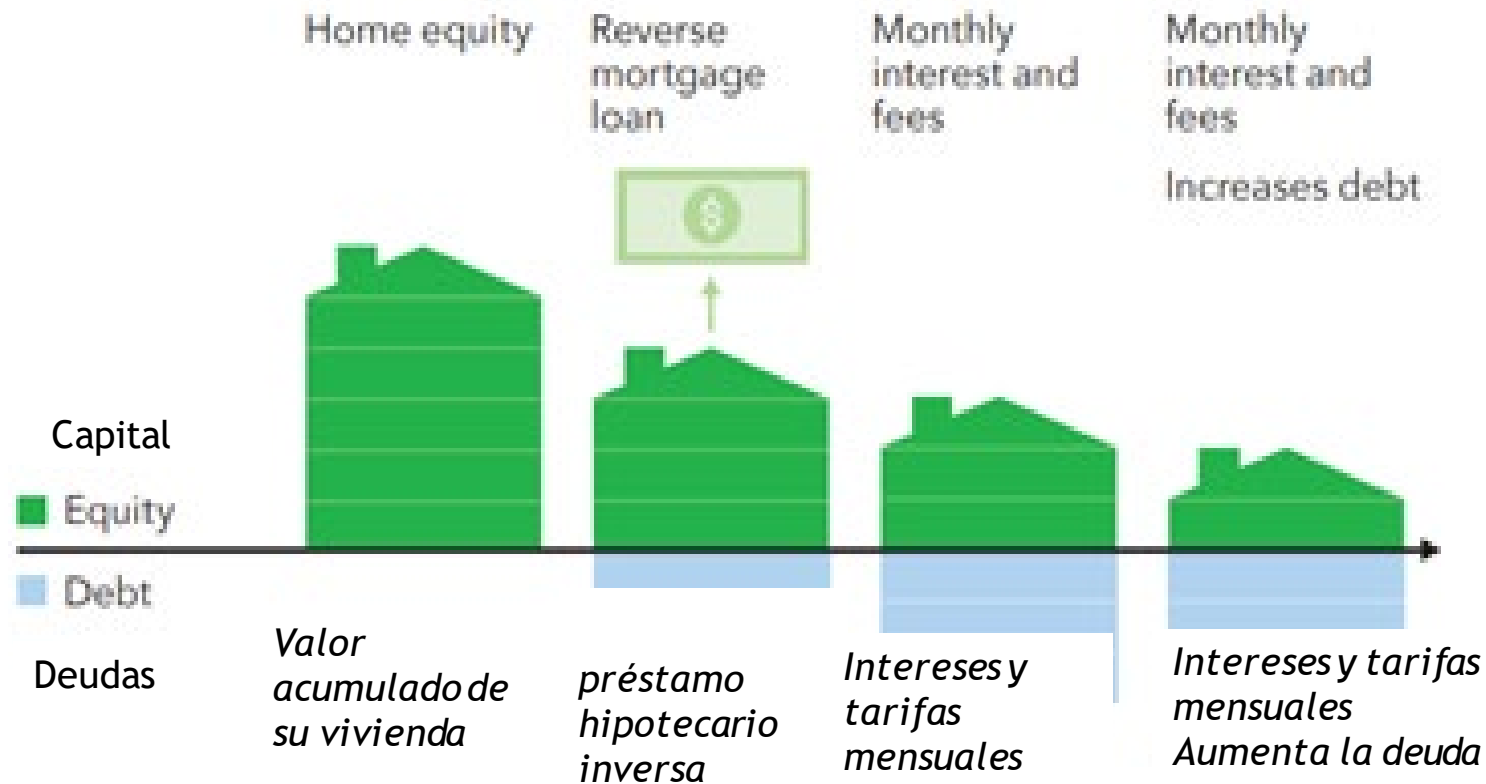
Tradicional vs. Hipotecas Inversas

Hipoteca Tradicional - pedir prestado dinero para pagar la vivienda en el momento de la compra y devolverlo con el tiempo



Tradicional vs. Hipotecas Inversas

Hipoteca Inversa - pedir prestado dinero usando su casa como garantía del préstamo. La hipoteca inversa se paga cuando los prestatarios ya no viven en la casa. El saldo del préstamo aumenta con el tiempo. A medida que aumenta el saldo del préstamo, el valor líquido de la vivienda disminuye.



Requisitos y elegibilidad para una hipoteca inversa

Elegibilidad del prestatario:

- Propietarios de 62 años o más
- Su casa debe ser su residencia principal (vivir en la casa al menos la mitad del año)
- Debe ser propietario de su casa o tener un saldo hipotecario bajo
- No puede estar atrasado en ninguna deuda federal, como impuestos sobre los ingresos o préstamos estudiantiles.
- Debe apartar una parte de los fondos de la hipoteca inversa durante el cierre del préstamo o tener suficiente dinero para pagar los cargos de la propiedad (impuestos, seguros, costos de mantenimiento).
- Debe recibir asesoramiento de una agencia de asesoramiento sobre hipotecas inversas aprobada por HUD.



Requisitos y elegibilidad para una hipoteca inversa

Evaluación financiera de prestamistas:

- Ingreso
- Bienes
- Deudas
- Historial de crédito

Su Casa:

- Debe estar en buenas condiciones
- Debe cumplir con los estándares de HUD (HECM): salud y seguridad, todos los sistemas básicos funcionan, sin daños que hagan que la casa pierda valor.
- Si se necesitan reparaciones, es posible que tenga que hacer algunas de ellas antes de cerrar

Responsabilidad después de la aprobación

El prestatario debe:

- Vivir en la casa
- Pagar impuestos sobre la propiedad
- Mantener el seguro sobre la propiedad
- Mantener la casa en buen estado
- Pagar los cargos requeridos (cuotas de HOA, tarifas de condominio, etc.)
- Pagar los costos de cierre
- Estar preparado a reparar su casa si lo requiere el prestamista
- Otros pagos requeridos por el prestamista (deudas del IRS, etc.)
- Hipoteca existente (liquidación, se pagará mediante hipoteca inversa)

¿Cómo obtendrá el dinero el prestatario?

- ▶ **Con un pago único** = Todo a la vez (hasta el límite) - tasa de interés fija
- ▶ **Línea de crédito** = En el futuro, cuando lo desea - tasa de interés ajustable
- ▶ **Mensual (tenencia o término)** = una pequeña cantidad cada mes - tasa de interés ajustable
 - ▶ Tenencia = todos los meses mientras viva en la casa
 - ▶ Término = todos los meses durante un período de tiempo específico que elija, como 7 años
- ▶ Obtiene el dinero del administrador del préstamo (empresa que administra el préstamo)
- ▶ Si gastas el dinero, no podrás conseguir más, pero aún puedes quedarte en la casa.

Beneficios de una hipoteca inversa para personas mayores



Sigues siendo el dueño de tu casa



No se requieren pagos hipotecarios mensuales



Estás protegido si el mercado inmobiliario declina.



Puede elegir entre varias opciones de desembolso

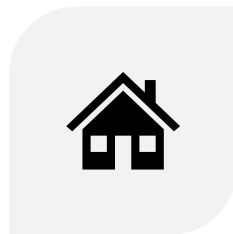


Puede usar una hipoteca inversa para comprar una casa nueva (HECM para Compra)

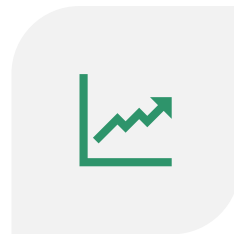
Beneficios de una hipoteca inversa durante una pandemia



TENDRÁ INGRESOS
SUPLEMENTARIOS



PUEDE OBTENER
PROTECCIÓN
CONTRA EJECUCIÓN
HIPOTECARIA



OBTENDRÁS TASAS
DE INTERÉS BAJAS

HECM para la compra

- ▶ Tipos de viviendas elegibles bajo HECM para la compra:
 - ▶ Viviendas unifamiliares
 - ▶ Viviendas de 2 a 4 unidades con una unidad ocupada por el prestatario
 - ▶ Condominios aprobados por HUD
 - ▶ Casas prefabricadas aprobadas por la FHA

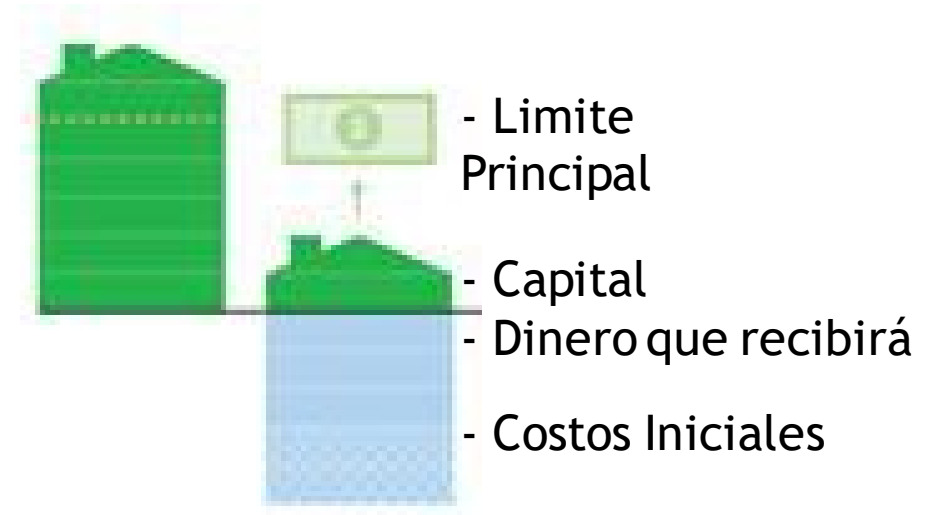
Una hipoteca inversa generalmente cubre entre el 38% y el 71% del precio de compra de la nueva vivienda. El comprador debe obtener el resto de la venta de la casa anterior, de las cuentas de jubilación o del dinero de regalo y ahorros.

Como determinar si una hipoteca inversa es adecuada para usted?

► Costo inicial

► Tarifa Única

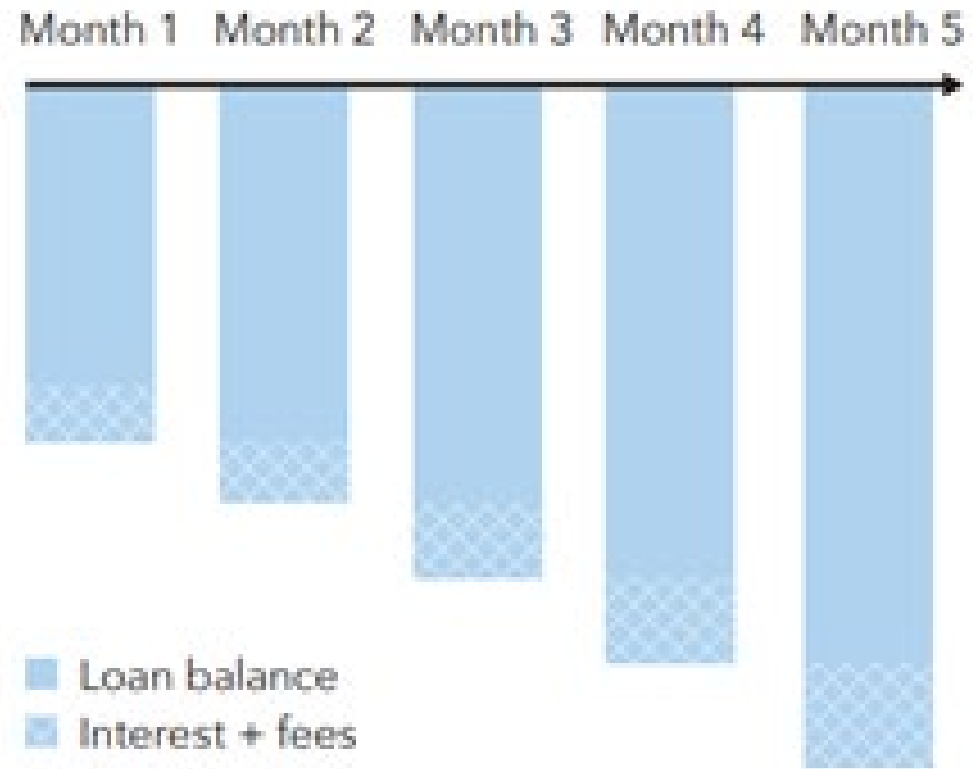
- Cargo de origen (no puede pasar \$6000 y se le paga al prestamista)
- Costos de terceros adicionales
- Prima anual de seguro hipoteca



Como determinar si una hipoteca inversa es adecuada para usted?

Costos

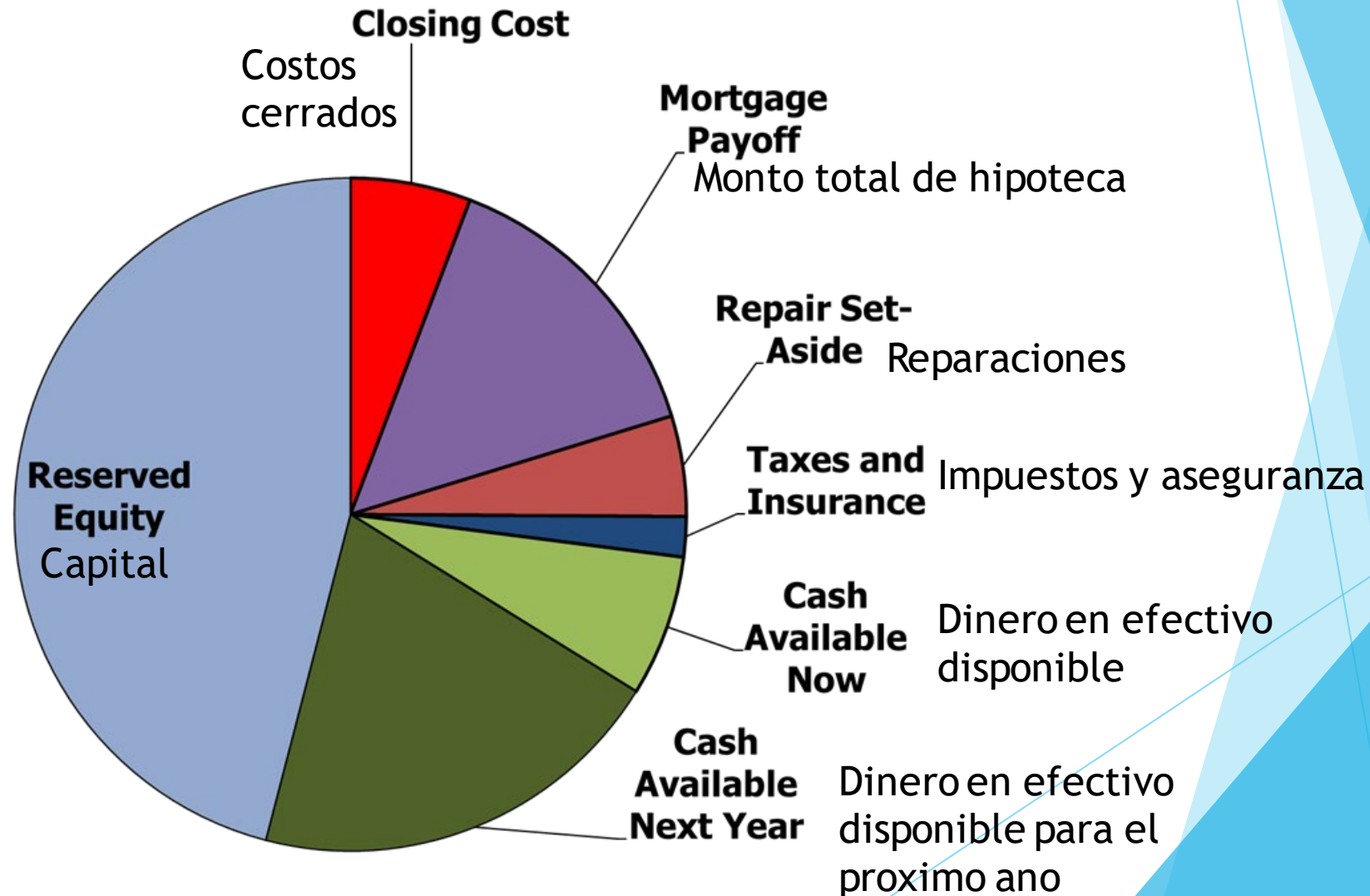
- ▶ Tarifas continuas
 - ▶ Interés
 - ▶ Tarifas de servicio
 - ▶ Prima anual del Seguro hipotecario (0.5% del saldo pendiente de la hipoteca)
 - ▶ Cargos propietarios



Una hipoteca inversa puede ser costosa

Estimated Closing Costs		
Finance Charges	POC Amount	Estimated Amount
Document preparation	Preparacion de documentos	\$175.00
Endorsements	Avaes	\$50.00
Flood certification	Certificacion de inundaciones	\$12.00
MERS registration	Registracion de MERS	\$11.95
Mortgage Insurance Premium	Aseguranza primal de hipoteca	\$10,000.00
Origination Fee	Cargo de Originacion	\$6,000.00
Settlement or closing fee	Liquidacion de la tarifa de cierre	\$550.00
Other Charges	Otros Cargos	
Florida Statutory Charge	Cargo legal	\$3.28
Appraisal fee	Costo de evaluacion	\$550.00
Credit report	Reporte de Credito	\$50.08
HECM counseling fee	Tarifa de consejeria de HECM	\$125.00
Intangible tax	Impuesto intangible	\$3,000.00
Lender's title insurance	Titulo de aseguranza del prestamista	\$615.00
Notary / Signing	Firma de Notario	\$200.00
Notary / Signing	Firma de Notario	\$200.00
Recording charges mortgage	Cargos para registrar document de hipoteca	\$485.00
State tax/stamps mortgage	Impuestos del Estado	\$5,250.00
Tax Cert Fee	Certificado de Tarifa de Impuestos	\$35.00
Tax Certificate	Certificado de Impuestos	\$54.00
	\$675.00	\$26,691.31

Como determinar si una hipoteca inversa es adecuada para usted?



Cual es el Limite Principal?

Limite del Propietario- Limite Principal

- ▶ Edad
- ▶ Interes de su prestamo
- ▶ Valor de la propiedad

Interes:

- ▶ Interes Fijo- actualmente esta entre 3-4%
- ▶ Interes Ajustable- actualmente esta entre 1.8 - 3%

<https://reverse.mortgage/rates>



Cuando el prestatario tiene una hipoteca tradicional

- ▶ Una porcion del dinero que va a obtener de su hipoteca inversa se va usar para pagar su balance de su hipoteca actual.
- ▶ Si usted todavia debe mucho en su hipoteca actual:
 - ▶ Probable que no tenga mucha capital para pagar su deuda actual.
 - ▶ Prestamista podria negar su aplicacion para la hipoteca inversa.

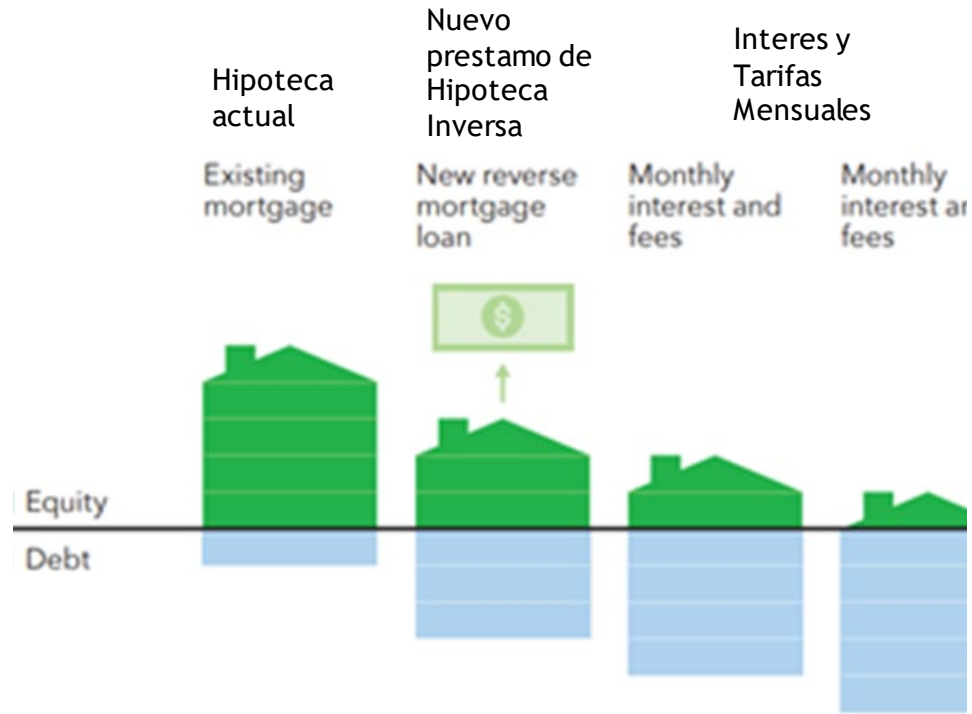
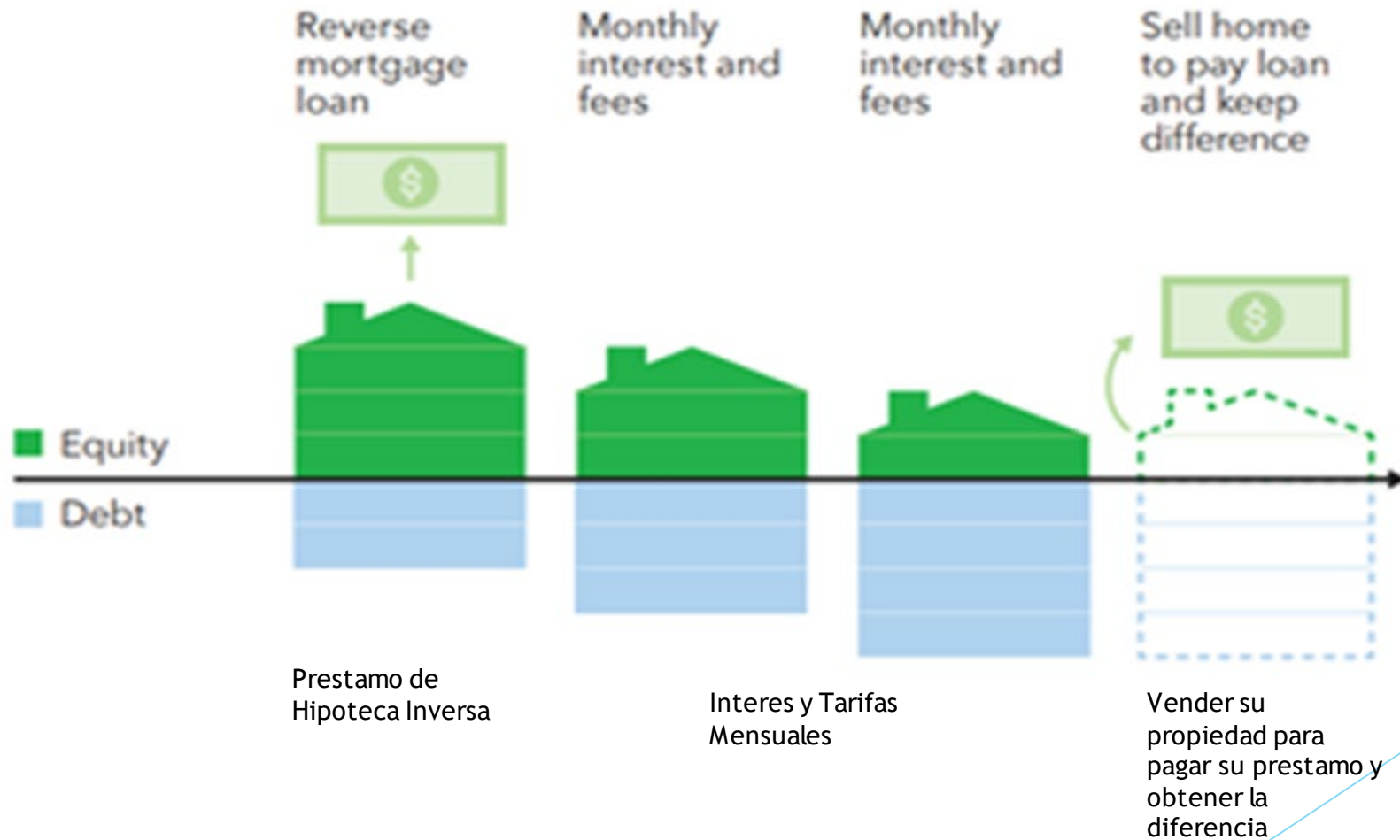
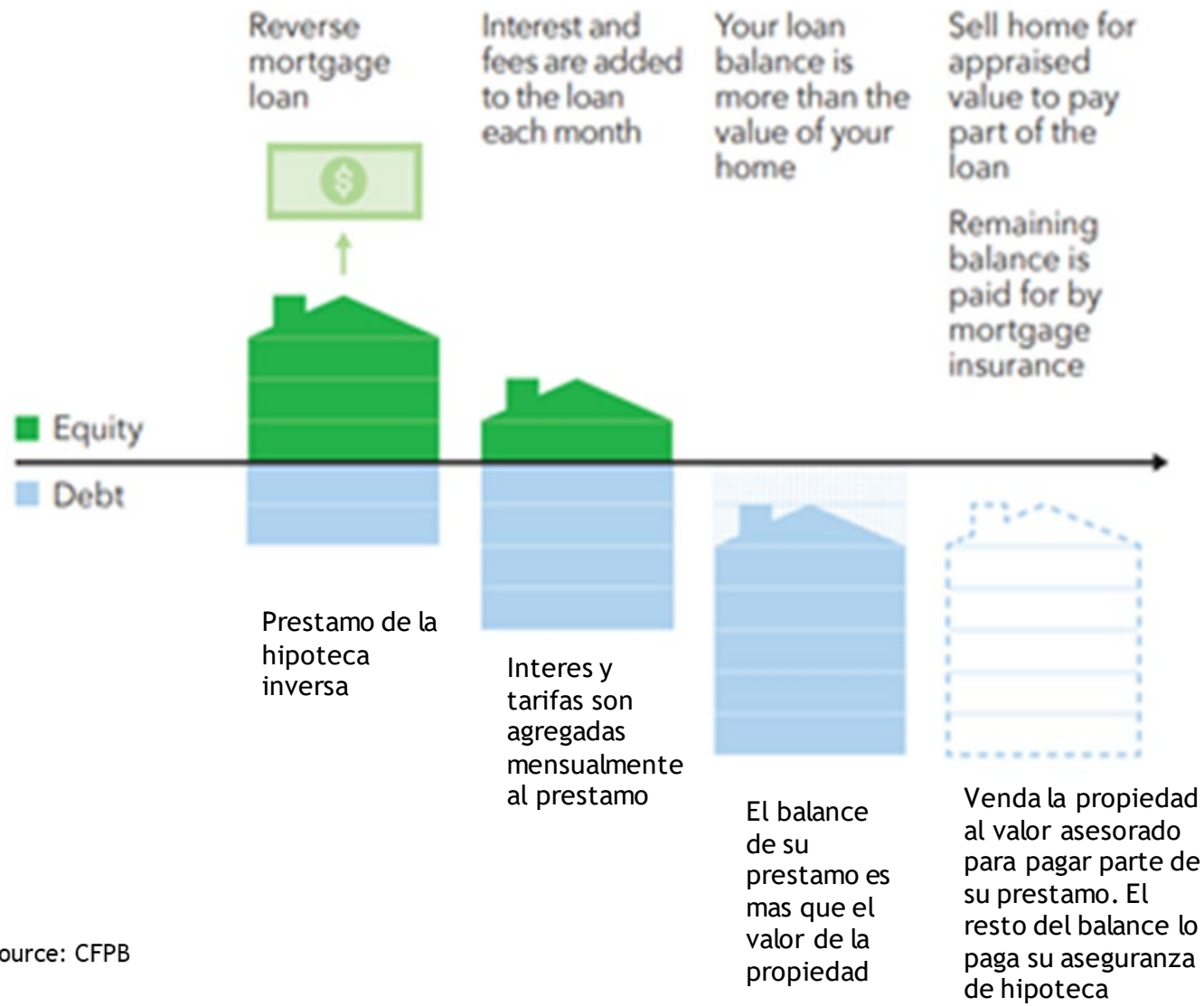


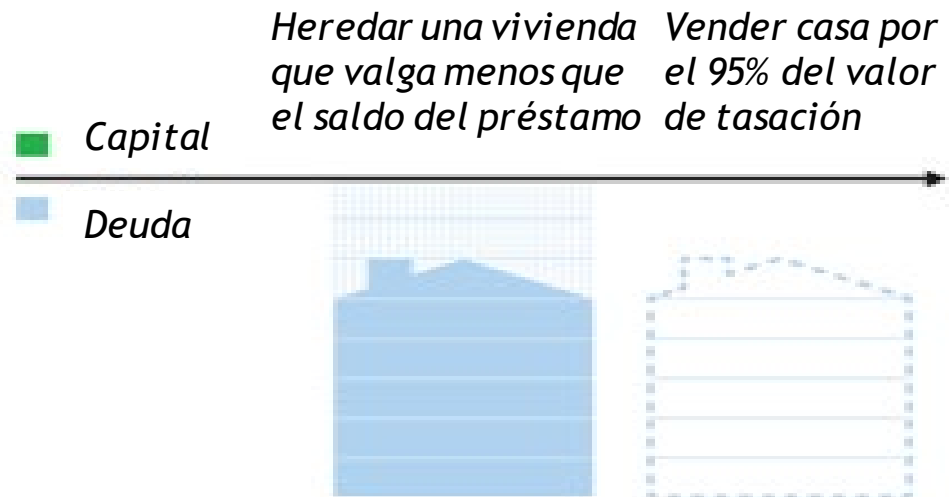
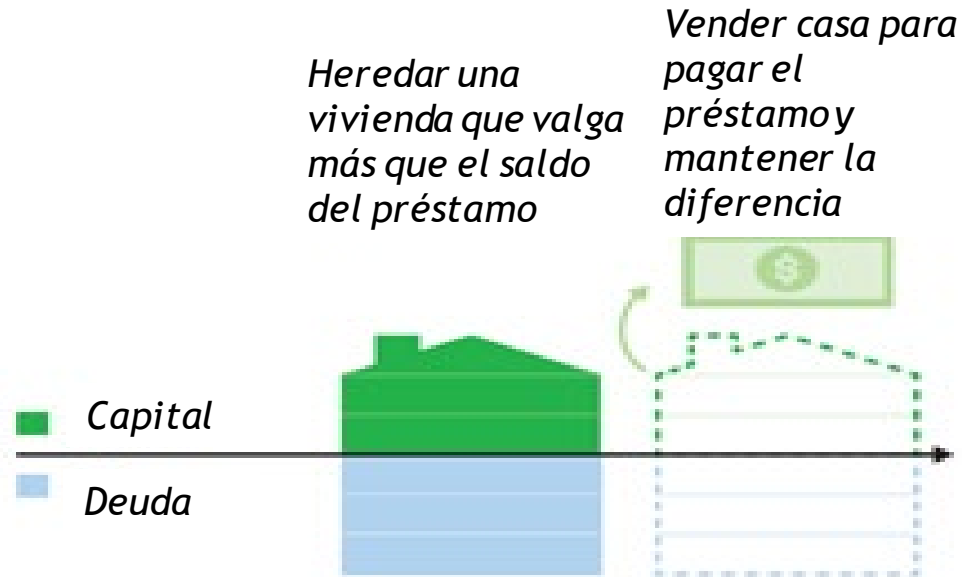
Image Source: CFPB

Que pasa cuando el balance de una hipoteca inversa es menos que el valor de su propiedad cuando el prestatario quiere vender?



Que tal si el prestatario debe mas en su hipoteca inversa que el valor de su propiedad?





¿Qué pasa con la casa cuando el prestatario fallece?

¿Cómo funciona cuando el saldo del préstamo es menor que el valor de la vivienda?

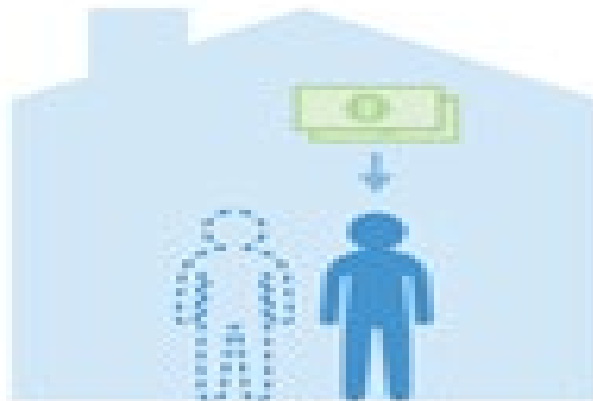
¿Cómo funciona cuando el saldo del préstamo es mayor que el valor de la vivienda?

¿Cómo puede afectar una hipoteca inversa a las personas que viven con el prestatario?

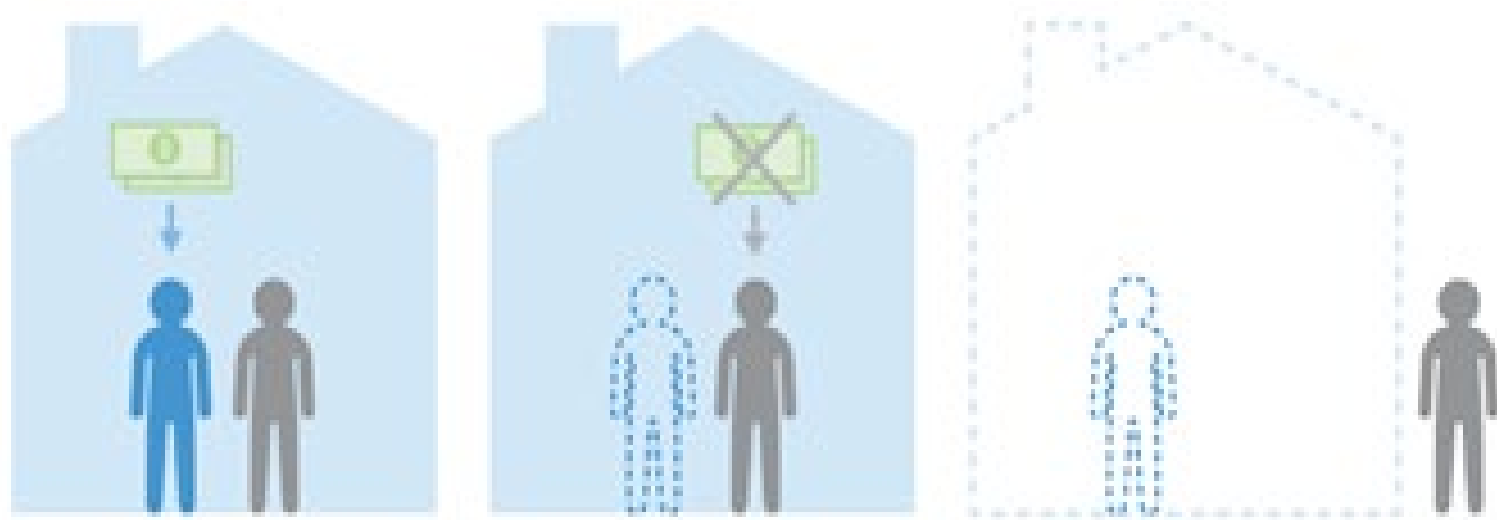
Usted y un codeudor pueden vivir en su casa con una hipoteca inversa



Cuando fallezca o se mude, el codeudor puede permanecer en la casa y recibir dinero de la hipoteca inversa.



¿Cómo puede afectar una hipoteca inversa a las personas que viven con el prestatario?

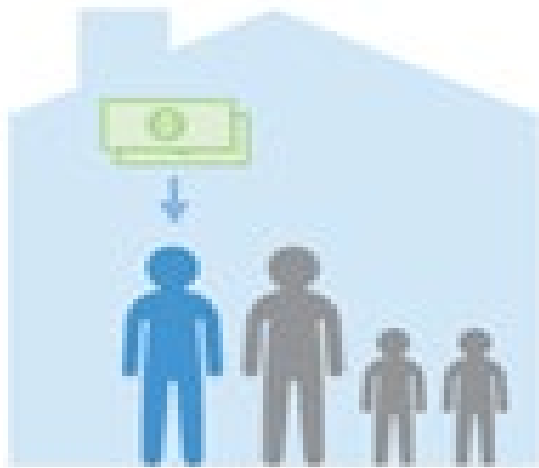


Cualquiera puede vivir con usted en su casa con una hipoteca inversa

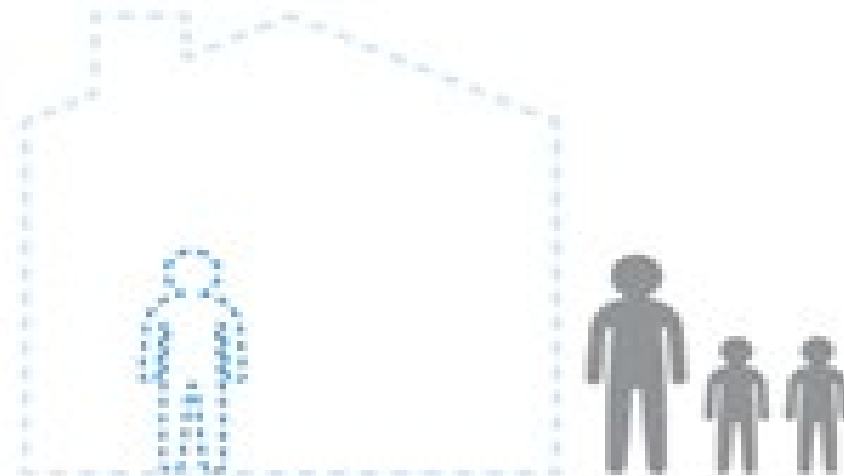
Cuando usted muere, un cónyuge no prestatario puede permanecer en la casa bajo ciertas condiciones, pero no recibirá dinero de la hipoteca inversa.

Los cónyuges no elegibles deberán hacer otros arreglos de vivienda después de su muerte.

¿Cómo puede afectar una hipoteca inversa a las personas que viven con el prestatario?



Cualquiera puede vivir en su casa con usted cuando tiene una hipoteca inversa



Cuando el último codeudor o cónyuge elegible ya no vive en la casa, el préstamo vence para el pago y otros deben mudarse

Cónyuge prestatario elegible

Elegible:

- Vivir en la vivienda en el momento en que se cierra el préstamo y seguir viviendo en la vivienda como residencia principal en el momento en que fallece el cónyuge prestatario.
- Debe asegurar el título de la propiedad dentro de los 90 días posteriores al fallecimiento del prestatario.
- Recomendación: los prestatarios agregan al cónyuge no prestatario al título cuando se cierra el préstamo
- Protegido para aplazamiento
- Las mismas responsabilidades que el prestatario

Cónyuge prestatario inelegible

Inelegible:

- ▶ Sin aplazamiento concedido
- ▶ No ocupa la propiedad
- ▶ No puede obtener el título de la casa
- ▶ Casado después de que el prestatario ya haya solicitado la hipoteca inversa porque el nuevo cónyuge no se contabilizó en el préstamo original

Cónyuge eligible no prestatario

- ▶ Casado con un solicitante de hipoteca inversa que vive en la propiedad como su residencia principal
- ▶ No puede acceder a ningún producto de la hipoteca inversa durante la vida del prestatario o después de su fallecimiento si se encuentra en período de aplazamiento
- ▶ 62 años de edad
- ▶ La edad se tiene en cuenta en el cálculo del valor del préstamo debido a la opción de aplazamiento para la que son elegibles.
- ▶ Pueden volverse inelegibles con el tiempo si se mudan fuera de la propiedad durante el período en que la hipoteca inversa está vigente.

Cuando debe de pagar la hipoteca inversa?

- ▶ Cuando el prestatario fallezca
- ▶ Mueva de propiedad
- ▶ Venda la propiedad
- ▶ Si el prestatario no paga sus impuestos y aseguranza
- ▶ Si la propiedad no la mantiene en buenas condiciones.



Opciones que podría explorar antes de obtener una hipoteca inversa



- ▶ Prestamos que puede obtener de la capital de su propiedad (HELOC)
- ▶ Refinanciamiento
- ▶ Vender y comprar una propiedad mas pequeña
- ▶ Reducir sus gastos

Desventajas de una Hipoteca Inversa

- ▶ Los herederos no recibirán dinero cuando el prestatario fallezca
- ▶ Amigos, familiares o inquilinos viviendo en la propiedad serán desalojados si el prestatario no ha vivido en la propiedad mas de un año o fallezca. Hay una excepción a eso si alguno de ellos es un prestatario también.
- ▶ Mudarse a un hogar de ancianos o un acilo de vida asistida por mas de 12 meses seguidos es considerado una mudanza permanente bajo el reglamento de una hipoteca inversa
- ▶ Si usted falla en hacer sus pagos de sus impuestos, aseguranza o no mantiene la propiedad en buenas condiciones, el prestamista puede pedirle que pague la deuda acumulada y si falla puede perder la propiedad.

Estafas comunes de una hipoteca inversa

Como resultado de nuestra economía a causa de la pandemia del Covid-19, hay muchos estafadores dirigidos hacia ancianos que están buscando una hipoteca inversa a través de estas estafas:

- ▶ Muchas veces familiares cercanos o su cuidadora convencen al anciano prestatario para aplicar para una hipoteca inversa o se hacen pasar por el anciano durante el proceso de la aplicación.
- ▶ Usan la identidad del anciano como su seguro social o alguna otra información personal sin el consentimiento del anciano para obtener dinero.
- ▶ Tentar a los prestatarios de hipotecas inversas a utilizar el dinero del préstamo para realizar una inversión para una “oportunidad que no pueden perder” Utilizan el dinero para pagar reparaciones muy costosas para la propiedad.
- ▶ Tratan de convencer a prestatarios de hipotecas inversas de firmar un Poder Legal que les da acceso a estafadores en obtener el dinero de la hipoteca inversa.

Evitando Estafas Comunes

- ▶ No aplique para una hipoteca inversa solo porque su contratista le esta diciendo que es la mejor manera de pagar por arreglos costosos de la propiedad.
- ▶ Oficiales de prestamos de una hipoteca inversa no tienen el derecho de venderle inversiones o otros instrumentos financieros.
- ▶ Los fondos NO son proveídos del oficial del préstamo que trabajo con usted. Nunca firme sus fondos a su oficial.

Evitando estafas comunes

- ▶ Comuníquese con varios prestamistas antes de decidir en aplicar para una hipoteca inversa. Si el prestamista dice que son los únicos que le pueden ofrecer una hipoteca inversa, eso es un alerta y es posible que sea una estafa.
- ▶ Solamente comuníquese con un consejero aprobado por HUD acerca de hipotecas inversas.
- ▶ Este alerta de oficiales de prestamos que:
 - ▶ Trata de convencerlo que aplique para recibir mas dinero de lo que usted necesite.
 - ▶ Le aconseja que pare de hacer sus pagos a su hipoteca actual antes de ser aprobado para su hipoteca inversa.
 - ▶ No escucha sus preocupaciones
 - ▶ No regresa sus llamadas

Ejecuciones de una Hipoteca Inversa

- ▶ Si usted no pago su aseguranza, impuestos, honorarios de la asociación de propietarios, o algún otro pago que es su responsabilidad bajo el requisito de una hipoteca inversa.
- ▶ No mantuvo su propiedad en buenas condiciones
- ▶ Si usted no ocupo su propiedad como su residencia primaria
 - ▶ Si usted vivió fuera de su propiedad casi un año por alguna razón que no sea medical
 - ▶ Si usted estuvo ausente de su propiedad por mas de 12 meses consecutivos por razones de salud

Como evitar una Ejecucion hipotecario cuando tiene una hipoteca inversa

- ▶ Actué de inmediato cuando reciba el Aviso de Incumplimiento
- ▶ Comunique con nosotros para explorar sus opciones y posiblemente evitar una Ejecucion hipotecaria (vender su propiedad, refinanciar, deed-in-lieu, etc)
- ▶ Si tiene los fondos para pagar su seguridad y impuestos hágalo de inmediato
- ▶ Comuníquese con su prestamista de inmediato
 - ▶ Tenga en mente cuanto es su pago de seguridad y impuestos
 - ▶ Infórmese cuales son las reparaciones necesarias de la propiedad
 - ▶ Este al pendiente de la forma que le manda el prestamista para confirmar que su residencia principal es su propiedad. Esta forma tiene que ser completada anualmente.)

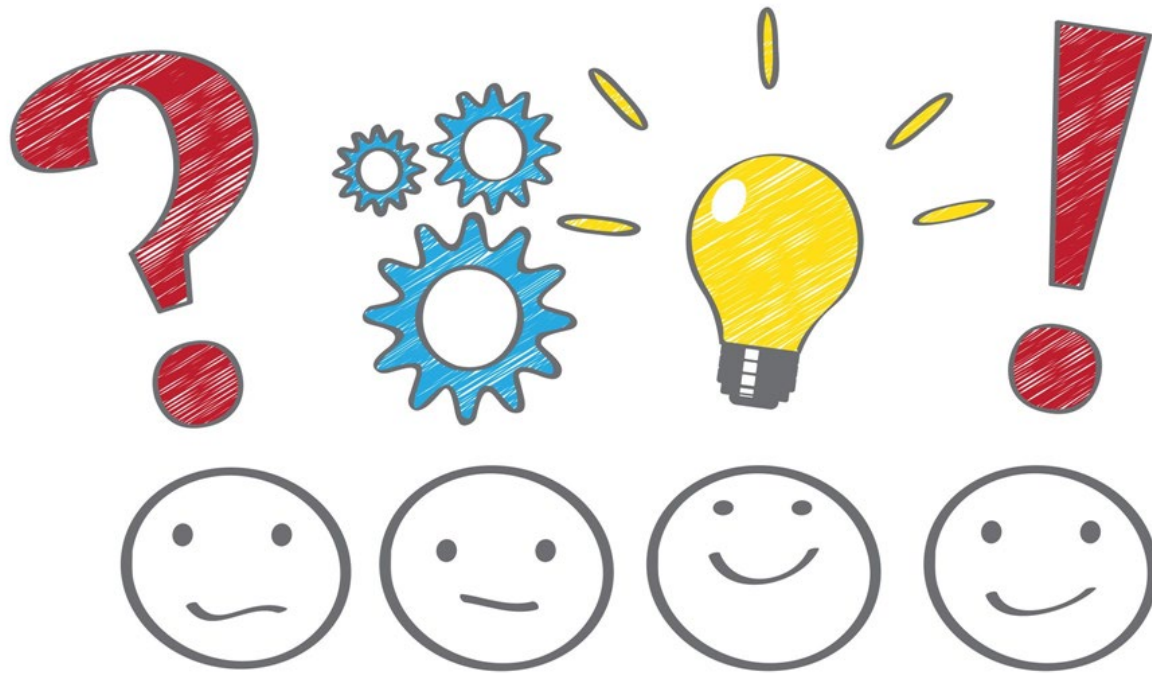
Agencias

Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios

- Numero Telefónico: (213) 974-1452
- Sitio de Internet: dcba.lacounty.gov

Agencia de HUD

- Sitio de Internet: www.hud.gov
- Localizador de un consejero de HUD: www.hud.gov/findacounselor



Preguntas?