



Walter G. Bianchi
Mortgage Consultant
First Security Funding, LLC
Teléfono: (904) 894-6037
Fax: (904) 821-3303
wbianchi@JaxMortgage.net
www.JaxMortgage.net



First Security Funding LLC

Real estate, Real lenders, Real results.

Hipotecas Inversas

La Etapa Dorada de Su Vida

Introducción

Hasta hace poco, obtener dinero de sus viviendas no ha sido la mejor elección para las personas de 62 años o mayores. Los préstamos tradicionales para vivienda solamente ofrecían la opción de venta de su casa o préstamos contra el capital de la vivienda. Esto obviamente significaba mudarse a una nueva vivienda o comprometerse a pagos mensuales de restitución, que no es exactamente la mejor alternativa para aquellos que han sentado raíces permanentes.



Veamos el ejemplo de Doug y Sharon Jones - una pareja llegando a los 70 años, quienes llevan más de 30 años viviendo en su hogar. Después de 15 años de realces y mejoras a su vivienda, el Sr. y la Sra. Jones esperan pasar el resto de sus vidas en esa casa - mudarse no está en sus planes.

Ahora, con sus inversiones financieras establecidas, Doug y Sharon han decidido tomarse el tiempo para viajar alrededor del mundo. También están interesados en buscar la manera de generar un ingreso adicional para complementar los ingresos de su jubilación y para pagar los medicamentos con prescripción.

Ingreso libre de impuesto



Con la aparición de las hipotecas inversas, el Sr. y la Sra. Jones ahora cuentan con un flujo de efectivo como resultado de algunas alternativas atractivas con las que no contaban antes. Estos programas de préstamo, le permitirán a las parejas convertir el capital de su vivienda en un ingreso libre de impuesto sin tener que vender su vivienda actual

o tener que asumir unas cuotas hipotecarias mensuales nuevas. También pueden recibir pagos en efectivo y líneas de crédito sin contraer cuotas mensuales o tener un ingreso existente; opciones que los préstamos tradicionales no ofrecen.

Puede ser muy atractivo para las personas de edad avanzada y para los "Baby Boomers", la idea de permanecer en un sitio y al mismo tiempo recibir adelantos mensuales. Muchos de ellos no tienen el deseo de mudarse. En cambio prefieren recibir adelantos en efectivo para cancelar deudas, mejorar o reparar sus viviendas, o viajar por el mundo.

Si a esto se le suma el hecho de no tener que pagar la deuda sino más adelante en el futuro, y tampoco tener que hacer pagos mensuales, una hipoteca inversa se convierte en la opción ideal para aquellos en sus años dorados.

* Le recomendamos que consulte con su asesor de impuestos cuando vaya a escoger un plan de hipoteca reversible.

Un momento para la edad avanzada

Para poder solicitar una hipoteca inversa, usted debe tener 62 años o más. Todos los dueños que están en el título deben cumplir con el requisito de la edad, y también deben solicitar y firmar los acuerdos del préstamo. Por último, la vivienda debe continuar siendo la residencia principal de los solicitantes.

Uno de los beneficios más atractivos de la hipoteca inversa es que para calificar, no hay que cumplir con ningún requisito de ingreso o médico. Como usted termina recibiendo dinero en lugar de pagar cuotas mensuales, el ingreso no tiene ningún efecto en su elegibilidad para recibir una hipoteca inversa.

Comúnmente, las residencias de una sola familia son las más elegibles para una hipoteca inversa, aunque algunos programas aceptan otros tipos de propiedad, tales como las casas pre-fabricadas y los condominios. La única excepción serían las casas móviles y las cooperativas, que por lo general no califican para las hipotecas inversas.



Asesoría hipotecaria previa

Para poder garantizar la conciencia total de los compradores de vivienda con respecto a las ramificaciones financieras al obtener una hipoteca inversa, es importante recibir la asesoría imparcial de un tercero antes de finalizar el préstamo. HUD y AARP supervisan una red de asesores que brindan este servicio, el cual se debe ofrecer a un precio nominal o libre de cobro.

Nos especializamos en el desarrollo de programas de préstamos para prestatarios maduros. Nuestro personal se dedica en brindarle la ayuda para obtener el plan de hipoteca reversible que le será de gran valor en sus años dorados. ¡Llámenos ahora mismo para ayudarlo a comenzar!

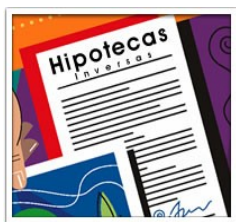
Valor nominal - Como funcionan los inversos

Las hipotecas inversas tal vez se entienden mejor si se comparan con una hipoteca de vivienda tradicional, conocida como hipoteca "a término". La siguiente tabla muestra las diferencias entre las dos hipotecas:

HIPOTECA A TERMINO	HIPOTECA INVERSA
Utiliza el ingreso para pagar la deuda	Utiliza el capital de la vivienda para obtener efectivo o crédito
Pagos hipotecarios mensuales	No hay pagos; la deuda se paga cuando el prestatario se muere, vende la casa, o se muda
Reducción de la deuda, aumenta del capital	Aumento en la deuda, reducción del capital

Como se puede dar cuenta, ambos préstamos contraen deuda contra su vivienda, y ambas afectan el capital, pero de diferentes maneras. En una hipoteca de vivienda tradicional, usted le haría pagos mensuales al prestamista. Con una hipoteca inversa, ellos le harán los pagos a usted. Esencialmente, los dos préstamos son completamente opuestos.

Un plan de por vida



Hoy en día se ofrecen básicamente tres hipotecas inversas diferentes: Sin seguro, Seguro por prestamista, y seguro por la Administración Federal de Vivienda (FHA).

Sin seguro. Este tipo de hipoteca inversa difiere dramáticamente de los préstamos con un Seguro por FHA, o un Seguro por prestamista. Con este plan, usted recibirá anticipos del préstamo mensual solamente por un término fijo - el número de años que usted seleccione cuando tome el préstamo por primera vez. La segunda diferencia importante que se debe tener en cuenta con un préstamo sin seguro es que se vence en una fecha específica. Este tipo de hipoteca reversible sirve más para aquellas necesidades substanciales de efectivo a corto plazo.

Seguro por prestamista. Este tipo de hipoteca reversible ofrece anticipos del préstamo mensuales con o sin una línea de crédito, mientras viva en su vivienda. Este tipo de plan por lo general ofrece préstamos de mayor valor que los planes sin seguro o con seguro FHA. Es posible que se le permita hipotecar menos del valor total de su vivienda, y por lo tanto, conservar su participación para utilizarla en un futuro.

Hipoteca Inversa sobre la Propiedad Neta

La hipoteca inversa sobre la propiedad neta conocida como HECM, es la tercera clase de hipoteca inversa más común. Este es el único programa de hipoteca inversa con seguro federal y respaldada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos.



Las Hipotecas Inversas sobre la Propiedad Neta, tienen unas características muy atractivas que las convierten en una opción popular entre los prestatarios.

Aquí hay algunas:

- **Usted escoge su propia tasa de interés.** La Hipoteca Inversa sobre la Propiedad Neta (HECM) es la única hipoteca inversa que le permite escoger su propia tasa de interés. Usted puede elegir una que cambia anualmente o una que cambia cada mes.
- **Varias opciones de pago.** Usted puede recibir adelantos mensuales del préstamo durante un término fijo o por el tiempo que permanezca en la vivienda. También puede escoger recibir una línea de crédito, o puede combinar los adelantos mensuales con una línea de crédito. Una HECM también le permite cambiar sus opciones de pago a un bajo costo.
- **Se puede utilizar para cualquier propósito.** A diferencia de otras hipotecas inversas, una Hipoteca Inversa sobre la Propiedad Neta no exige que el prestatario utilice el préstamo de manera específica. Por el contrario, usted puede usar los fondos como le parezca.
- **Protección.** Lo más importante de todo es que este plan lo protege a usted pues le garantiza adelantos del préstamo aunque su prestamista incumpla.

Una vez determinemos que una hipoteca inversa le conviene a usted, decidiremos cual tipo le conviene de acuerdo a sus necesidades financieras. Este es el segundo paso en nuestro plan de acción para proporcionarle la mejor hipoteca. ¡Llámenos ahora mismo para poder comenzar!

¿Cuánto cuesta una hipoteca inversa?

Además de no tener pagos o de tener que calificar para un préstamo, las tasas de interés de la hipoteca inversa son típicamente más bajas que los préstamos tradicionales sobre el patrimonio de la vivienda.

Las cuotas y los costos del préstamo, contraídos al obtener la hipoteca inversa, se pueden contrarrestar con el dinero que usted recibe del préstamo. Estos costos se sumarán al saldo del préstamo y se deben devolver con interés una vez se termine el préstamo.

Valor Total Anual del Préstamo (TALC)

Con el fin de que los prestatarios obtengan un mejor entendimiento del verdadero costo de las hipotecas inversas, la ley federal de la "Veracidad del Préstamo" (TIL) le exige a los prestamistas revelar lo que se conoce como "Costo Total Anual del Préstamo" para el préstamo, también conocido como TALC. TALC muestra el costo total de la transacción durante la vigencia del préstamo. Esto permite que las personas de edad avanzada se den cuenta de los costos al contraer el préstamo. TALC también es de gran ayuda cuando se comparan varios tipos de hipotecas inversas.

Límite de deuda

La deuda de la hipoteca inversa se determina sumando todos los adelantos del préstamo (incluyendo aquellos utilizados para cancelar deudas anteriores, o refinanciar los costos del préstamo, más el interés del saldo de su préstamo. Al final, si el monto total equivale a menos del valor de su vivienda después de pagar el préstamo, usted se queda con la diferencia.

Si el saldo de su préstamo llegara a aumentar para igualar o exceder el valor de su vivienda, su deuda total se vería limitada por ese valor; nunca le podrán exigir que pague más del valor de su vivienda al llegar a la fecha de vencimiento de préstamo. Eso simplemente significa que si los elevados precios de las viviendas comienzan a disminuir, usted no será responsable por cancelar una suma mayor.

Restitución del capital del préstamo

Las hipotecas inversas no exigen ningún pago mientras el prestatario(s) permanezca en la vivienda. Si uno de los prestamistas llegara a perecer, vender la vivienda, o a mudarse, se exigiría la restitución total del préstamo, incluyendo el interés y cualquier gasto adicional. En caso de que el préstamo esté a nombre de dos personas y una llegara a fallecer, el otro prestatario no tendría que cancelar el préstamo todavía, puesto que continuaría ocupando la casa.

Aunque los préstamos inversos no se vencen hasta que cambie uno de los criterios mencionados con anterioridad, estos se pueden cancelar en cualquier momento sin contraer multas o cargos adicionales.

¿Cómo le gustaría su dinero?



La cantidad de dinero que usted recibirá de una hipoteca inversa dependerá de varias cosas incluyendo el plan que usted seleccione, el tipo de adelanto en efectivo que elija, su edad, y el valor de su vivienda. Por lo general, entre más avanzada sea su edad, más capital tendrá en su vivienda. Esta es la razón por la cual los prestatarios mayores normalmente reciben préstamos de mayor cantidad.

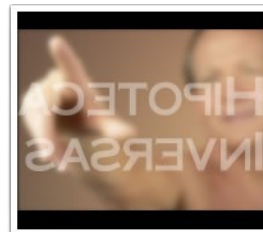
Hay varias maneras de recibir dinero de una hipoteca inversa. Algunos programas hasta le permiten combinar las opciones. Aquí le damos cinco opciones diferentes de donde escoger:

- **Ocupación** - Pagos mensuales iguales mientras permanezca con vida al menos uno de los prestatarios y mientras continúe ocupando la propiedad como su residencia principal.
- **Término** - Pagos mensuales iguales para el período fijo de meses que usted seleccionó.
- **Línea de Crédito** - Esto se usaría de la misma manera como una tarjeta de crédito o una chequera. Usted recibiría pagos o cuotas sin programar de acuerdo al tiempo y la cantidad que seleccionó. Esto continuaría hasta que la línea de crédito se agote.
- **Ocupación Modificada** - Una combinación de línea de crédito y pagos mensuales durante el tiempo que continúe viviendo en la vivienda.
- **Término modificado** - Esta combinación de línea de crédito y pagos mensuales difiere del plan anterior basándose en el período fijo de meses que usted escogió.

Nuestros especialistas en préstamos le ayudaran a escoger el plan con más beneficios para sus necesidades financieras. ¡Llámenos ahora para discutir sus opciones!

La ventajas de ir en reversa

Una hipoteca inversa le puede ayudar a conseguir independencia financiera y mantener un estándar de vida adecuado, todo sin necesidad de abandonar su vivienda actual. Además, el dinero que usted recibe de una hipoteca inversa está libre de impuestos y se puede utilizar para diferentes propósitos, dependiendo del tipo de hipoteca que elija.



Además de los usos tradicionales de un préstamo, tales como la cancelación de una deuda vieja o mejoras en la vivienda, los prestatarios utilizan su ingreso libre de impuestos de la siguiente manera:

- Viajes y vacaciones
- Obtención de cuidados médicos en la vivienda
- Pago de medicamentos con receta médica
- Complemento de la jubilación
- Compra de anualidad
- Pago de los gastos educativos de los nietos

Las hipotecas inversas le proporcionan la libertad de utilizar su ingreso de cualquier manera que elija sin necesidad de sentir estrés financiero.

¿Debo quedarme o debo irme?

Por lo general, la mayoría de los propietarios de vivienda escogen hipotecas inversas para poder permanecer en sus viviendas actuales. La mejor manera de saber si una hipoteca inversa le conviene a usted, es compararla con la alternativa de vender su vivienda. Cuando evalúe esto, hágase éstas tres preguntas:

1. ¿Cuánto efectivo puedo recibir por mi vivienda?
2. ¿Cuánto puede costar la compra o el arriendo de un nuevo lugar?
3. ¿Vale la pena mudarme en esta etapa de mi vida, o preferiría usar mi dinero en otras cosas?

Nosotros le ayudaremos a entender completamente los beneficios de permanecer en su vivienda. Es posible que confirme lo que siempre supo: el lugar en donde vive ahora es el mejor lugar para quedarse. ¡Llámenos ahora mismo!