

Cosas importantes que debe hacer antes de tomar una decisión:

- Determine cuánto tiempo espera permanecer en la vivienda.
- Antes de presentar su solicitud, hable con un asesor de hipotecas inversas aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). El asesor le puede ayudar a decidir si la hipoteca inversa es su mejor opción o hay otra alternativa mejor. Para encontrar un asesor de hipotecas inversas HECM (Hipoteca de Conversión sobre el Patrimonio de la Vivienda) aprobado por el HUD cerca de usted, llame al teléfono (800) 569-4287.
- Decida si realmente necesita una hipoteca inversa. Otro tipo de préstamo puede ser una solución menos costosa. Consulte este tema con un asesor.
- Incluya a familiares de confianza en el proceso de toma de decisiones. Si la herencia es un problema, puede que los hijos adultos estén dispuestos a ayudar.
- Compare las ofertas disponibles. No todas las hipotecas inversas son iguales; sus condiciones varían sustancialmente.
- Determine si una hipoteca inversa afectará su capacidad de recibir beneficios de asistencia pública otorgados en función de las necesidades.
- Revise los antecedentes de su corredor de hipotecas. Llame al DRE para que le aclaren cualquier medida disciplinaria que hayan tomado.

PRECAUCIÓN: Esta información es general y NO sustituye el asesoramiento de un abogado, contador o asesor financiero. Antes de decidir solicitar una hipoteca inversa, debe tomar en cuenta sus circunstancias personales para que pueda tomar una decisión acertada sobre su activo más valioso: su vivienda. Los factores a considerar incluyen si la hipoteca inversa propuesta es un préstamo con aval (recourse) o sin aval (nonrecourse); si el préstamo tendría una tasa de interés fija o variable, y el valor de mercado actual y proyectado de su vivienda.

Formularios de queja

Si tiene una queja contra un agente de bienes raíces, los formularios de queja están disponibles en www.dre.ca.gov o puede llamar al (877) 373-4542 para obtener ayuda.

Contacte al DRE

Para ponerse en contacto con el Departamento de Bienes Raíces de California, llame al número gratuito (877) 373-4542 para obtener ayuda en inglés o español.

Oficinas distritales del Departamento de Bienes Raíces

Sacramento

(oficina principal)
651 Bannon Street,
STE 500
Sacramento, CA 95811

Fresno

2550 Mariposa Mall, Suite
3070
Fresno, CA 93721-2273

Los Ángeles:

320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105

Oakland

1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1462

San Diego

8620 Spectrum Center Blvd.,
Suite 301
San Diego, CA 92123



Hipotecas inversas

¿Le conviene solicitar una?

DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES

651 Bannon Street, STE 500
Sacramento, CA 95811
Teléfono de información al público: (877) 373-4542
Fax: (916) 263-8943
www.dre.ca.gov



¿Qué es una hipoteca inversa?

Si usted tiene 62 años o más, las hipotecas inversas son una manera solicitar un préstamo contra el patrimonio neto de su casa (el valor de su casa menos cualquier deuda hipotecaria que pueda tener) para proporcionarle lo que puede ser un ingreso libre de impuestos (llamado con frecuencia flujo de caja). La hipoteca inversa no exige que realice pagos programados hasta el vencimiento del préstamo.

Ventajas potenciales de una hipoteca inversa

- La hipoteca inversa puede ayudarle a seguir teniendo independencia financiera y mantener o mejorar su calidad de vida.
- La hipoteca inversa le permite permanecer en su vivienda y conservar el título de propiedad.
- Por lo general, el dinero que recibe no se considera un ingreso sujeto a impuestos. Debe consultar a un asesor fiscal independiente para determinar las consecuencias que tendrá una hipoteca inversa en sus impuestos.
- Usted hace ningún pago hasta el final del plazo del préstamo (definido como el momento en que el último prestatario elegible deja de vivir en la casa o la vende, cuando usted fallece, cuando se produce una fecha de vencimiento fija, o al final del plazo del préstamo como sea determinado).
- Puede eliminar pagos hipotecarios saldando préstamos existentes con los ingresos de la hipoteca inversa.
- Puede elegir entre diferentes planes de pago de beneficios el que mejor se adecue a sus necesidades.
- Para el otorgamiento de una hipoteca inversa no se toman en cuenta sus ingresos ni calificación de crédito puesto que no se exige que realice pagos hasta que termine el plazo del préstamo.
- Se requiere que primero reciba asesoría independiente.

Posibles inconvenientes de una hipoteca inversa

- Son más complicadas que las hipotecas convencionales y las consecuencias de varios planes no siempre son evidentes.
- Son relativamente caras en comparación con otros préstamos, incluyendo los préstamos con garantía hipotecaria, especialmente en el momento en que se origina el préstamo.
- A pesar de que el dinero que recibe está generalmente exento de impuestos, según la legislación vigente puede afectar su derecho a solicitar beneficios de asistencia pública que son otorgados en función de las necesidades, como el ingreso suplementario de seguridad (SSI) y Medicaid /Medical.
- Pueden reducir o eliminar el valor de su vivienda, afectando el patrimonio a ser distribuido a sus herederos.
- Cuando el producto no es una hipoteca asegurada por la FHA, debe confirmar que la hipoteca inversa es un préstamo sin aval en su totalidad. Esto significa que la responsabilidad de pagar el préstamo se limita a su casa (su valor de mercado o precio de venta) y que sus otros bienes o ingresos, o los ingresos y bienes de sus herederos, no serán sometidas como fuentes de pago del préstamo.
- A menudo los asesores jurídicos, de bienes raíces, hipotecas o impuestos no las comprenden bien. Verifique su experiencia trabajando con estas hipotecas antes de aceptar su asesoría.

Preguntas importantes que debe hacer antes de elegir una hipoteca inversa

- ¿Cuánto dinero necesito?
- ¿Hay una manera de satisfacer mis necesidades que no involucre una hipoteca inversa?
- ¿La hipoteca inversa impedirá que mi pareja o yo podamos solicitar beneficios de asistencia pública que son otorgados en función de las necesidades ahora o en el futuro?

- ¿Mi casa califica para una hipoteca inversa?
- ¿Cuánto puedo pedir prestado a través de productos de hipoteca inversa disponibles?
- ¿Cuánto me va a costar en comisiones de apertura, costos de cierre, intereses, tasas mensuales o periódicas?
- ¿Voy a tener que vender mi casa antes de fallecer para pagar la hipoteca inversa?
- Si fallezco y mi pareja sigue viviendo en mi casa, ¿tendrá que mudarse o saldar la hipoteca inversa?
- Si necesito de cuidados a largo plazo y me mudo a un centro de vivienda asistida o una casa de reposo, ¿la hipoteca inversa será exigible?
- ¿Quedará algo para mi pareja, mis herederos, o para mí cuando la hipoteca inversa sea pagada en su totalidad?
- Cuando la hipoteca inversa sea pagada íntegramente, ¿habrá comisiones, costos u otros cargos pendientes de pago? (Independientemente del producto, no se pueden exigir las multas por anticipado cuando la hipoteca inversa es prepagada total o parcialmente).
- ¿Cuáles son mis obligaciones financieras con una hipoteca inversa, como el mantenimiento de la propiedad, impuestos a la propiedad, primas de seguros, y las cuotas o tasas de la asociación de propietarios (según corresponda)?

Tipos de hipotecas inversas

- Hipoteca asegurada por la FHA: Producto hipotecario de conversión sobre el patrimonio de la vivienda (HECM).
- Hipotecas aseguradas por el prestamista o de manera privada: Estos son conocidos como productos "patentados", pero no están disponibles en la actualidad.
- Productos hipotecarios no asegurados ofrecidos por una institución financiera o un prestamista con licencia: Una vez más, los productos patentados no están disponibles en la actualidad.