



## Carta informativa acerca de su casa

Si usted es dueño de su casa, es probable que este sea su más grande recurso. Desafortunadamente, si usted adquirió un préstamo poniendo como colateral el valor neto de su propiedad (Equity), usted puede estar poniendo en riesgo su más valioso recurso. Este ejemplar de Dólares & Sentido discutirá el por qué es importante pensar dos veces antes de usar su casa como garantía subsidiaria para obtener un préstamo. Este ejemplar también le proveerá ideas de cómo comparar costos en préstamos y cómo escoger un prestamista, así mismo; enlista señales de advertencia para prestamistas poco confiables, los cuales debe conocer, también habla acerca de los pormenores de las hipotecas revertidas. ■



### Hipotecas Revertidas

Tal como lo informa la Comisión Federal de Comercio ([www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)), muchos consumidores de 62 años o más en los Estados Unidos viven como dice el dicho: "casa de ricos y pobres de dinero en efectivo" esto significa que sus hipotecas están pagadas, pero se están manteniendo de ingresos fijos o limitados. Ya sea que estén buscando dinero para financiar una mejora en el hogar, complementar su ingreso jubilatorio o pagar por los gastos médicos, muchos americanos adultos mayores están viendo como una opción las "Hipotecas Revertidas" lo cual permite a dichos adultos mayores el convertir parte del valor neto de su propiedad (Equity) en dinero en efectivo sin tener que vender su casa o asumir una nueva y adicional factura mensual.

**Cómo trabajan las hipotecas revertidas** En una hipoteca "regular", usted hace pagos mensuales al prestamista. Pero en una hipoteca revertida, usted recibe el dinero del prestamista y generalmente no tiene que reembolsarlo mientras viva en su casa. Sin embargo; el préstamo debe reembolsarse cuando usted muera, venda su casa o ya no viva allí como su residente primario. El préstamo de la hipoteca revertida puede recibirse en una sola suma, en adelantos mensuales, como una línea de crédito o una combinación de estos tres, esto mientras usted cont cantidad para la cual usted es elegible a solicitar, generalmente está basada en su edad, el valor neto de su propiedad y el porcentaje de interés que el prestamista está cobrando. Los fondos recibidos a través de una hipoteca revertida pueden utilizarse para cualquier propósito.

Con una hipoteca revertida, usted retiene el título de su casa. Usted es responsable de mantener su casa y pagar los impuestos de bienes raíces. Dependiendo del plan que usted seleccione, su hipoteca revertida se adeudará con intereses cuando usted se mude, venda su casa, alcance el fin de un período preseleccionado para el préstamo o muera. Cuando usted muere, el prestamista no toma posesión del título de su casa, sin embargo; sus herederos deben pagar el préstamo. Normalmente, la deuda se reembolsa vendiendo la casa o refinanciando la propiedad.

**Tres tipos de hipotecas revertidas** Los tres tipos básicos de hipotecas revertidas son: 1) Hipotecas Revertidas de Propósito Único, las cuales se ofrecen por algún estado y/o agencia gubernamental local y/u organizaciones no lucrativas; 2) Hipotecas Revertidas Federalmente Aseguradas, las cuales son conocidas como Conversión Hipotecaria del Valor Neto de la Propiedad (Home Equity Conversion Mortgage "HECMs"), y son respaldadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD); y 3) Hipotecas Revertidas de Propietario, las cuales son

*Continúa en la página 4*

## ¿Necesita un préstamo? Piense dos veces sobre si usar su casa como colateral

Si usted necesita dinero para pagar sus facturas o hacer mejoras a la casa y se pregunta si la respuesta está en refinanciar la hipoteca de su casa y obtener una segunda hipoteca o firmar para un préstamo sobre el valor neto de su propiedad; considere sus opciones cuidadosamente. Tal como lo explica la Comisión Federal de Comercio (FTC) en cooperación con la Asociación Americana de Personas Jubiladas (AARP), si usted no puede hacer los pagos requeridos, usted podría perder su casa, así como el valor neto de su propiedad que ha acumulado. Es por eso la importancia de no permitir que nadie lo trate de convencer acerca de usar su casa para solicitar dinero prestado el cual no podrá pagar.

### No todos los préstamos son iguales

El hecho es, no todos los préstamos o prestamistas son iguales. Algunos prestamistas inescrupulosos tienen como blanco a personas de edad avanzada o gente de bajos ingresos y aquellos con problemas de crédito. Estos prestamistas pueden ofrecer préstamos basados en el valor neto de su propiedad, no en su habilidad de reembolsar el préstamo. El alto porcentaje de interés y los costos del crédito pueden resultar que el pedir prestado sea demasiado caro, aun cuando usted use su casa como colateral.

Antes de tomar cualquier decisión sobre solicitar un préstamo de dinero, hable con un abogado, consejero financiero o alguien más en quien usted confíe. A continuación le proporcionamos algunos pasos que usted puede tomar para proteger su casa y el valor neto de su propiedad que ha acumulado.

### 1. Compare costos. Los costos pueden variar considerablemente.

Contacte a diferentes prestamistas, incluso bancos, cajas de ahorro, uniones de crédito y compañías hipotecarias. Pregunte a cada prestamista por el mejor préstamo por el cual usted pueda calificar. Es de sabios comparar:

- Porcentaje de Interés Anual (Annual Percentage Rate "APR"). El APR es una de las cosas más importantes que uno debe comparar cuando intenta obtener un préstamo. No sólo tener en cuenta el porcentaje de interés, sino también los puntos (un punto equivale a un por ciento de la cantidad del préstamo), las cuotas del agente hipotecario y algunos otros cobros del crédito que el prestamista le exige al prestatario pagar, esto

expresado como una proporción anual.

Generalmente, mientras más bajo es el APR, más bajo es el costo de su préstamo. Pregunte si el APR es una tasa fija o variable, esto determinará si cambiará. Si ese es el caso ¿Qué tan a menudo y por cuánto?

- Puntos y cuotas. Pregunte por los puntos y otras cuotas que le cobrarán. Estos cobros no son reembolsables si usted refinancia o paga el préstamo antes de lo estipulado. Y si refinancia, posiblemente tenga que pagar más puntos. Generalmente usted tiene que pagar en efectivo por los puntos al momento del cierre, pero también pueden ser financiados. Si usted financia los puntos, usted tendrá que pagar el interés adicional, lo cual aumentará el costo total de su préstamo.
- Los términos del préstamo. ¿Cuántos años usted hará pagos en el préstamo? Si usted está solicitando un préstamo sobre el valor neto de su propiedad (Equity loan) para consolidar su deuda de tarjeta de crédito u otro préstamo a corto plazo, recuerde que el nuevo préstamo puede exigirle que haga pagos durante un tiempo más largo.
- El pago mensual. ¿Cuál es la cantidad? ¿Será siempre el mismo pago o cambiará? Averigüe si su pago mensual incluye el pago de la cuenta de recaudación (Escrow) el cual es para pagar los impuestos y el seguro.
- Pagos globales. Este es un pago final (al término del préstamo) el cual es normalmente mucho más grande y después de una serie de pagos mensuales más bajos. Cuando el pago global se adeuda, usted debe hacer el pago. Si usted no puede, es posible que necesite otro préstamo, lo cual significa nuevos costos de cierre así como puntos y cuotas.
- Multas por pago adelantado. Las multas por pago adelantado son cuotas extras que pueden ser adeudadas si usted paga el préstamo antes de lo estipulado, ya sea refinanciando o vendiendo su propiedad. Estas cuotas pueden obligarle a mantener un préstamo de alto porcentaje de interés, provocando que sea mucho más caro salir del préstamo. Si su préstamo incluye una multa por pago adelantado, asegúrese de entender como funciona la multa que usted tendría que pagar. Pregúntele al prestamista si puede conseguir un préstamo sin una multa de pago anticipado y lo que ese préstamo le costaría. Entonces decida lo que es mejor para usted.
- La tasa de interés en el préstamo aumentará si no se cumple con lo establecido. Una de las cláusulas dice que el porcentaje de interés aumentará si usted paga tarde o falta a un pago, es posible que tenga que pagar

*Continúa en la página 3*

un porcentaje de interés más alto por el resto del término del préstamo. Intente negociar esta cláusula fuera del acuerdo del préstamo.

- El préstamo incluye cobros por cualquier tipo de seguro de crédito (opcional), ya sea mientras dure el crédito, por incapacidad o por desempleo. ¿Las primas del seguro se financiarán como parte del préstamo? En ese caso, pagará puntos e intereses adicionales, lo cual incrementará el costo total del préstamo. ¿Qué tanto bajará el pago mensual del préstamo sin el seguro de crédito? ¿El seguro tiene cobertura por la cantidad y longitud del préstamo? Antes de decidir si compra o no voluntariamente un seguro de crédito con el prestamista, piense sobre si usted realmente necesita el seguro y verifique los precios con otros proveedores de seguros.

## Señales de advertencia sobre prestamistas poco confiables

Tal como lo mencionamos antes en esta carta informativa, no todos los préstamos o prestamistas son iguales. Algunos prestamistas poco escrupulosos pueden ofrecer préstamos basados en la equidad de su casa, no en su habilidad de reembolsar el préstamo. Los altos porcentajes de interés y los costos de cierre pueden hacer que el pedir prestado dinero sea algo muy costoso, aun cuando use su casa como colateral. Si usted necesita solicitar un préstamo hipotecario, asegúrese de evitar cualquier prestamista que:

- Lo presiona a solicitar cierto préstamo o más del dinero que necesita.
- Lo presiona a aceptar pagos mensuales que no podrá hacer o que tendría problemas para hacerlos.
- Le aconseja falsificar información en su solicitud para el préstamo. Por ejemplo; aléjese de prestamistas que le aconsejen que diga que su ingreso es mayor.
- No pueden proporcionarle acceso a la documentación del préstamo o le aconsejan que no los lea.
- Traspasiva el tipo de crédito que usted está adquiriendo, tal como llamar a un préstamo único como línea de crédito.
- Promete ciertos términos cuando hace la solicitud y le da otros términos al momento de firmar, esto bajo ningún tipo de explicación por tal cambio.
- Solicita que firme formularios en blanco, argumentando que tales formularios serán ultimados después.
- Decir que usted no puede obtener copias de los documentos que ha firmado.

Es posible que usted quiera solicitar a cada prestamista que le proporcione, lo más pronto posible, una “Estimación de Buena Fe”, que sea por escrito y que enliste todo los cobros y cuotas que deberá pagarse al momento del cierre. También solicite el Acto de Veracidad en Préstamos (Truth-in-Lending Act). El cual declarará el pago mensual, el APR y otras condiciones del préstamo. Aunque no siempre se exige a los prestamistas que proporcionen dichas estimaciones, son muy útiles porque hacen más fácil la comparación de las condiciones de los diferentes prestamistas.

## 2. Después de escoger al prestamista

- Negocie. No hace daño preguntar si el prestamista bajaría el APR, quitaría un cargo que no quiere pagar o un término del préstamo que no le agrada.
- Solicite al prestamista una copia (en blanco) de los formularios que firmará al momento del cierre. Ellos no tienen que hacerlo, sin embargo; un prestamista legítimo lo hará. Lleve los formularios a casa y revíselos con alguien en quien usted confíe. Pregúntele al prestamista por aquellas cláusulas que no entiende.
- Solicite al prestamista (lo más pronto posible), que le proporcione copia de los documentos reales que usted tendrá que firmar. Un prestamista no está obligado a darle tales documentos en blanco antes del cierre, no pierde nada con preguntar.
- Asegúrese de que va a poder con el préstamo. Deduzca si su ingreso mensual es el suficiente como para cubrir cada pago mensual, esto además de sus otras facturas y gastos mensuales. Si no es así, usted podría perder su casa, el valor neto de su propiedad, todo esto a través de una ejecución hipotecaria o una venta forzada.
- Si usted está refinanciando una primera hipoteca, pregunte por los servicios de cuenta de recaudación (Escrow). Pregunte si el pago mensual del préstamo incluye la cuenta de recaudación, la cual sirve para pagar los impuestos de la propiedad y el seguro de la misma. Si no es así, asegúrese de presupuestar también esas cantidades.

## 3. Al momento del cierre

- Antes de que firme algo, solicite una explicación de cualquier cantidad, término o condición que no entienda.
- Pregunte si algunas de las condiciones del préstamo que le fueron prometidas antes del cierre cambiaron. No firme un acuerdo para préstamo si las condiciones difieren de lo que usted entendió iban a ser. Por ejemplo: un prestamista no debe prometer un APR específico y después, sin razón alguna, incrementarlo al momento del cierre. Si los términos son diferentes, negocie lo que a usted le fue prometido. Si no puede

### Hipotecas Revertidas *(continúa de la página 1)*

préstamos privados que son respaldados por las compañías que los desarrollan.

Las Hipotecas Revertidas de Propósito Único generalmente tienen costos muy bajos. Pero dichas no están disponibles en todas partes y sólo pueden usarse para un propósito especificado por el prestamista gubernamental o no lucrativo, por ejemplo: para pagar por las reparaciones de la casa, mejoras o impuestos de la propiedad. En la mayoría de los casos, usted puede calificar sólo para estos préstamos si su ingreso es bajo o moderado.

La hipoteca HECM y las Hipotecas Revertidas de Propietario tienden a ser más costosas que otros préstamos de casa. Los costos iniciales pueden ser altos, por lo tanto; generalmente son muy caros si usted se queda en su casa durante un tiempo corto. Tales préstamos están extensamente disponibles, no tienen ningún requisito de ingreso o médicos y pueden usarse para cualquier propósito.

Antes de solicitar un HECM, usted debe reunirse con un consejero de una agencia de vivienda, independiente y aprobada por el gobierno. El consejero debe explicarle los costos del préstamo, implicaciones financieras y alternativas. Por ejemplo; el consejero debe mencionarle sobre los programas de gobierno y los no lucrativos, con los cuales usted puede calificar y cualquier hipoteca revertida de propósito único que esté disponible en su área.

La cantidad de dinero que usted puede solicitar a través del préstamo HECM o las Hipotecas Revertidas de Propósito Único depende de varios factores, entre los cuales se incluyen su edad, el tipo de hipoteca inversa que seleccione, el valor estimado de su casa, los porcentajes de interés actuales y donde usted vive. En general, mientras más viejo esté, más valiosa sea su casa y mientras adeude menos en ella, más dinero usted podrá conseguir.

Los préstamos HECM le dan diferentes opciones de cómo se le pagará. Usted puede escoger entre adelantos fijos de dinero en efectivo mensuales y por períodos específicos, esto mientras usted viva en su casa o puede optar por una línea de crédito que le permita retirar del préstamo cuando lo desee y en las cantidades que usted escoja. Usted también puede obtener una combinación de pagos mensuales más una línea de crédito.

Los préstamos HECM generalmente proporcionan adelantos a un costo total mas bajo, esto en comparación con las hipotecas revertidas del propietario. Pero los propietarios de casas bien valuadas pueden recibir adelantos del préstamo mucho más grandes de una Hipotecas Revertidas de Propietario. Es

decir; si el valor estimado más es alto y sin adeudo en la hipoteca, entonces usted probablemente puede calificar para fondos mayores. La ubicación (por ejemplo: su vecindario) es sólo una parte de la determinación del valor estimado.

### Previsiones de las hipoteca revertidas

Acto de Veracidad en Préstamos (Truth in Lending Act "TILA") es una de las mejores protecciones que usted tiene cuando interactúa con hipotecas revertidas. TILA exige a los prestamistas que revelen sus costos y condiciones en las hipotecas revertidas. Esto incluye el Porcentaje de Interés Anual (APR) y términos de pago. Si usted escoge una línea de crédito como adelanto del préstamo, el prestamista también deberá advertirle de cobros relacionados a la apertura y uso de su línea de crédito. ■

*Continúa de la página 3, Necesita un préstamo*

conseguirlo, prepárese para la retirada y buscar su préstamo en otra parte.

- Antes de dejar al prestamista, asegúrese de conseguir una copia de los documentos que usted firmó. Dichos documentos contienen información importante sobre sus derechos y obligaciones.

### 4. Después de cerrar

¿Comienza a dudar acerca del préstamo? El Acto de Veracidad en Préstamos les da a todos aquellos que solicitan un préstamo sobre el valor neto de la propiedad (Equity) por lo menos tres días comerciales para cancelar después de haber cerrado el trato. Esto es conocido como su derecho de "rescisión". En algunas situaciones (pregunte a su abogado) es posible que tenga hasta tres años para cancelar. Para poder rescindir, usted debe notificar al acreedor por escrito. Asegúrese de documentar su rescisión. Envíe su carta por correo certificado y solicite acuse de recibo. Eso le permitirá documentar cuando y lo que el acreedor recibió. Mantenga copias de la correspondencia y cualquier documento adjunto. Después de que usted rescinde el contrato, el prestamista tiene 20 días para devolver el dinero o propiedad que usted pagó, esto como parte de la transacción de crédito y liberar cualquier derecho prendario (Security Interest) en su casa. ■

### Family Financial Education Foundation

ACCESS EDUCATION SYSTEMS

Derechos de Autor 2006, todos los derechos reservados

724 Front Street, Suite 340

Evanston, WY 82930

(307) 789-2010, toll-free (888) 292-4333

[www.accesseducation.org](http://www.accesseducation.org)

