

C. 12 Como Prepararse Para su Sesión de Consejería (Asesoraría) de Casa.

En la siguiente página encontrará un folleto para el cliente.



Como prepararse para su sesión de consejería de casa

La decisión de obtener una “Hipoteca Inversa (HECM – conocida por sus siglas en inglés)” aprobada por El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), y la Administración Federal de Vivienda (FHA por sus siglas en inglés) es muy importante. HUD requiere que su decisión sea informada y de acuerdo a sus necesidades.

Por esta razón, la consejería (asesoría) del programa es un requisito del programa - “**HUD Home Equity Conversion Mortgage** (Hipoteca Inversa de HUD) (HECM)”. El propósito de este folleto es presentarle información sobre la consejería del programa (Hipoteca Inversa) HECM, que le ayuden a prepararse para sus sesiones de consejería. Al final de la sesión tendrá un mejor conocimiento sobre las características de una hipoteca inversa aprobada por HUD; el impacto que tendrá este tipo de hipoteca a sus circunstancias particulares; y si los distintos servicios o programas de una hipoteca inversa podrían satisfacer sus necesidades.

¿Qué puedo esperar de un consejero de Hipoteca Inversa?

Informarse sobre lo que puede esperar de un consejero de “Hipoteca Inversa” es el primer paso importante para que pueda establecer sus expectativas de su sesión de consejería. Recuerde que sólo usted puede decidir si una “Hipoteca Inversa” es o no es adecuada para su situación. El consejero le proporcionará información que le ayudará a tomar su decisión.

- Es la responsabilidad de su consejero de ayudarle a entender que es una “Hipoteca Inversa”, la conveniencia que este tipo de hipoteca tiene para satisfacer su necesidad particular, y informarle que otras alternativas hay.
- Los consejeros de “Hipotecas Inversas” discutirán con usted su estado financiero y otras necesidades que Ud. tiene para permanecer en su casa. También le explicarán y discutirán con usted cuales son las características de una “Hipoteca Inversa” y cómo funciona, cuales serán sus responsabilidades con una “Hipoteca Inversa”, que impacto tendrá una “Hipoteca Inversa” sobre usted y sus herederos y la disponibilidad de otros servicios que pueda necesitar.
- El trabajo de un consejero NO es "dirigirle" directamente hacia una solución específica, un producto específico o a un prestamista específico.
- Un consejero le ayudará a entender cuales son sus opciones y el impacto de cada opción.

El consejero de “Hipoteca Inversa”, tiene la obligación de seguir prácticas específicas, cuales están diseñadas para asegurar que los servicios de consejería que reciba sean de calidad y que

sea protegido contra el fraude y abuso. HUD requiere que los consejeros de “Hipotecas Invertida” hagan lo siguiente:

- Le mande los materiales requeridos por el correo. Como por ejemplo este folleto, antes de su sesión de consejería.
- Siga los protocolos establecidos cuando llevan a cabo la sesión de consejería y
- Le den seguimiento a usted después que haya concluido su período de las sesiones de consejería.

¿Qué puedo esperar del proceso de consejería sobre la Hipoteca Inversa?

Primer paso. Haga su primera cita. El proceso de Consejería es iniciado (comienza) al hacer su primera cita. Debe de hacer su cita directamente con una “Agencia de Consejería de Casa”. Su prestamista no puede iniciar o participar en su sesión de consejería. Este período de sesiones de consejería se llevan a cabo en persona o por teléfono; sin embargo, HUD recomienda que si es posible, debe reunirse con su consejero en persona para obtener el mayor beneficio de su sesión.

Segundo Paso. Un Consejero se pondrá en contacto con usted y le enviara información por correo. Una vez que haga una cita, la agencia le enviara un paquete de información para que usted pueda prepararse para sus sesiones. Antes de comenzar, es importante que sepa que algunas agencias cobran una tarifa (dinero) por la consejería; si no puede pagar la tarifa, déjeselo saber a su consejero para que le diga que otras opciones tiene Ud.

Paso 3. El consejero coleccionará la siguiente información sobre Ud.: su nombre, contacto y otra información clave, incluyendo su interés en obtener una “Hipoteca Inversa”, para el período de sesiones de consejería (asesoramiento).

Paso 4. Sesión de Consejería: El consejero discutirá con usted sus necesidades y circunstancias; le proporcionará información sobre Hipotecas Inversas, cuales son sus alternativas y otras fuentes de asistencia que podrían estar disponible a usted. Durante el período de sesiones, Ud. trabajará con el consejero para desarrollar una evaluación de su situación financiera actual, utilizando la herramienta financiera de entrevista, que le ayudará a determinar el mejor curso de acción. Usted debe estar preparado(a) para discutir su ingreso, deudas y extensiones. También le ofrecerá la oportunidad de obtener un BenefitsCheckUp que puede proporcionar información sobre los fondos y servicios en su área para los que pueda calificar.

Paso 5. Certificado de Finalización: una vez que complete su sesión, y Ud. y su consejero se sientan cómodos de que entiende los elementos esenciales de la “Hipoteca Inversa”, el consejero le emitirá un certificado que verificara al prestamista que ha completado con éxito la asesoría.

Paso 6. Seguimiento: Su consejero le dará seguimiento para saber si necesita más asistencia y entendió los resultados de sus sesiones de consejería. También puede llamar a su consejero y pedir asistencia adicional después de completar su período de sesiones.

¿Cómo Trabaja una Hipoteca Inversa?

Antes que comience su sesión de consejería, es importante que sepa algunos conceptos básicos acerca de una “Hipoteca Inversa”.

Las hipotecas inversas permiten que dueños de casa de la edad 62 o más, conviertan la equidad disponible de su casa, en efectivo – un prestamista avanza dinero (un préstamo) basado en la equidad que tiene su casa. Por lo general, la cantidad de dinero para cual es elegible depende de la cantidad de equidad que tiene su casa, y de su edad en el momento en que obtenga el préstamo.

Con una “Hipoteca Inversa”, Ud. sigue siendo el propietario de su hogar. Debe continuar pagando sus impuestos sobre la propiedad y el seguro de su casa. Usted también es responsable por mantener su casa en buenas condiciones.

No tendrá que saldar su préstamo siempre y cuando siga viviendo en su casa. Puede elegir pagar el préstamo a través de la venta de su propiedad y saldar su préstamo en cualquier momento sin penalidades. Su estado podrá retener la propiedad de los bienes y debe pagar el préstamo en su totalidad, o la propiedad puede ser vendida a personas no relacionadas a usted por la cantidad menor del saldo de la hipoteca o el 95% del valor de la tasación.

Tipos de hipoteca inversa

Hay tres tipos de hipotecas inversas mostrado en el gráfico a continuación.

Hipoteca inversa de solo un propósito.	Este tipo de hipoteca inversa es típicamente ofrecida por los estados y gobiernos locales. Se puede usar para un solo propósito, por ejemplo, para reparar una propiedad.
Hipoteca inversa para propietarios (dueños)	Puede ser usada para cualquier propósito y pueda que sea útil para prestatarios con altos ingresos.
Préstamo sobre la equidad de una propiedad - Hipoteca inversa	El préstamo puede ser usado para cualquier propósito y es asegurado por la Administración Federal de La Vivienda.

Opciones de Pago

Hay varios tipos de préstamo HECM disponibles, incluyendo: el ajustamiento del interés del préstamo mensual o el interés fijo por la vida del préstamo. Los prestatarios pueden tomar una decisión de adoptar una línea de crédito con opciones de sacar la cantidad, un préstamo termino con pagos fijos mensuales o un plan de tenencia con pagos fijos garantizados por vida del préstamo, o una combinación de estas opciones.

Elegir una Hipoteca Inversa que Satisface sus Necesidades

Los planes de pagos de HECM son flexibles. El mejor plan de pago para usted va a depender de sus necesidades financieras actuales y sus circunstancias en el futuro. Por ejemplo:

Si el balance de su hipoteca es pequeño y le gustaría saldarlo con una hipoteca inversa, un plan de línea de crédito le permitirá sacar todos sus fondos por medio de un préstamo en el momento de cierre y amortización de su hipoteca actual.

Si usted necesita una cantidad fija de dinero mensualmente para completar su ingreso de gastos mensuales, un plan de pago de tenencia o término podría ser una opción adecuada para usted.

Si usted sabe que tendrá algunos gastos grandes de atención médica en un futuro cercano y quiere tener los fondos disponibles cuando sea necesario, una línea de crédito puede satisfacer sus necesidades.

Su consejero de hipoteca inversa discutirá sus metas para una hipoteca inversa con usted y le explicará las diferentes opciones disponibles para ayudar a satisfacer sus necesidades.

El Costo de Obtener una Hipoteca Inversa.

Los costos asociados con HECMs son los mismos, como los de "Reenviar" hipotecas utilizadas para comprar una casa. Estos costos incluyen la tarifa que el prestamista cobra para originar la hipoteca, los honorarios de la administración continua de los préstamos e interés sobre el dinero utilizado desde el préstamo de prestación de servicios. También hay costos de cierre, que incluyen todos los gastos habituales y consuetudinarios asociados con la obtención de una hipoteca, por ejemplo, la evaluación, búsquedas de título y seguro. HECMs también incluyen una tarifa para hipoteca de la FHA seguro.

Impacto sobre los Impuestos y beneficios de servicios sociales

Los avances de préstamo de hipoteca inversa no son tasable y no afectan a los beneficios del Seguro Social o el Medicare. Sin embargo, debe de tener cuidado de que el producto de préstamo que conserve no exceda los límites de recursos líquidos mensuales para el Seguro Social Suplementario (SSI) y Medicaid.

Alternativas a una hipoteca inversa

Su consejero de HECM también le ayudará a estudiar que otras opciones hay que satisfacen sus necesidades que no sea la de una hipoteca inversa. Estas otras opciones incluyen lo siguiente:

- vender su casa y mudarse a una residencia más adecuada,
- alquilar así como otras opciones financieras

- prestaciones públicas y servicios de apoyo disponible en su comunidad.
- HUD le aconseja que aprenda lo más posible antes de decidir sobre una hipoteca inversa.

A continuación se enumeran algunas fuentes de información sobre recursos de Hipotecas Inversas y el cuidado de personas de edad avanzada (personas mayores).

El sitio web de la **Asociación de Personas Mayores (AARP)** - www.aarp.org/money/revmort proporciona más información sobre hipotecas inversas y una calculadora que para estimar la cantidad de dinero que usted podría recibir de una hipoteca inversa. También puede contactar al AARP al numero - (800) 424-3410.

La **Asociación Nacional de Prestatarios de Hipotecas Invertidas** proporciona información a consumidores en su sitio Web www.reversemortgage.org. o a través del número de teléfono: (866) 264-4466.