

Idoneidad de Hipoteca Reversa

Hoja de Auto-Evaluación

CANHR es una organización privada sin fines de lucro 501 (c) (3) dedicada a mejorar la calidad de la atención y la calidad de vida de los consumidores de atención a largo plazo en California.

¿Por qué usar la Hoja de autoevaluación de idoneidad?

La idoneidad es subjetiva y específica para el prestatario individual. La idoneidad de una hipoteca reversa debe ser evaluada basada de una serie de factores. Personas mayores considerando una hipoteca reversa necesitan estar 100% seguros de que este tipo de préstamo es adecuado para ellos.

En el 2014, CANHR escribió la legislación (AB 1700) que creó una hoja de auto-evaluación de hipoteca reversa y un período de espera de siete días entre la fecha en que el prestatario recibe el asesoramiento de préstamo y el punto en el cual un prestamista puede aceptar una solicitud final y completa para un préstamo hipotecario reversa.

Estudie y complete esta hoja de auto-evaluación antes de asistir a la sesión de asesoría hipotecaria reversa obligatoria aprobado por HUD. Ningún prestatario debería avanzar en la compra de un reverso préstamo hipotecario a menos que él o ella complete esta auto-evaluación y entienda claramente si una hipoteca reversa es adecuada para sus necesidades.

Autodeterminación

- Considere la idoneidad de una hipoteca reversa en su tiempo libre.
- La hoja de auto-evaluación de idoneidad está diseñada para ayudarle con problemas que podría no haber tomado en cuenta y para ayudarlo a prepararse para la sesión de consejería obligatoria.
- Complete y tenga lista la hoja de auto-evaluación para que pueda formularle preguntas al consejero y para ayudar a aclarar si teniendo una hipoteca reversa es, en última instancia, una propuesta adecuada.
- Tener una hoja de auto-evaluación completa promoverá una sesión de asesoramiento eficiente manteniendo la sesión enfocada en temas que ha identificado previamente como importantes o que necesitan mayor aclaración.

La hoja de Auto-Evaluación de Idoneidad Previa al Asesoramiento

Instrucciones: Lea detalladamente cada una de las preguntas de idoneidad y tome notas en una hoja de papel separada sobre las preguntas que tiene sobre idoneidad. Tenga estas preguntas listas para cuando tenga su sesión de consejería sobre hipotecas reversas. El propósito de la sesión de consejería es para que tenga la oportunidad de hablar abierta y sinceramente con un profesional neutral cuyo el propósito es ayudarlo a comprender lo que significa involucrarse con este tipo de préstamo.

Cinco Preguntas para Ayudarte a Decidir:

¿Es una Hipoteca Reversa Adecuada Para Mí?

1. ¿Qué le sucede a otras personas en su hogar después de que muere o se muda?

Regla: cuando el prestatario muere, se muda o está ausente del hogar durante 12 meses consecutivos, el préstamo se debe.

Consideraciones: Tener una hipoteca reversa afecta el futuro de todas las personas que viven con usted. Si el préstamo no se puede pagar, entonces la casa tendrá que venderse para satisfacer al prestamista

- ¿Quién vive actualmente en el hogar con usted?
- ¿Qué harán cuando usted muera o se mude permanentemente de la casa?
- ¿Ha discutido esto con todos los que viven con usted o con algún familiar?
- ¿Quién pagará el préstamo y ha hablado de esto con ellos?
- Si sus herederos no tienen suficiente dinero para pagar el préstamo, la casa pasará a juicio hipotecario.

¿Necesita discutir esto con tu consejero?

Si o No

2. ¿Sabía usted que puede incumplir con una hipoteca reversa?

Regla: Hay tres obligaciones financieras continuas. Si no puede mantenerse al día con su seguro, impuestos sobre la propiedad y mantenimiento del hogar, usted entrará en incumplimiento. Los incumplimientos no asegurados conducen a ejecuciones hipotecarias.

Consideraciones: ¿Tendrá recursos e ingresos adecuados para apoyar sus necesidades financieras y obligaciones una vez que haya eliminado todo su capital disponible con una hipoteca reversa?

- ¿Está contemplando una suma-global?
- ¿Qué otros recursos tendrá una vez que haya alcanzado su límite de retiro de capital?
- ¿Tendrá fondos para pagar gastos médicos inesperados?
- ¿Tendrá la habilidad de financiar alojamientos de vida alternativos, como vida independiente, vida asistida o un hogar de ancianos de cuidado a largo plazo?
- ¿Tendrá la habilidad de financiar reparaciones domésticas de rutina o catastróficas, especialmente si el mantenimiento es un factor que puede determinar cuándo se paga la hipoteca?

¿Necesita discutir esto con tu consejero?

Si o No

3. ¿Ha usted explorado por completo otras opciones?

Regla: Pueden existir opciones menos costosas.

Consideración: Las hipotecas reversas son préstamos compuestos, y la deuda con el prestamista se acelera conforme pasé él tiempo. Es posible que desee considerar el uso de alternativas menos costosas u otros bienes que puede tener antes de comprometerse con una hipoteca reversa.

- Las opciones financieras alternativas para personas mayores pueden incluir, pero no se limitan a, menos costosas líneas de crédito con garantía hipotecaria, programas de aplazamiento del impuesto a la propiedad o programas de ayuda gubernamental.
- Con préstamos de peer a peer u otros arreglos contractuales, puede usar su equidad de la vivienda para garantizar préstamos de familiares, amigos o posibles herederos.

¿Necesitas discutir esto con tu consejero?

Si o No

4. ¿Tiene la intención de utilizar la hipoteca reversa para comprar un producto?

Regla: Las hipotecas reversas son préstamos que adquieren intereses.

Consideraciones: Debido al alto costo y la deuda acelerada incurrida por las hipotecas reversas, el uso del valor acumulado de la vivienda para financiar inversiones no es adecuado en la mayoría de los casos.

- El costo del préstamo hipotecario reverso puede exceder cualquier ganancia financiera de cualquier producto comprado.
- ¿El producto financiero que está considerando, congelara o de alguna otra manera, inmovilizará su dinero?
- Puede haber altos honorarios de entrega, cargos por servicios o costos no divulgados en los productos financieros comprados con los ingresos de una hipoteca reversa.
- ¿El agente de ventas que ofrece el producto financiero ha discutido la idoneidad con usted, y ese agente le ha dado una hoja de auto-evaluación escrita de idoneidad?

¿Necesitas discutir esto con tu consejero?

Si o No

5. El impacto de las hipotecas reversas en su elegibilidad para programas de asistencia gubernamental.

Regla: Ingresos recibidos de inversiones contarán contra individuos que buscan asistencia gubernamental.

Consideraciones: Convertir la equidad de su casa en inversiones puede crear vienes estados no-exentos.

- Hay impuestos estatales y federales sobre las inversiones de ingresos financiadas a través de la equidad del hogar.
- Si ingresa a un asilo de ancianos por un período prolongado, el préstamo de la hipoteca reversa será debida, la casa podrá ser vendida, y cualquier producto de la venta del hogar puede hacerlo no elegible para los beneficios del gobierno.
- Si el propietario es un beneficiario de Medi-Cal, una hipoteca reversa puede bloquear la capacidad de transferir el hogar, lo que resulta en la recuperación de Medi-Cal.

¿Necesitas discutir esto con tu consejero?

Si o No

6. ¿Sabe que si su cónyuge no está nombrado como prestatario en la hipoteca inversa, él o ella no tiene derecho automático a permanecer en la propiedad después de que el prestatario muera o se mude permanentemente de la casa?

Regla: Un Cónyuge sobreviviente no prestatario elegible puede continuar viviendo en la propiedad hipotecada después de la muerte del Prestatario solo si se cumplen ciertas condiciones.

Consideraciones: Un cónyuge no prestatario a menudo no sabrá los requisitos para permanecer en la propiedad después de la muerte del prestatario.

- El cónyuge no prestatario debe ser nombrado en el documento de préstamo como “cónyuge no prestatario”.
- El Prestatario y el Cónyuge no prestatario tenían que estar legalmente casados cuando se hizo el préstamo y permanecer casados hasta la muerte del Prestatario.
- El cónyuge no prestatario tiene que vivir en la propiedad al cierre del préstamo y continuar viviendo en la propiedad como su residencia principal.
- El cónyuge no prestatario debe cumplir con otras reglas de elegibilidad establecidas por HUD.

¿Necesitas discutir esto con tu consejero?

Si o No

7. ¿Cuenta con un plan patrimonial adecuado?

Regla: Si el Prestatario queda incapacitado, el administrador de la hipoteca inversa no puede hablar con nadie que no pueda demostrar autoridad legal por escrito para representar al Prestatario. Además, después de la muerte del Prestatario, cualquier heredero debe poder demostrar sus derechos de propiedad sobre la propiedad.

Consideración: el prestatario debe comprender cómo una hipoteca inversa puede complicar su plan patrimonial y asegurarse de que los derechos de propiedad de los herederos sean claros.

- Si el prestatario queda incapacitado, los administradores de hipotecas inversas no pueden hablar con nadie (incluidos el cónyuge no prestatario, los herederos o las partes interesadas) a menos que tengan autorización legal por escrito para representar los intereses del prestatario.

- Después de la muerte del prestatario, los administradores de hipotecas inversas no pueden hablar con nadie que no tenga derechos de propiedad documentados sobre la propiedad.
- La casa del Prestatario puede terminar en sucesión si surgen disputas entre los herederos y el Prestatario no tiene un plan patrimonial adecuado.
- La sucesión puede ser muy costosa para un cónyuge, herederos o beneficiarios no prestatarios.

¿Necesitas discutir esto con tu consejero?

Si o No

8. ¿Entiende cómo los proyectos de mejoras para la casa o los contratos de evaluación voluntaria para financiar mejoras para la casa pueden aumentar el riesgo de incumplimiento y ejecución hipotecaria de un préstamo de hipoteca inversa?

Regla: Si no paga puntualmente sus impuestos sobre la propiedad en su totalidad, se activa el incumplimiento de pago de un préstamo de hipoteca inversa.

Consideración: Este es un asunto que el prestatario debe comprender y apreciar completamente para evitar terminar en incumplimiento y ejecución hipotecaria

Hacer ciertas mejoras en su casa agregará valor a su propiedad.

- El valor agregado de las mejoras en su casa aumentará sus impuestos sobre la propiedad.
- Financiar mejoras a la propiedad a través de contratos de tasación voluntaria aumentará sus impuestos a la propiedad.
- Si el prestatario de la hipoteca inversa no puede mantenerse al día con el aumento de los impuestos sobre la propiedad, entrará en un incumplimiento de pago del préstamo que resultará en una ejecución hipotecaria.

¿Necesitas discutir esto con tu consejero?

Si o No