

Hipoteca Inversa FAQ



1. QUESTION: Que estados ustedes estan trabajando?

ANSWER: Podemos aceptar aplicaciones en Arizona, Arkansas, California, Colorado, Florida, Georgia, Michigan, New Jersey, New York, Oregon, Pennsylvania, South Carolina, Texas, Virginia, & Washington.

2. QUESTION: Cuales son las calificaciones para una hipoteca inversa?

ANSWER: La calificacion consta de tres partes - edad, racion de prestamo a valor (LTV), y credito/ingreso/historial de pago de cargos. La edad minima para un FHA home equity conversion mortgage (HECM), cual es la hipoteca inversa mas comun, es de 62 (un esposo(a) debe ser 62). La edad para hipoteca inversa propietaria puede ser un poco menor.

El promedio de racion de prestamo a valor para una hipoteca inversa es en el area de 50-65% y es basada en la pareja mas joven. Mas edad significa mayor cantidad que puedes obtener. Si debes mas de lo que podemos ofrecer, van a tener que traer dinero al cierre o esperar a que su balance sea menos.

La ultima parte es ingreso, credito, y 24 meses de pagos de los cargos de la propiedad. Tenemos mas detalles en PremierReverse.com/qualification.

3. QUESTION: Cuales son las opciones diferentes para obtener los fondos?

ANSWER: Los procedimientos deben ser tomados en un pago cuando optan por interes fijo. Cuando eligen interes ajustable, pueden seleccionar a recibir una suma completa, una linea de credito, pagos mensuales o una combinacion de estas opciones. No es unusual, por ejemplo, por un cliente con interes ajustable recibir unos fondos al cierre, otros en linea de credito, y empezar unos pagos mensuales

Mantengan en mente que hasta que los fondos sean usados, los intereses no acruen. Eleccionando una hipoteca inversa con interes variable con linea de credito o pagos mensuales les puede reducir la cantidad de intereses que suman por tiempo completo.

4. QUESTION: Cual es la diferencia entre una hipoteca inversa de la vivienda (HECM) de la FHA y una Hipoteca Inversa privada?

ANSWER: El FHA HECM es el prestamo mas polular y usado en la mayoria de casas con valor de menos de \$1M. Hay situaciones especiales cuando un prestamo propietario es mejor idea, por ejemplo, en un condominio, por que las reglas de HUD son mas estrictas.

FHA HECMs tienen interes mas bajo, pero tienen un seguro de prestamo al principio y mensualmente. Hipotecas Inversas Proprietarias (las Jumbo) no tienen ese seguro de prestamo, pero el interes es mas alto que el mercado regular.

5. QUESTION: Cual es la diferencia entre una hipoteca inversa de la vivienda (HECM) de la FHA y una home equity linea de credito (HELOC)?

ANSWER: Una home equity line of credit (HELOC) tambien le da dinero del equity en su hogar que puede usar como quiera. La diferencia mayor es que el HELOC necesita ser pagado mensualmente igual que las otras hipotecas. Una Hipoteca Inversa no se tiene que ser pagada hasta que venda su hogar o no sigue siendo su hogar primario.

Tambien deben de cualificar con suficiente ingresos y credito para calificar para un HELOC. Esos tienen un pago de solo intereses al comienzo, y amortizado completo y un pago completo a vencer. Tambien le pueden conjelar las lineas de credito cuando los valores bajan o el banco decide hacerlo. Las Hipotecas Inversas siempre son en primera posicion y pagan y reemplazan cualquiera otra hipoteca mientras los HELOCs son en segunda posicion.

6. QUESTION: Y si el titulo de la propiedad todavia esta en el nombre de otra persona, como mi padres, o una pareja fallecida o un hijo adulto?

ANSWER: HUD/FHA empezaron a dejar que sus non-comprador esposa(o) y otros en titulo que se queden en el titulo para mantener la herencia mas facil despues que fallece el ultimo prestamista. Si esta en el titulo, ellos tienen que participar en la asesoria del consejero. Si hay alguien en titulo que ya han fallecido, se deben de sacar del titulo antes del cierre. Ese proceso puede ser muy facil o complicado dependiendo de las leyes de herencia de su estado.

7. QUESTION: Cuanto estoy a deber cuando pague el prestamo?

ANSWER: A Los fondos que han recibido mas intereses, seguro del prestamo, y los gastos del cierre van a ser pagados una vez venda o no sea su hogar primario. Van a poder mantenerse al dia con el prestamo porque reciban estados de cuenta mensuales. Pueden elegir a pagar su Hipoteca Inversa en cualquier momento, o dejar que el balance continúe a crecer.

8. QUESTION: Que pasa si cuando el prestamo esta a pagar, debo mas del valor del hogar?

ANSWER: Hipotecas Inversas estan consideradas como prestamos de no-recursos que significa que no pueden deber mas del valor del hogar. Su hogar es el unico colateral de la transaccion. Cualquier perdida en el tiempo de saldar sera cubierta por el fonde de seguro de hipotecas de FHA. Con prestamos Proprietarios tambien son no-recursos y cualquier perdida le toca a nosotros.

9. QUESTION: Va a quedar halgo para mis herederos?

ANSWER: En su muerte, su estado paga a vencer el prestamo con cash, procedimientos de la venta del hogar, o refinanciando el prestamo (usualmente con un prestamo convencional). Si deciden vender, los herederos se quedan con cualquier dinero que resta. Si los herederos deciden y califican para refinanciamiento, se quedan con el hogar y cualquier dinero que les resta.

10. QUESTION: Cuanto tiempo mis herederos tienen para vender la casa?

ANSWER: Su patrimonio tienen seis meses con 2 extensiones de tres meses, que le dan un total de 12 meses para vender el hogar. Tienen que hacer el esfuerzo de vender para calificar para sus extensiones. El tiempo que se les da es limitado, para que los herederos no pongan un precio irreal, dejándoles vivir indefinitivamente.

11. QUESTION: Son los ingresos del préstamo inverso considerados ingresos taxables?

ANSWER: No, los fondos del préstamo inverso no son ingresos, no importa como los reciben. Los fondos son considerados fondos del préstamo y no son taxables.

12. QUESTION: T Los ingresos del préstamo no son taxables, pero pueden afectar mis beneficios del gobierno?

ANSWER: Su Seguro Social y beneficios de Medicare no son afectados por una hipoteca inversa. Calificaciones para Medicaid o seguro social suplementario, como otros beneficios de necesidad, pueden ser afectados por el préstamo. Depende en muchos factores, incluyendo como los fondos son distribuidos. Si tienen preguntas en como los va afectar, por favor de contactar a un abogado de leyes para ancianos o su agencia de envejecer local.

13. QUESTION: Como podre saber cual es el valor de mi hogar?

ANSWER: Pueden investigar preliminarmente antes de hablar con nosotros sobre su situación. Los lugares mas comunes son: el tax assessor de su condado, Zillow, Realtor.com, y Redfin. Tambien pueden hablar con un Realtor en su area para ver que ventas comparables existen. Mantengan en mente, vamos a ordenar un Appraisal como parte del proceso para determinar su valor.

14. QUESTION: Si mi hogar esta en un Trust, cualifica para una hipoteca inversa?

ANSWER: Eso depende en el lenguaje de sus "Trust", el estado en que reside, y si el Trust es revocable o irrevocable. Si nos envia una copia completa, la podemos enviar a que sea revisada antes de llenar una aplicacion.

15. QUESTION: Yo soy el Power of Attorney (POA) de mis padres, y quiero obtener una hipoteca inversa por ellos. Podria manejar el proceso completo por ellos?

ANSWER: Primero, asegurense que tienen un poder notarial general duradero que le permita hipotecar la propiedad en cuestion. En segundo lugar, asegurese de que el documento se haya ejecutado antes de buscar el obtener una hipoteca inversa por ellos. En tercer lugar, necesitaremos saber si su medico considera que su padre esta "en su juicio sano" o no.

Si es competente, HUD le requiere que participe en el consejamiento y proceso de aplicacion. Usted sera permitido a firmar la mayor parte de la aplicacion y todos los documentos de cierre en su parte.

Si no es competente, HUD les permite manejar la transaccion completa por sus padres con dos cartas del doctor. Una que diga que eran competentes cuando firmaron el POA. La otra carta que diga que no son competentes actualmente por una razon especifica.

16. QUESTION: Quien paga los gastos de taxes y seguros de la propiedad?

ANSWER: En algunas circunstancias, pondremos una cuenta aparte de los fondos para pagar los taxes y seguros por el estimado del resto de sus vidas. La mayoría de las hipotecas inversas no tienen esa cuenta aparte, dejándole la responsabilidad de los pagos de taxes y seguros a ustedes. Es una decisión basada en el historial de pago de su crédito y cargos del hogar.

17. QUESTION: Cuanto tiempo toma cerrar en una hipoteca inversa?

ANSWER: Eso depende si terminaron su sesión de asesoramiento o no. Si lo completaron antes de aplicar con nosotros, podremos cerrar entre cuatro a cinco semanas. Si aplicaron antes del asesoramiento, el proceso es más como unas seis semanas, aproximadamente.

18. QUESTION: Mi casa tiene algun mantenimiento diferido. Como afectara eso mi capacidad para obtener una hipoteca inversa?

ANSWER: Depende en que tan severo el “mantenimiento” es. Cuestiones cosméticas como limpiar las carpetas, pintura interior, paredes manchadas, canalones, etc. son ignorados típicamente durante la transacción. El tasador, cuando evalúa la casa, anota cuestiones de reparaciones de FHA. Esos necesitan arreglos en una de dos maneras, antes del cierre, o después del cierre cuando se ponen aparte una cuenta de escrows.

Si el total de reparaciones es más de 15% del valor del hogar, o si las cuestiones afectan el poder vivir en la propiedad (estructura, calentamiento/aire, plomería, etc), los requisitos es que se deben arreglar antes del cierre. Si las reparaciones son de menos urgencia, un estimado de un contratista es requerido. El contratista es elegido por usted y necesita tener una licencia local.

Les damos doce meses después del cierre para asegurarse que el contratista termine el trabajo. Una vez está terminado, el tasador original regresará para certificar que las reparaciones están completas. Si la inspección es satisfactoria, el contratista se paga por completo y cualquier balance en sus escrows serán devueltas a ustedes.

19. QUESTION: Tengo un hogar con un valor alto. Existen limitaciones al valor que ustedes consideran?

ANSWER: El límite del préstamo FHA puede cambiar anualmente, y es el máximo valor del hogar que podemos considerar cuando calculamos la hipoteca (típicamente un 50-65% del límite). Llámenos para preguntar cuál es el límite nacional corrientemente. Hipotecas inversas propietarias no tienen límite de cantidad.

20. QUESTION: Are there any prepayment penalties if I decide to make payments, in part or in full?

ANSWER: No, no existen penalidades por prepagar el préstamo FHA. Pueden pagar el interés mensualmente si les interesa cojer las deducciones en sus planillas de taxes. Mantengan en mente que sus pagos serán acreditado a los gastos de cierre, seguro de FHA, y después al interés. Hablen con el servidor de sus préstamo para más información sobre que categoría sus pagos serán acreditados.

21. QUESTION: Y si decido por alguna razon de mudarme, temporeramente o permanente?

ANSWER: Los terminos de su hipoteca inversa dicen que tienen que mantener el hogar como su residencia primaria. No pueden abandonar el hogar por doce meses consecutivos o su prestamo puede llamarse vencido.

22. QUESTION: Mi esposa(o) fallecio recientemente y estaba en el prestamo conmigo. Eso cambia algo?

ANSWER: No. Los terminos del prestamo dicen que mientras un cliente sigue siendo calificado para el prestamo, ese continuaria como fue ofrecido.

23. QUESTION: Tengo 62 años y mi esposa(o) tiene 58. Puedo quitarla(o) del titulo de la casa y obtener una hipoteca inversa

ANSWER: No, HUD/FHA cambio las reglas en 2014, porque estaba siendo abusada. Si estan casados, y ambos viven en el hogar, la edad menor va a ser el factor usado para la cantidad prestada. La pareja no-prestamista (menor-de-edad) sera considerada elegible para dererencia de la hipoteca inversa si la pareja mayor fallece. La pareja sobreviviente debe seguir siendo elegible en las otras obligaciones.

24. QUESTION: Ellos pueden botarme de mi casa una vez he gastado el dinero en mi linea de credito?

ANSWER: No, usted no puede ser botado de su hogar por usar el dinero disponible. Solamente deben de seguir siendo elegibles por los terminos del prestamo y puede seguir viviendo en el hogar por el resto de su vida. Los terminos incluyen mantener el hogar como residencia primaria, no abandoar el hogar por mas de doce meses, no dejar que el hogar este desperdiciado, pagar sus taxes y seguros, y no cambiar el titulo del hogar a otra persona.

25. QUESTION: Si tengo una tasacion de la casa hecha recientemente, la puedo usar? Y que si tengo un amigo que es un tasador de casas?

ANSWER: No, no podemos usar una tasacion previa, ni referidos de un tasador. Tendremos que ordenar una tasacion como parte del proceso. El tasador va a ser asignado al azar, y no estamos permitidos a contactar el individuo.

26. QUESTION: Puedo usar una hipoteca inversa para comprar una casa?

ANSWER: Si, el FHA HECM y las hipotecas inversas poprietarias se pueden usar para comprar una casa. Deberian poner como 50% de deposito, dependiendo en su edad y el interes prevalente, y el prestamo pagaria la otra mitad. La hipoteca inversa no va a requerir pagos mensuales, pero tienen que seguir pagando las otras deudas de la propiedad. Es una buena idea para doblar el dinero que tienen para pagar cash, o para mantener dinero efectivo guardado para usar en su vida.

27. QUESTION: Puedo rentar mi hogar?

ANSWER: Si y no. Pueden rentar una segunda unidad en su propiedad y tambien tener huespedes en su hogar. Tienen que mantener el hogar como su residencia primaria, pues no la puede rentar y vivir en otro lugar. Si lo hace y los descubren, su prestamo puede ser vencido por no mantener el hogar como su residencia primaria.