

# Comparaciones de Hipoteca Inversa

## Explicaciones de Terminos



### QUICK LINKS:

[Intereses y Cargos](#)

[Calculaciones](#)

[Fondos Disponibles y Pagos Solicitados](#)

[Descargos de Responsabilidad](#)

## Intereses y Cargos

**Margin** - Intereses Ajustables estan compuestos de un Margin del prestamista mas el Index. Suman los dos para obtener su interes.

**Initial Interest Rate** - Esta es la tasa de interes inicial que el dinero que ha cogido va a estar acumulando moviendose hacia adelante (compuesta mensual). El fijo va a ser fijo por la vida del prestamo. El interes ajustable va a ser ajustado mensualmente dependiendo con el Index de CMT anual mas el marginal del prestamista. No podemos bloquear la tasa de interes inicial, haci que es flotante hasta el cierre.

**Expected Interest Rate** - Mantenga en mente que hay un interes diferente que afecta su cantidad de prestamo, y eso es el interes esperado. El interes esperado es lo que estamos esperando que sea el promedio de su interes por la vida de su prestamo, basada en data historial. Cuando su interest expectativo aumenta, su cantidad de prestamo baja, y vice versa. Esta atada al interes del treasury de 10-años y cambia los Martes hasta que apliquen por el prestamo (asi que su Propuesta esta valida solamente hasta el proximo cambio al interest expectado). Una vez aplique, bloqueamos su interes expctativo por cuatro meses, bloqueando su racion de prestamo-al-valor. No hay interes expectativo para prestamos de interes fijo.

**Annual Mortgage Insurance Rate** - El dinero que coja prestado tambien va acumular FHA Seguro de Prestamo (FHA Mortgage Insurance), en una tarifa anual de 0.5%. El seguro esta acumulado mensualmente, igual que el interes del prestamo. La tarifa del seguro de 0.5% es fijo por la vida de su prestamo, aunque sea cambiado (mas o menos) por un prestamo nuevo.

**Cap on Interest Rate** - El tope de por vida en la tasa de interés es 5% por encima de la tasa de interés inicial, por lo que esta cantidad es la más alta que puede alcanzar la tasa. Flota al cierre con la tasa de interés inicial, y el tope se establece en base a la tasa de cierre (cinco puntos por encima).

**Initial Line of Credit Growth** - Si le quedan fondos en una línea de crédito, esos crecen a la tasa anual listada (combinación de la tasa de interés inicial y la tasa MIP), compuesta mensual. La tasa de crecimiento de la línea de crédito cambia cada mes con la tasa de interés.

## Calculaciones

**Home Value** - Este es el valor estimado de su casa en el momento en que se preparó su propuesta. El total del préstamo cambiará una vez que un tasador local de la FHA evalúe la vivienda. La relación entre el total del préstamo y el valor de la vivienda permanecerá igual en los HECM de tasa ajustable, una vez que se firma la solicitud.

**Maximum Claim Amount** - Hay un límite de préstamo nacional que FHA/HUD establece cada año. Está actualmente \$ 1,089,300, por lo que cualquier casa que se evalúe por más de \$1,089,300 se trata como si fuera por valor de \$ 1,089,300. Si su casa vale menos de \$1,089,300, este límite no le afecta.

**Principal Limit** - El monto del préstamo inicial se establece mediante una fórmula de HUD usando el valor de su casa, la fecha de nacimiento del cónyuge más joven y la tasa de interés esperada. El monto del préstamo es solo un porcentaje del valor de su casa, porque tiene que haber espacio para que se acumulen intereses en función de tu esperanza de vida.

**Initial Mortgage Insurance Premium** - Esto podría ser un cargo del prestamista o corredor dependiendo del tipo de préstamo. En los préstamos de tasa fija, generalmente es una tarifa plana. En los préstamos de tasa variable, se basa en el valor de la casa, por lo que es solo una estimación hasta que se evalúe la casa.

**Origination Fee** - Esto podría ser un cargo del prestamista o corredor dependiendo del tipo de préstamo. En los préstamos de tasa fija, generalmente es una tarifa plana. En los préstamos de tasa variable, se basa en el valor de la casa, por lo que es solo una estimación hasta que se evalúe la casa.

**Other Costs** - Los otros costos de cierre varían mucho según el estado. Estos costos son compuestos de cargos de prestamistas pequeños (informe de crédito, certificado de inundación, preparación de documentos), título o tasas y cargos estatales. Si desea ver un desglose de estas tarifas, consulte la hoja de trabajo de estimación de costos de cierre.

**Credits** - Cualquier total en dólares indicado aquí es un crédito para sus gastos de cierre, lo que reduce el cargo financiado.

**Remaining Principal Limit** - La cantidad neta de préstamo, después de la deducción de gastos.

**Liens and Mortgages** - si actualmente debe dinero contra su casa, en una hipoteca, línea de crédito, o juicios/gravámenes, tenemos que pagarlos al cierre de la hipoteca inversa.

**Repair Set Aside** - se permite una reserva de reparación para reparar una casa si el tasador cita cualquier problema en el informe de tasación. Si el problema se considera un problema de seguridad/salud o se considera importante (como en relación con la penetración de agua), no se puede completar después del cierre. Las reservas de reparación se basan en el 150% de la estimación de un contratista o el 200% de una estimación del tasador.

**Property Charge Set-Aside** - también conocido como Reserva de Esperanza de Vida (LESA), esto es o no requerida, totalmente financiada, prestataria seleccionada o parcialmente financiada. Estos son fondos de préstamos segregados con el fin de pagar futuros impuestos sobre la propiedad y seguros.

**First Year Property Charge Set-Aside** - la cantidad de reserva de propiedad para el primer año de taxes y seguros.

**Additional Property Charge Set-Aside** - la cantidad de reserva de propiedad para el resto de la expectativa de vida de la pareja mas joven.

**Total Property Charge Set-Aside** - la suma del primer año y reserva adicionales. Una vez que se agotan los fondos, el prestatario es responsable de pagar los taxes sobre la propiedad y seguros a partir de ese momento.

**Total Mandatory Obligations** - Obligaciones mandatorias son la suma de gastos de cierre, cargos y prestamos, y reserva de reparaciones, si aplican.

**% of Principal Limit** - Obligaciones mandatorias como un porcentaje del limite principal (o sea, importe bruto del prestamo)

**Initial Disbursement Limit** - HUD/FHA restringe cuánto dinero se puede tomar al cierre y cuánto está disponible después de doce meses desde la financiación del préstamo. El limite de desembolso inicial es la combinación de obligaciones obligatorias (artículos que se pagan) y el efectivo disponible al cierre.

**% of Principal Limit** - El límite de desembolso inicial como porcentaje del límite principal (también conocido como total bruto del préstamo)

**Available Principal Limit** - El límite de capital disponible es el conjunto de fondos disponibles para usted. Parte de eso podría restringirse durante doce meses dependiendo de la situación. Es el límite de capital restante menos los gravámenes e hipotecas, la reparación apartada y el total de reserva para reparaciones.

## Fondos Disponibles y Pagos Solicitados

**Max Available Cash at Closing** - Esto es tal como se lee, el efectivo máximo que se puede tomar en la financiación del préstamo. Con préstamos de tasa ajustable, no tiene que tomarse al cierre y con préstamos de tasa fija lo necesitan hacer.

**Cash Request** - La solicitud de efectivo es la cantidad del efectivo anterior que le mostramos que se le paga al financiar el préstamo.

**Total Line of Credit** - No hay una línea de crédito con préstamos de tasa fija. Con ajustable, esto es el límite de capital disponible menos la solicitud de efectivo. Incluye fondos disponibles de inmediato, y las restringidas por doce meses. Tiene una tasa de crecimiento asociada a ella, es mencionado en la sección de intereses y tarifas.

**Line of Credit Available 1st Year** - La porción de la línea de crédito disponible para retiros sobre la financiación del préstamo. Tenga en cuenta que toma alrededor de un mes después de la financiación para establecer la línea de crédito.

**Additional Line of Credit Available After 1st Year** - La parte de la línea de crédito que está restringida por doce meses. Después de doce meses, está completamente desbloqueada y

disponible para ser distribuida en su totalidad.

**Monthly Payment 1st Year** - Cuando solicita una combinación de efectivo al cierre (máximo disponible) y un plan de pago a término o tenencia, el pago mensual del primer año será cero. Los pagos no comenzarían hasta doce meses después de la financiación del préstamo.

**Monthly Payment Request** - Esta es la cantidad que se pagará mensualmente a través de un plazo o plan de pago de tenencia. El término es un número fijo de meses, mientras que la tenencia es de por vida en el hogar (vida de cualquier prestatario).

**Initial Loan Balance** - La cantidad de dinero desembolsada en la financiación del préstamo. Esta es la combinación de costos de cierre financiados, gravámenes e hipotecas, y efectivo solicitado en el cierre. Es la porción del préstamo que comenzará a devengar intereses y seguro hipotecario desde la fecha de financiación hacia adelante.

**Unavailable Principal Limit** - Solo se aplica a HECM de tasa fija donde una parte del préstamo no está disponible y se quedó atrás. Lo que significa que obtendría una cantidad de préstamo reducida por elegir tasa fija. La cantidad que se muestra es cuánto se reduce.

## Descargos de Responsabilidad

1. La edad indicada es la edad del prestatario más joven redondeada hacia arriba, si el próximo cumpleaños es dentro de los seis meses.
2. La tasa que se muestra en la tabla es promedio de la tasa de interés esperada en el HECM ajustable vs la tasa de interés inicial.
3. Se utiliza una apreciación del 4% para el cambio de valor de la vivienda cada año, que puede ser muy alto o muy bajo, según el lugar donde viva. HUD/FHA recomienda que usemos el 4%.
4. No podemos proyectar los retiros de la línea de crédito en esta amortización estándar, pero podemos hacerlo en uno personalizado que hayamos creado, si es necesario hacerlo. Ese es la columna del pago en efectivo que esta listada.

## Estimate of Closing Costs Worksheet Disclaimer

1. La columna de POC significa Pagado Fuera del Cierre y son los cargos pagados del bolsillo para establecer el préstamo. La columna Cargos Estimados son los cargos financiados. Los Costos Totales Estimados de Liquidación son el total de las dos cantidades combinadas.
2. Si está recibiendo un crédito para los gastos de cierre, no aparece en esta página, ya que estan mostrando costos de cierre brutos y no netos.