

# Usted tiene una hipoteca inversa:

Conozca sus derechos y responsabilidades



Oficina para la Protección  
Financiera del Consumidor



# Contenido

<b>Lo básico de su hipoteca inversa.....</b>	<b>3</b>
<b>Las responsabilidades que trae su hipoteca inversa .....</b>	<b>3</b>
Requisito 1: Su vivienda debe ser su residencia principal .....	3
Requisito 2: Usted debe pagar a tiempo todos los cargos relacionados a su propiedad .....	5
Requisito 3: Usted debe mantener su vivienda en buen estado .....	9
<b>Si usted no puede cumplir con los requisitos del préstamo.....</b>	<b>11</b>
Notificaciones de incumplimiento de pago o ejecución hipotecaria .....	11
Desastres naturales .....	11
<b>Pagar su préstamo.....</b>	<b>11</b>
<b>Vender su vivienda .....</b>	<b>12</b>
<b>Qué pasa con el préstamo después de su muerte.....</b>	<b>13</b>
Si usted tiene un coprestatario en su préstamo .....	13
Si un “Cónyuge No-Prestatario” vive en su vivienda .....	13
Si usted tiene herederos .....	16
<b>Cómo encontrar ayuda .....</b>	<b>18</b>
<b>Glosario .....</b>	<b>19</b>

# Introducción

**Esta guía es para los prestatarios de hipotecas inversas.**

Ofrece información sobre:

- Requisitos para préstamos hipotecarios inversos
- Cómo pagar la hipoteca inversa
- De qué manera mudarse o la muerte afectan su préstamo de hipoteca inversa
- Qué significa un incumplimiento de pago con respecto a su préstamo y dónde puede encontrar ayuda
- Lo que sus herederos deberían saber

## Alerta

Hoy en día, a la mayoría de las hipotecas inversas se les conoce como hipotecas para la conversión del capital acumulado en la vivienda (HECM, por sus siglas en inglés). Las hipotecas HECM están aseguradas por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés). Esta guía incluye las características y requisitos típicos de las hipotecas HECM. Otras hipotecas inversas que no son HECM pueden tener requisitos y características diferentes.

- ✓ Al final de esta guía hay un glosario de términos claves en las hipotecas inversas y una lista de organizaciones que ofrecen ayuda a prestatarios de las mismas.
- ✓ En esta guía, el término “usted” se refiere a usted, el prestatario, y a cualquier otro coprestatario en el préstamo de hipoteca inversa.

# Lo básico en su hipoteca inversa

A diferencia de una hipoteca tradicional, la hipoteca inversa se paga cuando los prestatarios ya no viven en la vivienda. Ya que intereses y tarifas se agregan al saldo del préstamo cada mes, el saldo de su préstamo sube, no baja, a lo largo del tiempo. A medida que el saldo del préstamo crece, el valor líquido (home equity) de su vivienda disminuye.

## Las responsabilidades que trae su hipoteca inversa

Aunque con una hipoteca inversa usted no tiene que hacer pagos mensuales, sí hay tres requisitos principales que debe cumplir:

1. Su vivienda debe ser su residencia principal (primaria).
2. Usted debe pagar a tiempo los cargos de la propiedad, como impuestos y seguro de propietario.
3. Usted debe mantener su vivienda en buenas condiciones.

### **!** Advertencia

El incumplimiento de estos requisitos puede resultar en un “default” o incumplimiento, o en un “foreclosure” o ejecución hipotecaria.

# Requisito 1: la vivienda debe ser su residencia principal

La vivienda debe ser su residencia principal, lo que significa que debe ser el sitio donde usted pasa la mayor parte del año. Sólo puede tener una residencia principal a la vez. Según muestra el Cuadro 1, con una hipoteca inversa, usted puede ausentarse de su vivienda sólo por un período de tiempo determinado.

**CUADRO 1: CUÁNTO TIEMPO PUEDE ESTAR FUERA DE CASA TENIENDO UNA HIPOTECA INVERSA**

Tiempo fuera de su vivienda	Efectos sobre la hipoteca inversa
<b>Usted está ausente por más de dos meses, pero menos de seis, y no hay un coprestatario en la vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Notifique al prestamista o administrador para que sepa que sí seguirá ocupando la vivienda como su residencia principal.</li></ul>
<b>Usted está ausente por más de 6 meses</b> por razones no-médicas, y no hay un coprestatario en la vivienda	<ul style="list-style-type: none"><li>Su vivienda ya no es su residencia principal y su préstamo debe pagarse en efectivo o mediante la venta de la propiedad o por la entrega voluntaria de su escritura para evitar la ejecución hipotecaria.</li><li>Cualquier persona que esté viviendo con usted tendrá que mudarse, a menos que esté en posición de pagar el préstamo.</li></ul>
<b>Usted está ausente por más de 12 meses consecutivos</b> en un centro de salud, como un hospital, centro de rehabilitación, de cuidados o de vivienda asistida y no hay un coprestatario en la vivienda	<ul style="list-style-type: none"><li>La vivienda ya no es su residencia principal y su préstamo debe pagarse o satisfacerse mediante la venta de la propiedad. o por la transferencia del título de propiedad para evitar la ejecución hipotecaria.</li><li>Cualquier persona que esté viviendo con usted tendrá que mudarse, a menos que pueda pagar el préstamo.</li></ul>
<b>Hay un coprestatario en la vivienda</b> y usted se mudó de manera permanente por cualquier razón	<ul style="list-style-type: none"><li>El coprestatario puede seguir viviendo en la vivienda y recibir los pagos del préstamo, siempre y cuando siga cumpliendo los requisitos del préstamo de hipoteca inversa.</li></ul>

## **Me pidieron que certifique que vivo en la vivienda. ¿Qué es esto? ¿Qué pasa si olvido responder?**

Cada año el prestamista o administrador hipotecario le exigirá que certifique que la vivienda es su residencia principal. Por lo general, lo hacen a través de una postal u otra notificación enviada por correo, en una misma fecha cada año. Si su cónyuge ha sido designado en los documentos del préstamo como "Cónyuge No Prestatario Elegible", usted también tendrá que certificar que siguen casados y que vive en la vivienda como su residencia principal. Ser un "Cónyuge No-Prestatario Elegible" significa que su cónyuge no es coprestatario, pero cumple los requisitos del HUD para quedarse en la vivienda después de la muerte del prestatario.

Es importante que su certificación anual de ocupación sea firmada y devuelta inmediatamente. No hacerlo puede resultar en un "default" o incumplimiento, o en un "foreclosure" o ejecución hipotecaria.

## **Requisito 2: Usted debe pagar a tiempo los cargos de su propiedad**

Los cargos de la propiedad son costos que el prestatario debe pagar de acuerdo al préstamo de hipoteca inversa, y pueden incluir:

- Los impuestos a la propiedad y el seguro de propietario
- Primas del seguro contra inundaciones
- Alquiler de terrenos, tarifas de condominio, cuotas de planificación urbanística de la unidad, o cuotas de la asociación de propietarios
- Cualquier otra evaluación especial

## Cómo pagar los cargos de la propiedad

- **Para aquellos préstamos hechos antes del 27 de abril del 2015:** el prestatario podría haber solicitado al momento de firmar los documentos, que el prestamista o administrador hipotecario pagasen los impuestos y seguro de la propiedad con los fondos del préstamo de la hipoteca inversa, aunque no estuviese obligado a hacerlo. En general, los prestatarios necesitan presupuestar cada año, los fondos para asegurarse de que impuestos y seguro se paguen a tiempo..
- **Para aquellos préstamos hechos después del 27 de abril del 2015:** los prestamistas evalúan su capacidad de hacer pagos futuros de impuestos y seguro de la propiedad al momento de hacer el préstamo. Como se muestra en el Cuadro 2, el prestamista puede exigirle que reserve ciertos fondos provenientes del préstamo para cubrir pagos futuros de impuestos y seguro de propietario.

### Advertencia

El dinero reservado para pagar los impuestos de la propiedad y el seguro de propietario, no será para pagar otros costos como los tarifas de condominio, las cuotas de la asociación de propietarios ni el alquiler de terrenos. Usted es el único responsable de pagar estos otros cargos de la propiedad.

**CUADRO 2: PAGO DE CARGOS DE LA PROPIEDAD PARA PRÉSTAMOS HECHOS DESPUÉS DEL 27 DE ABRIL DEL 2015**

Evaluación del prestamista	¿Quién paga los impuestos y el seguro de propietario?
<b>Si el prestamista determina que usted cuenta con suficiente dinero para pagar en el futuro los impuestos y el seguro de propietario</b>	<p>Usted podrá optar por:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pagar los gastos de la propiedad directamente</li><li>▪ Pedir al administrador que los pague usando fondos de la hipoteca inversa.</li></ul>
<b>Si el prestamista determina que usted necesita "reservar" una parte del dinero de su préstamo para pagar los impuestos y el seguro de propietario</b>	<p>El prestamista puede optar por:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pagar sus impuestos sobre la propiedad y el seguro de la vivienda directamente de esa reserva</li><li>▪ Enviarle el dinero para que usted pueda realizar esos pagos.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Si no está seguro de que dinero haya sido apartado, revise su estado de cuenta mensual o comuníquese con el prestamista o administrador hipotecario.</li><li>▪ El prestamista le avisará si la reserva ya no cubre los impuestos o el seguro de propietario.</li></ul>	

## **!** Advertencia

La falta de pago de los costos de la propiedad, podría poner su préstamo de hipoteca inversa en "default" o incumplimiento. Si deja de hacer un pago, o sabe que no podrá hacerlo, comuníquese con el prestamista o administrador hipotecario inmediatamente.

Éstos pueden pagar los cargos de su propiedad con fondos de su pago mensual, o de su línea de crédito, si tiene una. Si no hay suficiente dinero para cubrir los cargos no pagados, el prestamista o administrador hipotecario podría adelantarle los fondos y usted tendría que pagarlos de vuelta.

## El manejo de los impuestos a la propiedad

Aquí tenemos algunas formas de administrar los impuestos sobre la propiedad.

- Usted podría calificar para una reducción de impuestos si el estado donde vive ofrece algún programa de reducción de impuestos para propietarios mayores. Si el estado ofrece una exención de impuestos para adultos mayores, para recibir dicho beneficio, quizás tenga que solicitarlo. Muchos programas estatales exigen que presente su solicitud poco después de ser emitida la factura de impuestos. Para encontrar más información, póngase en contacto con el recaudador de impuestos local.
- Es importante decirle a su prestamista o administrador hipotecario que usted paga sus impuestos en plazos. Usted no quiere que éstos piensen erróneamente, que ha dejado de hacer algún pago.
- Si su prestamista determina erróneamente que su préstamo está en incumplimiento por falta de pago de impuestos, comuníquese con éste o con el administrador hipotecario inmediatamente. Esté preparado para presentar prueba de pago de impuestos.

## **Si deja de pagar los impuestos a la propiedad**

Si por falta de pago de impuestos su préstamo cae en "default" o incumplimiento, hable inmediatamente con el prestamista o administrador hipotecario. Usted puede pedirle ayuda a alguna agencia de asesoría de vivienda certificada por el HUD, o a un abogado.

Luego de un incumplimiento, aún es posible que pueda rehabilitar el préstamo a través de un plan de pago, o mediante una "at-risk extension" o extensión del plazo por riesgo". Para recibirla, debe tener al menos 80 años de edad y debe estar pasando por circunstancias críticas, como, por ejemplo: discapacidad de largo plazo, enfermedad terminal, o necesidad especial, para permanecer en la propiedad. Puede solicitar la renovación de la extensión, cada año, usando evidencia de su necesidad.

## **Requisito 3: Debe mantener su vivienda en buen estado**

Cuando solicitó el préstamo de hipoteca inversa, el prestamista evaluó si su vivienda cumplía con los requisitos de propiedad establecidos por el HUD.

Ahora que ya lo tiene, debe mantener su vivienda en buenas condiciones. El prestamista o administrador hipotecario podría inspeccionar el estado de la misma si le avisa con anticipación, y especifica el propósito de la inspección. También podrían pedirle hacer reparaciones.

### **¿Cuánto tiempo tengo para hacer las reparaciones necesarias?**

Por lo general, a partir del día en que reciba la notificación del prestamista o administrador, tendrá 60 días para comenzar las reparaciones. No hacerlo puede resultar en un incumplimiento, o en una ejecución hipotecaria.

## ¿Qué pasa si no puedo pagar las reparaciones necesarias?

Comuníquese con la “Area Agency on Aging”, AAA, o Agencia para la Tercera Edad del Área, para que encuentre programas de asistencia que podrían ayudarle a pagar las reparaciones. Para encontrar la AAA más cercana, llame al 800-677-1116 o visite [eldercare.acl.gov](http://eldercare.acl.gov) (sitio web en inglés).

### ! Advertencia

Si necesita contratar a alguien para realizar reparaciones en su vivienda, tal vez le convenga:

- Explorar y comparar opciones. Pídale presupuestos a varios contratistas por el costo de las reparaciones.
- Pedirle referencias a personas de su confianza.
- Verificar si los contratistas tienen licencia otorgada por el ente supervisor del estado.
- Pedirle a un abogado que revise el contrato trabajo.
- Leer y entender el contrato antes de firmarlo. Verificar que el texto del contrato coincida con las promesas verbales que le hayan hecho.
- Tener cuidado con contratistas que vayan “de puerta en puerta.” No se sienta presionado a tomar una decisión de inmediato.

# Qué sucede si usted no puede cumplir con los requisitos del préstamo

## Notificaciones de incumplimiento de pago o ejecución hipotecaria

Si usted recibe una notificación de ejecución hipotecaria o de incumplimiento, comuníquese inmediatamente con el administrador para que sepa de qué se trata. A menos que tome las medidas necesarias para corregir el incumplimiento, es posible que usted pierda su vivienda en una ejecución hipotecaria. Busque la ayuda de un abogado, o de una agencia de asesoría de vivienda, aprobada por HUD, especializada en incumplimientos. Ambos pueden explicarle cuáles son las opciones que tiene para evitar la ejecución.

## Desastres naturales

Luego de un desastre natural usted podría experimentar daños a su vivienda, gastos inesperados, o la pérdida repentina de sus ingresos. Todas estas cosas pueden dificultar el cumplimiento de sus obligaciones con la hipoteca inversa. Para encontrar ayuda, lea la guía *Su hipoteca inversa después de un desastre natural* en [consumerfinance.gov/es/desastres-y-emergencias](http://consumerfinance.gov/es/desastres-y-emergencias).

## El pagar de su préstamo

A menos que haya un coprestatario en la vivienda, usted normalmente pagará el préstamo cuando ya no viva en ella. Tal vez tenga que saldarlo antes si no cumple con las obligaciones del mismo.

# La venta de su vivienda

Si usted decide vender su hogar mientras tiene un préstamo de hipoteca inversa, tendrá que pagar el dinero que pidió prestado, más intereses y tarifas. Como se indica en el Cuadro 3, la cantidad que recibe por la venta de su vivienda, determina la manera en la que se paga el préstamo.

**CUADRO 3: CÓMO SE PAGA LA HIPOTECA INVERSA SI USTED VENDE SU VIVIENDA**

Su vivienda	Dinero de la venta
Usted vende su vivienda al menos por el monto del saldo del préstamo	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ El préstamo queda pagado en su totalidad.</li><li>▪ Usted puede quedarse con el dinero restante después de pagar el préstamo.</li></ul>
Usted vende su vivienda al menos por el valor tasado de mercado	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ El monto de la venta cubre el saldo pendiente.</li><li>▪ Su seguro hipotecario pagará el saldo restante si la venta no cubre el monto adeudado.</li></ul>
Su hipoteca inversa está en mora y usted ha recibido notificación de que el préstamo está "vencido y debe ser pagado"	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Usted puede vender su vivienda por el 95 por ciento de su valor de tasación o por el monto adeudado en el préstamo, lo que sea menor.</li><li>▪ El dinero de la venta será para pagar la deuda pendiente.</li><li>▪ Su seguro hipotecario pagará el saldo restante si la venta no cubre el saldo del préstamo.</li></ul>

# Qué pasa con el préstamo después de su muerte

A menos que haya un coprestatario en la vivienda, el préstamo tendrá que pagarse al momento de su muerte. Como se menciona más adelante, es complicado determinar cuándo debe pagarse.

## **Si usted tiene un coprestatario en el préstamo**

Cuando muere un prestatario, el coprestatario podría continuar recibiendo los beneficios del préstamo de hipoteca inversa y permanecer en la vivienda, siempre y cuando siga cumpliendo con las obligaciones del préstamo.

### **Consejo**

Siempre es buena idea consultar con el prestamista o administrador hipotecario para asegurarse de que los datos en el préstamo estén correctos. Confirme que su coprestatario aparece listado como tal en el préstamo.

## **Si un cónyuge no prestatario vive en su vivienda**

Su cónyuge no prestatario podría permanecer en la vivienda si paga el préstamo. También podría quedarse sin pagar el préstamo, dependiendo de cuándo haya sido obtenido el mismo, y de si es elegible según las reglas del HUD. El proceso puede ser difícil. Le convendría a su cónyuge no prestatario recibir asistencia de un abogado, o de una agencia de asesoría de vivienda certificada por el HUD.

### **Si el número de caso de su préstamo fue asignado el 4 de agosto de 2014 o después de esa fecha**

El prestamista o administrador hipotecario determinará si su cónyuge no prestatario es elegible para permanecer en la vivienda después de su muerte, o de que se mude a un centro de salud por más de 12 meses consecutivos (denominado "período de diferimiento"). Para cumplir los requisitos el cónyuge no prestatario debe:

- Haber estado casado con el prestatario al momento de la firma de los documentos del préstamo, y hasta la muerte del prestatario. Aquellas parejas que no pudieron casarse legalmente por razones de género, al momento en que fue hecho el préstamo de hipoteca inversa, deben demostrar que lo estaban al momento de la muerte del prestatario.
- Haber identificado a su cónyuge como no prestatario, en los documentos del préstamo.
- Haber vivido y seguir viviendo en el hogar como su residencia principal
- Seguir cumpliendo con los requisitos del préstamo y asegurarse de que el préstamo no venza y deba ser pagado por cualquier otra razón.

## **Si el número de caso de su préstamo fue asignado antes del 4 de agosto de 2014**

Como se explica en detalle más adelante, luego de la muerte del prestatario, el prestamista o administrador hipotecario tiene dos opciones. Pueden:

- Ejecutar la hipoteca de la vivienda.
- Iniciar un proceso llamado “Mortgage Optional Election”, MOE, o Asignación Opcional de Acreedor Hipotecario, lo que le permite al Cónyuge No Prestatario permanecer en el hogar.

### **✓ Consejo**

Si el Cónyuge No Prestatario recibe una notificación de ejecución hipotecaria, debe actuar de inmediato y no ignorarla.

## **“Foreclosure” o ejecución hipotecaria**

Si el prestamista o administrador hipotecario decide ejecutar su préstamo, o si determina que su Cónyuge No Prestatario no es elegible para recibir Asignación MOE, éste debe comenzar con los procedimientos de ejecución hipotecaria dentro un plazo de seis meses a partir de la muerte del prestatario. Si el Cónyuge No Prestatario trata activamente de vender la propiedad, o de pagar la deuda de alguna otra manera, puede solicitar un aplazamiento de la ejecución hipotecaria hasta por un máximo de 180 días.

## **Asignación MOE**

Si el prestamista o administrador hipotecario decide no ejecutar la hipoteca e iniciar el proceso de Asignación MOE, para calificar a ella, el Cónyuge No Prestatario debe:

- Haber estado casado con el prestatario antes de la firma de los documentos del préstamo hasta la muerte del prestatario. Aquellas parejas que no podían haberse casado legalmente por razones de género en el momento en que se hizo el préstamo hipotecario inverso, deben demostrar que estaban legalmente casados al momento de la muerte del prestatario.
- Haber vivido, desde el comienzo del préstamo, y seguir viviendo en el hogar como su residencia principal.
- Proporcionar su número de Seguro Social o Número de Identificación Fiscal (TIN, por sus siglas en inglés).
- Aceptar que ya no recibirá ningún pago del préstamo hipotecario inverso.
- Seguir cumpliendo con todas las obligaciones del préstamo, inclusive con el pago de los impuestos sobre la propiedad y el seguro de la vivienda.
- Asegúrese de que el préstamo hipotecario inverso no se convierta en exigible y pagadero por ninguna otra razón

### Consejo

Si usted vive con un Cónyuge No-Prestatario, tenga en cuenta lo siguiente:

- Recopile todos los documentos que demuestren que su cónyuge No Prestatario Elegible. Entre ellos podrían estar el certificado de matrimonio y el título de propiedad.
- Busque asesoramiento legal si cree que su cónyuge debería estar incluido en los documentos del préstamo. Si no lo está, hable con un abogado sobre la posibilidad de transferir la propiedad a nombre de su cónyuge cuando usted muera.

## **Si usted tiene herederos**

Si sus herederos quieren quedarse con la vivienda después de su muerte y la de su cónyuge, tendrán que pagar el monto que sea menor entre el saldo completo del préstamo, o el 95 por ciento del valor tasado de la misma.

Hable con sus herederos ahora. Prepárese para que cualquier familiar que no sea prestatario viva en la vivienda, decidiendo ahora, qué harán después que usted muera.

# Cómo encontrar ayuda

Si usted tiene dificultades con su hipoteca inversa, le mostramos lo que puede hacer para encontrar ayuda:

- Como prestatario, usted tiene derecho a solicitar información o impugnar errores, con el prestamista o administrador hipotecario. Para encontrar más información visite [consumerfinance.gov/es/obtener-respuestas/slug-es-1855](https://consumerfinance.gov/es/obtener-respuestas/slug-es-1855).
- Consulte con un abogado. Si necesita ayuda para encontrar uno, visite la asociación de abogados local o estatal. Usted podría calificar para recibir servicios legales gratuitamente. Para encontrar una oficina de asistencia legal, visite [lsc.gov](https://lsc.gov) (en inglés).
- Hable con un asesor de vivienda. Las agencias de asesoría de vivienda, aprobadas por el HUD, ofrecen ayuda experta, gratuitamente o a bajo costo. Usted puede encontrar una agencia de asesoría de vivienda en [hud.gov/espanol](https://hud.gov/espanol) o llamando al (800)-569-4287.
- Comuníquese con la oficina de las Agencias del Área para la Tercera Edad (AAA, por sus siglas en inglés) para encontrar programas de asistencia estatal y local que podrían ayudarle a pagar por gastos o reparaciones de la propiedad. Para encontrar la oficina AAA más cercana, llame al 800-677-1116 o visite [eldercare.acl.gov](https://eldercare.acl.gov) (en inglés).
- Si tiene problemas con su prestamista o administrador hipotecario, envíenos una queja en [consumerfinance.gov/es](https://consumerfinance.gov/es) o llamando gratuitamente al 855-411-CFPB (2372).
- Encuentre más información sobre las hipotecas inversas en [consumerfinance.gov/reversemortgage](https://consumerfinance.gov/reversemortgage) (en inglés).

# Glosario

TÉRMINO	DEFINICIÓN
<b>Tasación</b>	Documento escrito que ofrece una opinión sobre el valor de una propiedad. Describe qué la hace valorable e incluso, podría mostrarle una comparación con otras propiedades en el mismo vecindario.
<b>Coprestatario</b>	Persona, por lo general su cónyuge o pareja, quien también firma el préstamo de hipoteca inversa, que es igualmente responsable del cumplimiento de todas las obligaciones del préstamo, y que recibe los beneficios del mismo.
<b>Entrega del título en lugar de ejecución hipotecaria</b>	El "deed-in-lieu of foreclosure" es un acuerdo por el cual usted voluntariamente entrega el título de propiedad de su vivienda al prestamista, para evitar el proceso de ejecución hipotecaria.
<b>Incumplimiento</b>	Ocurre cuando no se cumplen los requisitos de la hipoteca inversa. Por ejemplo, los requisitos de un préstamo de Hipoteca para la Conversión del Capital Acumulado en la Vivienda (HECM, siglas en inglés) incluyen; ocupar la vivienda como residencia principal, mantener la vivienda en buen estado, y pagar los gastos de la propiedad a tiempo. Si un prestatario no cumple con estas obligaciones, causaría el "default" o incumplimiento , lo que a su vez podría llevar a una ejecución hipotecaria.
<b>Cónyuges No-Prestatarios Elegibles</b>	Cónyuge del prestatario que no sea coprestatario, pero que de acuerdo a las reglas del HUD, sea elegible para quedarse en la vivienda después de la muerte del mismo.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
<b>Capital de la propiedad</b>	Es valor actual de su propiedad, menos la cantidad que deba de cualquier hipoteca que tenga sobre la misma.
<b>Administración Federal de la Vivienda</b>	<p>La "Federal Housing Administration", FHA, es la agencia federal que asegura las HECM, el más común de los préstamos de hipoteca inversa.</p> <p>La Administración Federal de la Vivienda es parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés).</p>
<b>"Foreclosure" o Ejecución hipotecaria</b>	Proceso a través del cual el prestamista toma posesión de la propiedad luego que el prestatario haya dejado de cumplir con las obligaciones del préstamo de hipoteca inversa. Los procesos de ejecución hipotecaria varían según el estado.
<b>Hipoteca para la Conversión del Capital Acumulado en la Vivienda (HECM, siglas en inglés)</b>	Es el tipo de hipoteca inversa más común en la actualidad. Las HECM están aseguradas por la FHA, esta es una de las formas en que se diferencian de las hipotecas inversas privadas (a veces llamadas hipotecas inversas "propietariy" o propias).
<b>Seguro de Propietarios de Vivienda</b>	Paga por pérdidas y daños a la propiedad si ocurre algo inesperado, como un incendio o un robo. El seguro de propietario estándar no cubre daños causados por terremotos o inundaciones, pero podría agregarse dicha cobertura. Algunas veces el seguro de propietario también es conocido como "hazard insurance" o seguro contra riesgos. Los prestatarios que tengan préstamos HECM están obligados a tener seguro de propietario, además del seguro de hipoteca también requerido en los préstamos de hipoteca inversa.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
<b>Agencia de asesoría de vivienda Aprobada por el HUD</b>	Organización que cuenta con asesores de vivienda aprobados por el HUD. Los prestatarios que soliciten un préstamo de hipoteca inversa HECM deberán recibir asesoría de alguna agencia de asesoría para hipotecas inversas aprobada por HUD, antes de recibirla.
<b>Prestamista</b>	Institución financiera que presta el dinero al prestatario.
<b>Mitigación de Pérdidas</b>	Pasos que el administrador toma para ayudar a un prestatario a evitar la ejecución hipotecaria. La mitigación de pérdidas se refiere a la responsabilidad que tiene un proveedor de servicios hipotecarios de reducir o "mitigar" la pérdida que puede sufrir un inversionista debido a una ejecución hipotecaria. Algunas de las opciones de mitigación de pérdidas pueden ayudarle a permanecer en su hogar. Otras podrían ayudarle a salir de su hogar sin tener que pasar por la ejecución hipotecaria. Entre las opciones de mitigación de pérdidas para prestatarios de hipotecas inversas podrían estar la entrega voluntaria del título de propiedad, o un plan de pago.
<b>Monto Máximo reclamable</b>	El monto que sea menor entre el valor de tasación de la vivienda, el precio de venta, o el límite máximo que asegurará el HUD. El monto máximo reclamable es un factor que se utiliza para calcular la cantidad que un propietario puede pedir prestado en un préstamo de hipoteca inversa.
<b>Prima del Seguro Hipotecario</b>	El monto inicial y anual que cobra el prestamista y que se paga a la Administración Federal de Vivienda. El seguro hipotecario es un seguro adicional al seguro de propietario que debe mantener el prestatario.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
<b>Gastos por Emisión del Préstamo</b>	Tarifa única, por adelantado, que el prestamista cobra al prestatario por procesar el préstamo. Estas tarifas están limitadas por el monto máximo reclamable del préstamo, y no podrían exceder \$6,000.
<b>Límite Máximo del Capital</b>	Es la cantidad de dinero que el prestatario puede pedir prestado con un préstamo de hipoteca inversa. El límite máximo de una HECM se calcula utilizando la edad del prestatario, o Cónyuge No Prestatario Elegible que sea más joven, la tasa de interés, y el monto máximo reclamable del préstamo. Por lo general, el límite máximo del capital crecerá todos los meses, posiblemente aumentando la disponibilidad de fondos adicionales para prestatarios que tengan hipotecas (HECM) de tasa ajustable; no así con aquellos que tengan hipotecas (HECM) de tasa fija. En general, los préstamos de prestatarios mayores, viviendas de precios más altos, y tasas de interés más bajas, tendrán límites del capital más alto, que aquellos con prestatarios más jóvenes, viviendas de menor precio, y tasas de interés más altas.
<b>Residencia Principal</b>	Vivienda donde el prestatario, y si aplica, el cónyuge no prestatario, mantienen su residencia permanente, y donde típicamente pasa la mayor parte del año. Un prestatario puede tener sólo una residencia principal a la vez. Si el prestatario se muda por la mayor parte del año a otro lugar, a un ancianato, o centro de vida asistida, por más de 12 meses consecutivos, el prestatario debe pagar el préstamo de hipoteca inversa.
<b>Hipotecas Inversas Privadas</b>	Préstamos de hipoteca inversa que no están asegurados por el gobierno federal, por lo general, están diseñados para prestatarios con viviendas de mayor valor que los asegurados por el HUD.

# Notas

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notas

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---