

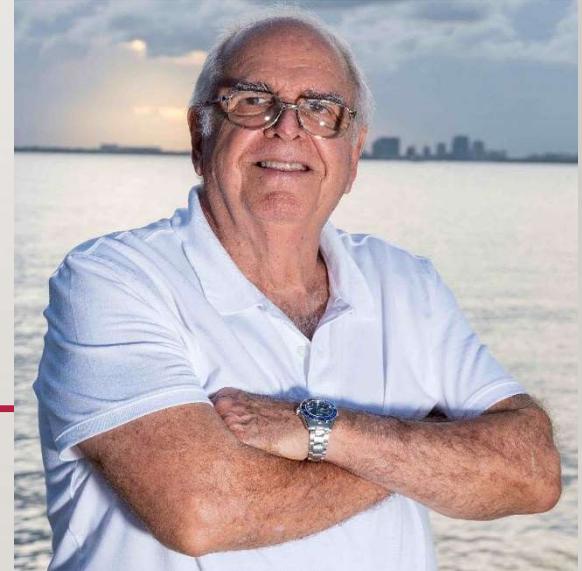


# GREAT FLORIDA LENDING INC.

**Juan Luis  
Rodriguez-Kohly**

Loan Originator  
NMLS 257898

**T. 786-262-6486**



---

[RodKohly@gmail.com](mailto:RodKohly@gmail.com)

<http://HappySeniorHomeOwners.com>

**¡Seguridad Financiera  
Para Propietarios  
Seniors!**

## LA HIPOTECA REVERTIDA

**¡USTED Y YO TENEMOS SUEÑOS PARA EL RETIRO!**

# NUESTRAS COMPAÑÍAS

---

GREAT FLORIDA  
LENDING



JFA REALTY COMPANY



# PROPÓSITO DE LA PRESENTACIÓN

## Vamos a Explorar Los Mitos y Realidades De La Hipoteca Revertida

- 1. Comprender Profundamente Las Ventajas Y Desventajas De Una Hipoteca Revertida.**
- 2. Los Métodos de Recibir el Dinero de la Hipoteca Revertida Y Propósito del Programa.**
- 3. El Título de la Propiedad Y Los Derechos de Los Herederos.**

# ¿QUÉ ES LA HIPOTECA REVERTIDA?

**Es un Refinanciamiento de su Hogar, pero Ud. No Tiene que Hacer Pagos Mensuales. Hay Dos Programas:**

- I. FHA-HECM: Creado por Ley Federal y Asegurada por el Federal Housing Administration. Edad Mínima 62 Años.**
  
- II. Programa Privado: Ofrecido por Bancos Autorizados para hacer Programa FHA. Ideal para Propietarios mas Acaudalados. Préstamo Máximo \$4,000,000. Edad Mínima 55 Años.**

**Hipoteca  
Revertida FHA  
Ejemplo 62 años**

**VALOR  
\$200,000**

**Préstamo  
\$100,000**

**10 Años Después  
Ejemplo A**

**VALOR  
SUBIÓ  
\$300,000**

**Préstamo  
\$145,000**

**PLUSVALÍA  
\$155,000  
Para Ud o  
Herederos**

**10 Años Después  
Ejemplo B**

**VALOR  
BAJÓ  
\$100,000**

**Préstamo  
\$145,000**

**DEFICIT  
\$45,000  
Ni Ud. Ni  
Herederos Pagan**

# BENEFICIOS PRINCIPALES

---



- No hace pagos mensuales
- No Tiene Penalidad De Pre-Pago.
- No Existe Periodo De Amortización.
- Sus Herederos Siempre Heredan La Propiedad.
- Préstamo Sin Recurso. Cualquier deficiencia NO le puede ser cobrada a Ud. o Herederos.

# BENEFICIOS PARA LOS PRESTATARIOS

---

## HIPOTECA /HELOC REGULAR

- Pagos Mensuales – Si
- Pagos Inmediatos – Si
- Responsables por deficiencia – Si
- Linea de Credito Creciente – **NO**

## HIPOTECA REVERTIDA

- Pagos Mensuales – **No**
- Pagos Inmediatos – **No**
- Responsables por deficiencia – **No**
- Linea de Credito Creciente – **SI**

# REQUISITOS DEL PROGRAMA.



Para FHA-HECM,  
Solo uno del  
Matrimonio  
Solicitante tiene  
que tener 62 años  
o mas. Programa  
Privado, 55 Años o  
mas.



Ciudadano  
Americano  
o  
Residencia  
Permanente  
(Green Card).



**-No Empleo**  
**-No Crédito**  
**Mínimo.**  
**-Evaluación de**  
**Crédito y**  
**Financiera!**

# OBLIGACIONES DURANTE EL PRÉSTAMO

---

- Mantener la vivienda como la residencia principal, y en buenas condiciones
- Los propietarios tienen que mantener los pagos del seguro de la propiedad al día.
- Seguir Pagando Los Impuestos y Cargos de la La Propiedad al día.

## **Primer Ejemplo (FHA): Edad 62 Propietario Sin Hipoteca**

**Valor De Hogar**                      **\$400,000**

**Hipoteca Revertida**                **\$191,600**

**Hipoteca Existente**                **-\$0**

**AL CIERRE**                              **\$92,254**

**AL 2do Año**                            **\$76,640**

FHA CMT Monthly 5 Adjustable Initial Rate 2.360% Subject to errors and/or omissions and to change without Prior Notice. Oct 2021

## **Segundo Ejemplo (FHA): Edad 70 Propietario Con Hipoteca**

**Valor De Hogar** \$400,000

**Hipoteca Revertida** \$212,000

**Hipoteca Existente** -\$100,000

**Nuevo Beneficio** \$89.294

**AL CIERRE** \$21,200

**AL 2do Año** \$68,094

FHA CMT Monthly 5 Adjustable Initial Rate 2.360% Subject to errors and/or omissions and to change without Prior Notice. Oct 2021

# BENEFICIOS DE UNA HIPOTECA REVERTIDA

---

- Nunca hay que pagar mas que el menor de el balance adeudado o el valor de la propiedad.
- Puede pagar en cualquier momento. No existe penalidad por prepago.
- Programa Asegurado por FHA.
- 3 Días Para Cancelar Después Del Cierre.



# BENEFICIOS DE LA LÍNEA DE CRÉDITO

## HIPOTECA REGULAR

- El Banco Le Puede Cerrar La Línea De Crédito.
- La Cuenta No Crece.
- La Cuenta no es asegurada por el Gobierno Federal.

## HIPOTECA REVERTIDA

- El Banco Nunca Le Puede Cerrar LaCréditLine.

CréditLine **crece**.

- Programa FHA: La Cuenta Es Asegurada por FHA, Gobierno Federal.

# ¿QUÉ TIPO DE PROPIEDADES SON ELEGIBLES PARA HIPOTECA REVERTIDA?

---

- Casa Unifamiliar (Single family homes), Townhomes, No co-ops.
- Duplex, Triplex, & Four-plex.
- Condos (Aprobados por el FHA o Banco)
- Nuevas construcciones no tienen que tener el Certificado de Uso.



# EL PROCESO Y LOS GASTOS DE SU BOLSILLO.

## Consejería

- Antes de someter su solicitud una consejería mandatorio es requerida por HUD o Por el Lender Privado. (La consejería es típicamente una llamada de 45-60 minutos).

**\$125 a  
\$145**

## Valoración

- La valoración es ordenada inmediatamente después que el certificado es recibido y Solicitud Firmada.  
Costo Inicial

**\$395**

## El Cierre

- El Cierre ocurre en aprox. 30-45 días del momento que se somete la solicitud y por Ley Federal tiene 3 días para cancelar transacción.

# MÉTODOS DE RECIBIR FONDOS - HIPOTECA REVERTIDA DE FHA.

**Un Pago “Cash” al Cierre. Un Pago a un Año.**

**La CréditoLine creciente.**

**Adelantos Mensuales Mientras viva el hogar,  
o por X Años.**

**Una Combinación De los 3 Métodos.**

# PROPÓSITOS DE UNA HIPOTECA REVERTIDA.

## Como Me Puede Ayudar a Mi?

La Hipoteca Revertida es un instrumento que puede iluminar un futuro sin problemas financieros:

- Reserva de Efectivo “Tax Free”
- Proteja Ahorros
- Incremente flujo de efectivo
- Suplemente Ingresos
- Elimine pagos de su hipoteca actual
- Ayuda domestica \* Cuidado en Hogar
- Pague deudas o gastos medicos,
- Repare Casa o Compre Auto
- Ayuda a familia \* Viaje
- Acuerdo de Divorcio

*O, lo que desée hacer con los fondos, etc...*

# PROPÓSITOS DE UNA HIPOTECA REVERTIDA.

## PLANEACION FINANCIERA O DE RETIRO

- Reduzca herencia tributable,
- Evite liquidar activos de alto rendimiento,
- Capitalice Fideicomisos o Negocios
- Consolide deuda de interés alto.
- Donaciones caritativas con fondos Tax Free
- Regalo en Vida, Regalo de Educación.
- Compra 2do hogar.
- Compra propiedad de inversión.
- etc...

# MITOS DE LA HIPOTECA REVERTIDA

✓ **El Gobierno o Banco se quedarían con mi propiedad:**

**FALSO**—El título de su hogar es SIEMPRE suyo

---

✓ **Mis Herederos no heredan la Propiedad:**

**FALSO**— Sus herederos la heredan y solo deben el menor del balance del préstamo o el valor de la casa y se benefician de todo el plus-valor.

✓ **Puedo perder mi propiedad si baja el valor:**

**FALSO**— Las Hipotecas Revertidas específicamente estipulan que el propietario puede vivir en la propiedad por el resto de su vida mientras pague impuestos y seguros y cualquier cargo de la Propiedad.

# MITOS DE LA HIPOTECA REVERTIDA

---

☑ **El Seguro Social o Medicare serian afectados:**

**FALSO**— Dinero de una Hipoteca Revertida no se considera ingresos por el IRS y no reduce el Seguro Social o beneficios de Medicare.

☑ **Hay grandes gastos en efectivo:**

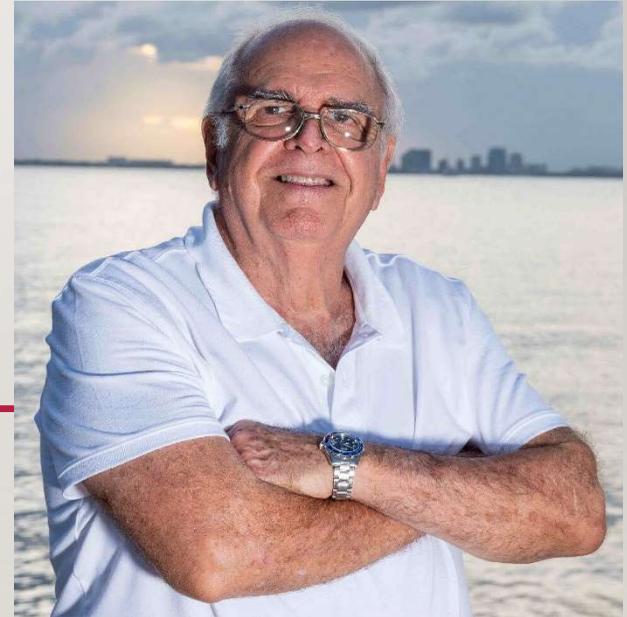
**FALSO**— Los gastos de cierre son financiados. Solo la Consejeria y la Valuación se pagan adelantado.



# GREAT FLORIDA LENDING INC.

**Juan Luis  
Rodriguez-Kohly**

Loan Originator NMLS 257898



**Directo: 786-262-6486**

[RodKohly@gmail.com](mailto:RodKohly@gmail.com)

<http://HappySeniorHomeOwners.com>



## LA HIPOTECA REVERTIDA

¡USTED Y YO TENEMOS SUEÑOS PARA EL RETIRO!