



Información para el consumidor

Las hipotecas inversas: ¿se adecuan a sus necesidades?

Si usted tiene 62 años o más, o está por llegar a esa edad, quizás esté considerando obtener una hipoteca inversa para sumar fondos a su haber de retiro o para satisfacer la necesidad de atención médica u otras necesidades financieras.

Este Aviso al consumidor, emitido por la Oficina de Contralor de la Moneda, tiene el propósito de ayudarlo a comprender mejor el tema de hipotecas inversas. Hipotecas inversas son préstamos complejos en los que la garantía es su propiedad. Es importante comprender las condiciones, riesgos y costos antes de firmar un contrato de hipoteca inversa. Asegúrese de considerar otras alternativas.

Información básica sobre hipotecas inversas

¿Qué es una hipoteca inversa? Una hipoteca inversa es un préstamo garantizado por su vivienda que le permite recibir pagos del prestamista, ya sea a lo largo del tiempo o todo de una vez, según el valor de su propiedad al momento del préstamo. A medida que recibe los pagos, los montos se agregan al saldo de su

préstamo. El interés se calcula sobre el saldo pendiente, de modo que aunque no reciba más pagos de su prestamista, el saldo del préstamo continúa incrementándose.

¿Quién puede acceder a una hipoteca inversa?

Por lo general, para acceder a una hipoteca inversa el propietario debe tener 62 años de edad como mínimo, utilizar la casa como su residencia principal, y la vivienda no debe estar hipotecada en la actualidad, o el saldo de la hipoteca debe ser lo suficientemente bajo como para que lo pueda cancelar con los fondos de la hipoteca inversa.

¿Hay distintos tipos de hipoteca inversa? Sí,

y las diferencias pueden ser importantes. Por ejemplo, la mayoría de ellas se gestiona conforme a un programa de la Administración Federal de la Vivienda

(FHA, por sus siglas en inglés). Estos préstamos (denominados hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda, o HECM, por sus siglas en inglés) cuentan con un seguro del gobierno que protege no solo al prestamista, sino también al prestatario. Si el prestamista no quiere o no puede abonar lo debido al prestatario, el gobierno



interviene y lo hace. Otras hipotecas inversas no tienen esta garantía.

¿Cuánto puedo pedir prestado? Eso depende de muchos factores, que incluyen su edad, el valor de la propiedad y las tasas de interés aplicables al momento en que obtiene el préstamo y durante su curso. Por lo general, el monto del préstamo se incrementará cuanto mayor sea usted, más valiosa sea su propiedad, y menores sean las tasas de interés aplicables.

¿Cómo recibo los pagos? Las hipotecas inversas pueden ser muy flexibles en este aspecto. Según el tipo de préstamo que consiga, puede retirar los fondos en pagos mensuales fijos que se extienden durante un período de tiempo establecido, o durante todo el tiempo en que usted reside en la vivienda, de modo similar a una línea de crédito que le permite retirar los fondos según considere conveniente, en una única suma global (o un único retiro de la línea de crédito) o en alguna combinación de estas opciones.

Costos y beneficios de las hipotecas inversas

¿Cuánto costará? Como muchos préstamos para la vivienda, las hipotecas inversas pueden tener intereses y comisiones que se cobran a lo largo de la vida del préstamo y costos iniciales que se abonan al cierre. Estos costos iniciales por lo general se pueden “financiar” es decir, no abonarse al cierre, sino agregarse al saldo de su préstamo. Aunque las tasas de interés pueden ser relativamente bajas, estas hipotecas pueden resultar costosas en comparación con otros

préstamos para la vivienda si se consideran otros aspectos, especialmente debido a las primas del seguro hipotecarias y otros costos iniciales. La tasa de interés de estos instrumentos puede ser variable, y puede aumentar o disminuir con la “tasa preferencial” u otra medida de los mercados de tasas.



¿Cómo devuelvo el préstamo? En una hipoteca inversa, usted no hace pagos mensuales de capital e interés al prestamista, sino que los intereses y comisiones se agregan al saldo de su préstamo. Salvo que realice depósitos “en plica” al prestamista, usted es responsable de abonar los impuestos y seguros inmobiliarios a su vencimiento.

¿Cuándo tengo que devolver el préstamo? Por lo general, no necesita realizar ningún pago hasta que deje de

utilizar la vivienda como residencia principal – por ejemplo, cuando la venda, no viva más en ella, o fallezca. En ese momento vence el préstamo. Su obligación con el prestamista estará limitada al monto adeudado o al valor de la vivienda en ese momento, la suma que resulte menor, salvo que usted o sus herederos deseen conservar la casa. Para conservarla, sería necesario que usted o sus herederos pagaran la totalidad de la suma recibida, más todos los intereses y comisiones acumulados.

¿Puedo perder la vivienda antes de que esté listo para mudarme? Sí, en ciertas condiciones. Con una hipoteca inversa, usted retiene el título de la vivienda, pero continúa siendo responsable de pagar los impuestos y seguros de la propiedad y las reparaciones. Si no abona dichos seguros e impuestos o no realiza

las reparaciones necesarias, se produce el vencimiento y exigibilidad de la hipoteca, y podría perder la vivienda mediante la ejecución. Por supuesto, si su prestamista exige un depósito “en plica” mensual para impuestos y seguros de la propiedad, ese riesgo se reduce.

Reglas generales

Tenga en mente otras opciones. Otros préstamos,

Una hipoteca inversa por lo general es más conveniente si su plan es permanecer más tiempo en la vivienda. Ello es así debido a los elevados costos iniciales que hacen que los primeros años del préstamo sean relativamente costosos. Por ejemplo, el costo anual del préstamo para un prestatario que utilice una hipoteca inversa solo durante un par de años puede ser



como las hipotecas convencionales y las líneas de crédito con garantía hipotecaria, podrían resultarle más aconsejables, según su situación financiera y necesidades. También se podrían considerar otras opciones financieras – desde recurrir a planes de retiro hasta vender la casa. Además, es posible que su comunidad le pueda ofrecer servicios de reparaciones u otros servicios para ayudarlo, y podría reunir las condiciones para recibir beneficios del estado. Los asesores financieros o consejeros en temas de vivienda pueden ayudarlo a encontrar otras opciones financieras, u orientarlo acerca de programas comunitarios o gubernamentales que puedan satisfacer sus necesidades.

varias veces superior en comparación con el de un prestatario similar que utilice la hipoteca inversa durante una década o más. Por ello es muy importante tener una comprensión realista no solo de su expectativa de vida sino de por cuánto tiempo puede afrontar los gastos relativos a la vivienda – que incluyen los servicios, los impuestos y seguros de la propiedad, mantenimiento y reparaciones, y honorarios de expensas comunes, además de cuánto tiempo podrá vivir allí desde el punto de vista físico. Al considerar estos factores, debe recordar que el prestamista promedio de HECM permanece en la vivienda durante solo seis años luego de obtener la hipoteca inversa.

Obtena más información

Tenga cuidado con los que quieran venderle otros productos junto con una hipoteca inversa. Puesto que una hipoteca inversa le permite acceder a fondos significativos, lo puede convertir en el objeto de agresivas propuestas de venta de productos y servicios inadecuados y costosos. Por lo general, tiene que mantenerse alejado de cualquiera que intente venderle otros productos adicionales a una hipoteca inversa, tales como anualidades, seguro de salud a largo plazo, programas de inversión o servicios de reparación del hogar.

Obtenga más información

Consejeros en temas de vivienda. Una hipoteca inversa es un préstamo complejo que está garantizado por su vivienda. Si ese tipo de hipotecas es adecuado para usted depende de su posición financiera y de sus necesidades. Por eso, le sugerimos que consulte en forma personal a un consejero en temas de vivienda independiente y calificado, antes de tomar esta decisión. Estos consejeros pueden ayudarlo a conocer el tema de hipotecas inversas, a identificar y evaluar las alternativas disponibles, y a comprender las consecuencias potenciales, que incluyen el impacto sobre sus impuestos, beneficios y herederos.

- Puede encontrar consejeros en temas de vivienda en el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmclist.cfm. O llame al 1-800-569-4287 ó al 1-877-483-1515.
- Visite el sitio web de NeighborWorks America: www.nw.org/network/home.asp.

Para mayor información.

- Fundación AARP, Proyecto Informativo sobre Hipotecas Inversas www.aarp.org/revmort 1-800-209-8085
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmhome.cfm 1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)
- Asociación Nacional de Prestamistas de Hipotecas Inversas www.reversemortgage.org/Home/tabid/63/Default.aspx
- Consejo Nacional sobre el Envejecimiento (información sobre programas asistenciales del gobierno y otras alternativas a las hipotecas inversas) www.benefitscheckup.org

