

Hipotecas Inversas

Guía de conversación



Oficina para la Protección
Financiera del Consumidor

Acerca de esta guía de conversación

Esta guía proporciona una discusión general sobre muchos de los conceptos clave de las hipotecas inversas. Un asesor capacitado en hipotecas inversas puede ayudarle a encontrar más información.

Si está pensando en solicitar una hipoteca inversa, pero todavía no ha hablado con un asesor en hipotecas inversas, llame al (800) 569-4287 para que encuentre uno aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés).

Una conversación detallada con un asesor le proporcionará información importante para ayudarle a decidir si una hipoteca inversa es lo más adecuado para usted. Los asesores de hipotecas inversas aprobados por el HUD tienen la información más reciente sobre las mismas. A fin de sacar el máximo provecho a su sesión de asesoría, esté preparado para hablar de:

- Sus necesidades y objetivos financieros
- Las necesidades financieras y de vivienda futuras, de su cónyuge o pareja
- Las necesidades de vivienda en el futuro de otros miembros de su familia, o personas dependientes que vivan con usted
- Las razones por las que usted está considerando una hipoteca inversa
- Cuáles alternativas a una hipoteca inversa podría haber considerado

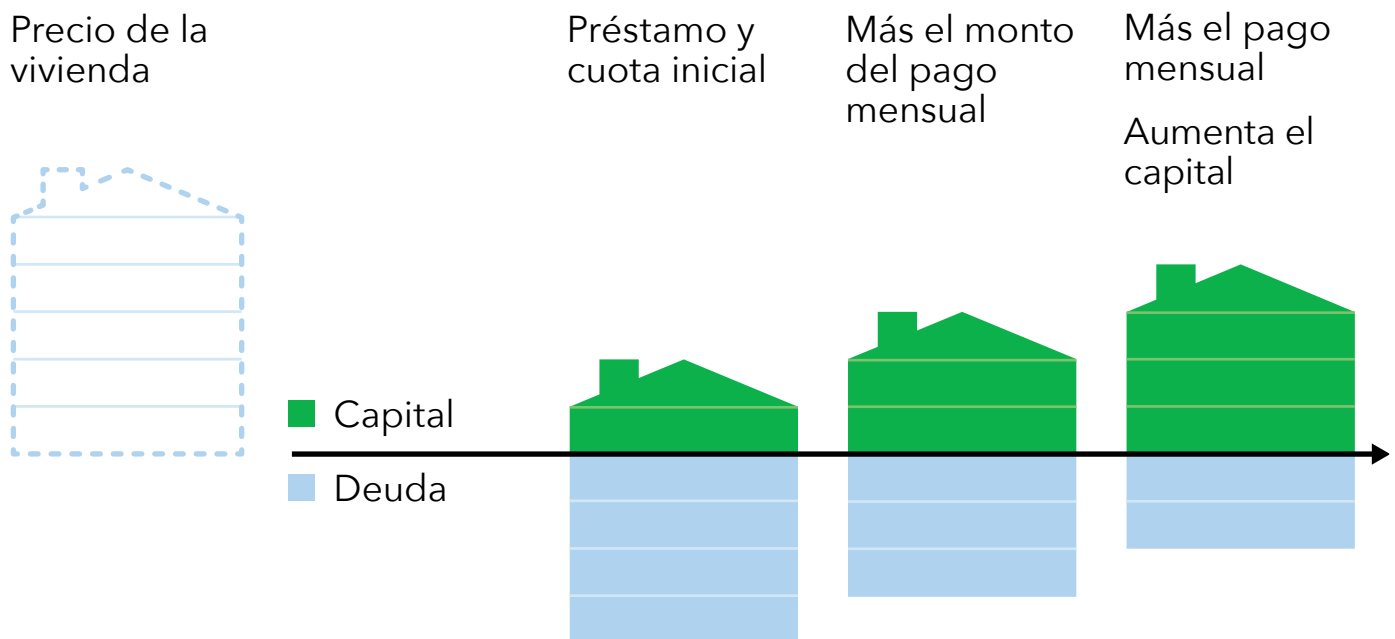
❗ Aviso

Hoy en día, la mayoría de las hipotecas inversas son conocidas 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.

¿En qué se diferencia una hipoteca inversa de una hipoteca tradicional?

Hipotecas tradicionales

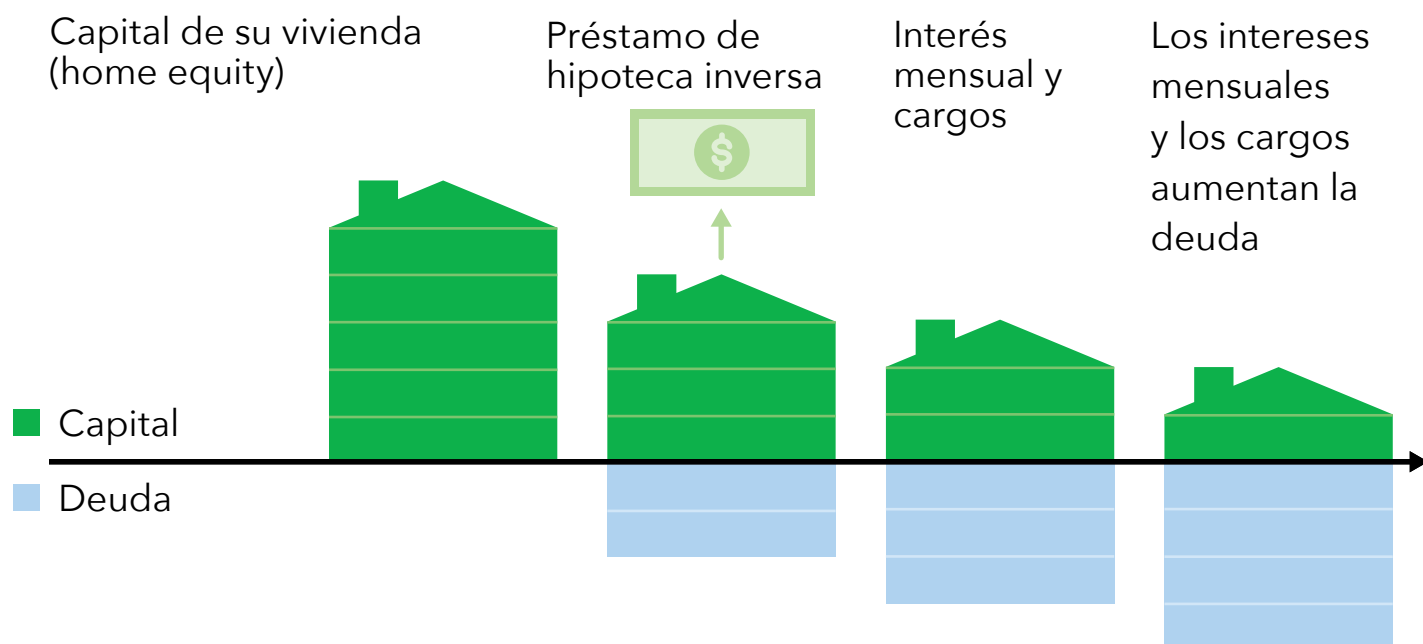
Con una hipoteca tradicional, uno suele pedir dinero prestado para pagar la vivienda al momento de comprarla, y paga el préstamo a lo largo del tiempo. Con cada pago, usted aumenta su capital (o valor neto) y el saldo de su préstamo disminuye.



Hipotecas Inversas

Con una hipoteca inversa, usted pide el dinero prestado usando su vivienda como garantía para el préstamo, tal como lo haría con una hipoteca tradicional. A diferencia de una hipoteca tradicional, la hipoteca inversa se paga cuando los prestatarios ya no viven en la vivienda. Aunque no tendrá que hacer pagos hipotecarios mensuales, sí tendrá que seguir pagando los impuestos a la propiedad y el seguro del propietario, y mantener su vivienda en buenas condiciones. Ya que los intereses y cargos se agregan todos los meses, el saldo de su préstamo subirá, no se reducirá, a lo largo del tiempo. A medida que el saldo de su préstamo crece, el valor líquido (home equity) de su vivienda disminuye.

Los prestatarios de hipotecas inversas deben tener 62 años de edad o más. Dichos prestatarios suelen utilizar el préstamo para pagar por una variedad de gastos.



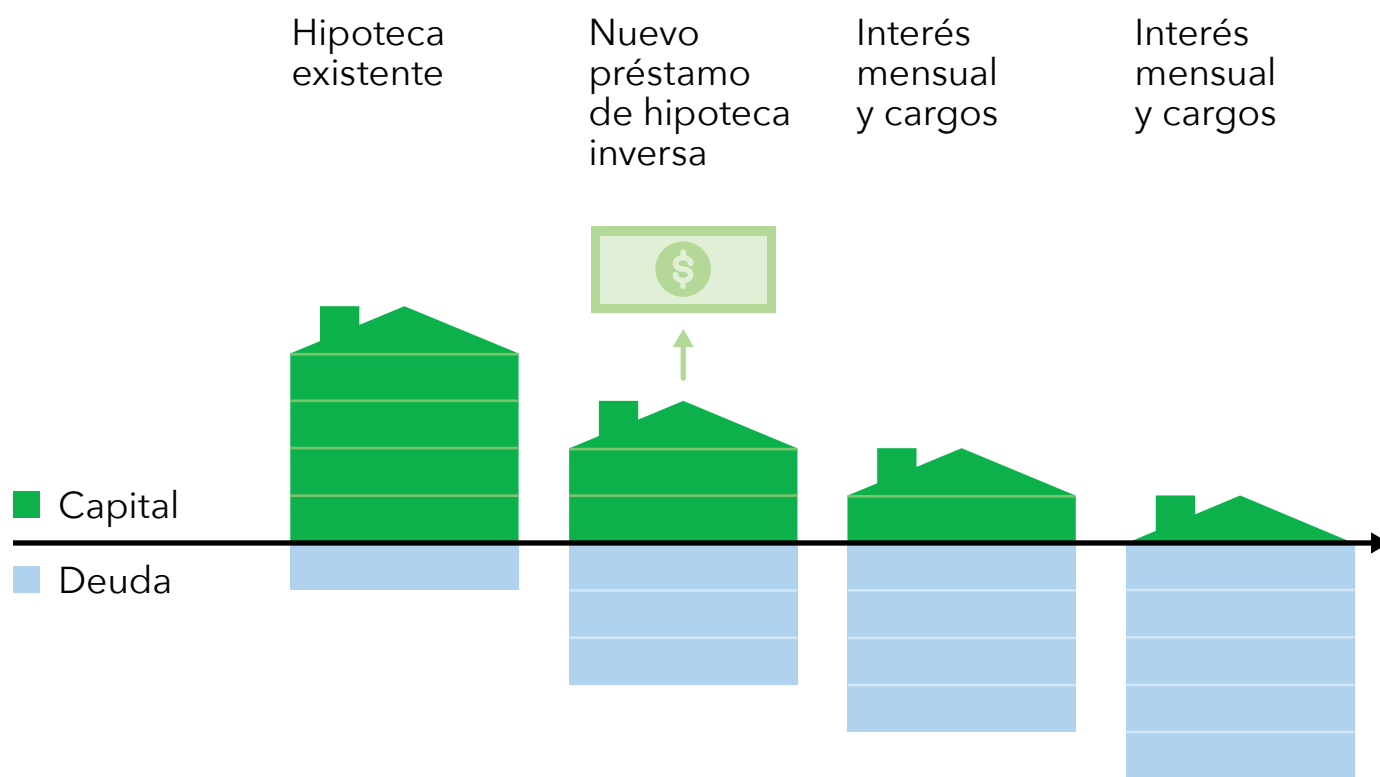
⚠ Alerta

Una hipoteca inversa no significa dinero gratis. Es un préstamo que usted o sus herederos eventualmente tendrán que pagar, generalmente, vendiendo la vivienda

Dinero prestado + intereses + cargos mensuales = aumento del saldo del préstamo.

¿Cómo funciona una hipoteca inversa si aún tengo una hipoteca tradicional?

Muchas personas que están interesadas en una hipoteca inversa aún deben dinero por su vivienda. Si esta es su situación, al tomar una hipoteca inversa, usted estaría cambiando un préstamo por otro, generalmente, más grande. Parte del dinero que pedirá prestado con la hipoteca inversa será utilizado para pagar su hipoteca actual. Si debe bastante, puede que no le quede mucho dinero de la hipoteca inversa para gastarlo en otras cosas. Sin embargo, la hipoteca inversa va a liberar el dinero que usted ha estado utilizando para hacer los pagos hipotecarios mensuales.



⚠ Alerta

Si todavía debe mucho dinero en su hipoteca actual, puede que no tenga suficiente capital para pagarla con los fondos de la hipoteca inversa, lo cual significa que podría no obtener dicha hipoteca inversa.

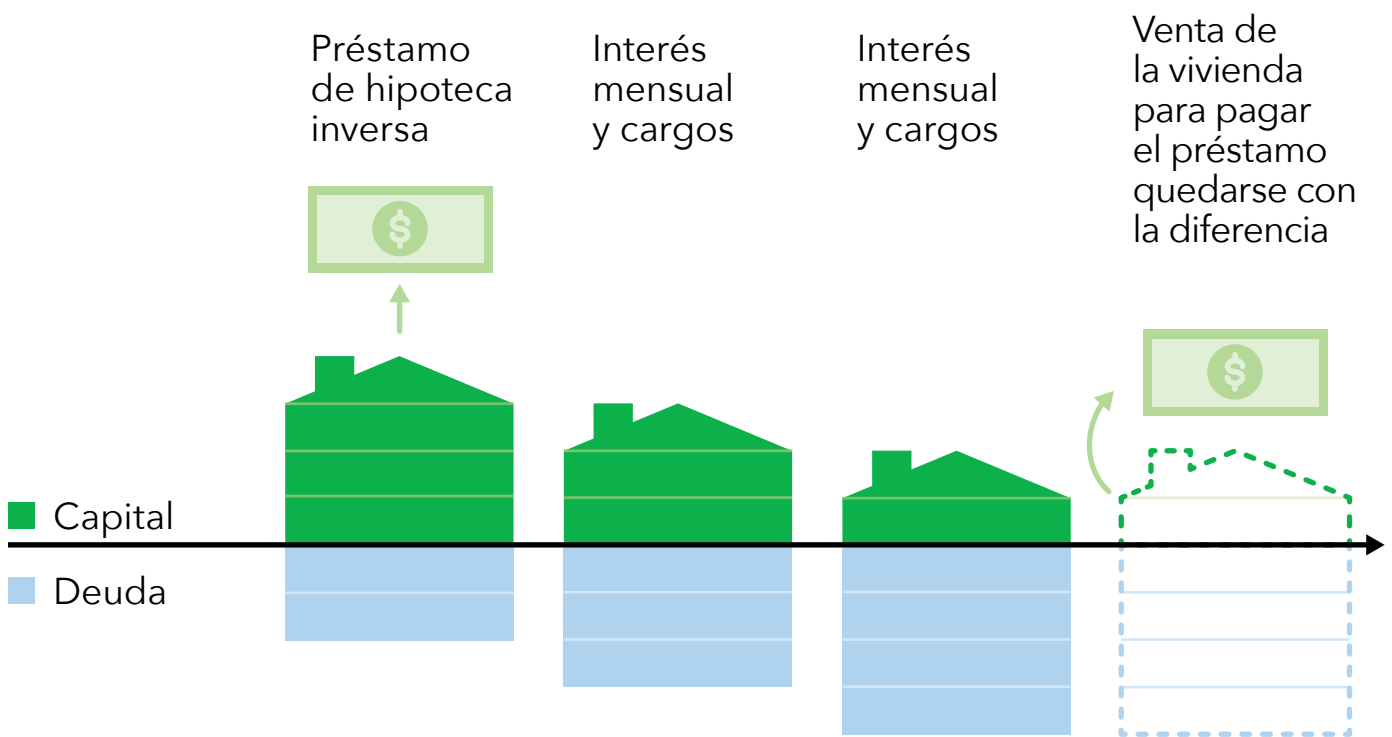
¿Qué ocurre si quiero vender mi vivienda?

Usted podría decidir vender su vivienda mientras tiene una hipoteca inversa. O quizás quiera reducir sus gastos, o mudarse cerca de la familia.

En una hipoteca inversa, el dinero del préstamo, los intereses y cargos, agregados al saldo del préstamo, reducen su capital. Sin embargo, si el valor de su vivienda aumenta, puede que usted recupere parte de ese capital. Es difícil predecir si le quedará capital, cuando venda su vivienda.

¿Qué ocurre si el saldo de mi hipoteca inversa es menor que el valor de mi vivienda?

Mientras el saldo de su préstamo de hipoteca inversa sea menor que el valor de su vivienda, esto será lo mismo que vender su vivienda con una hipoteca tradicional:



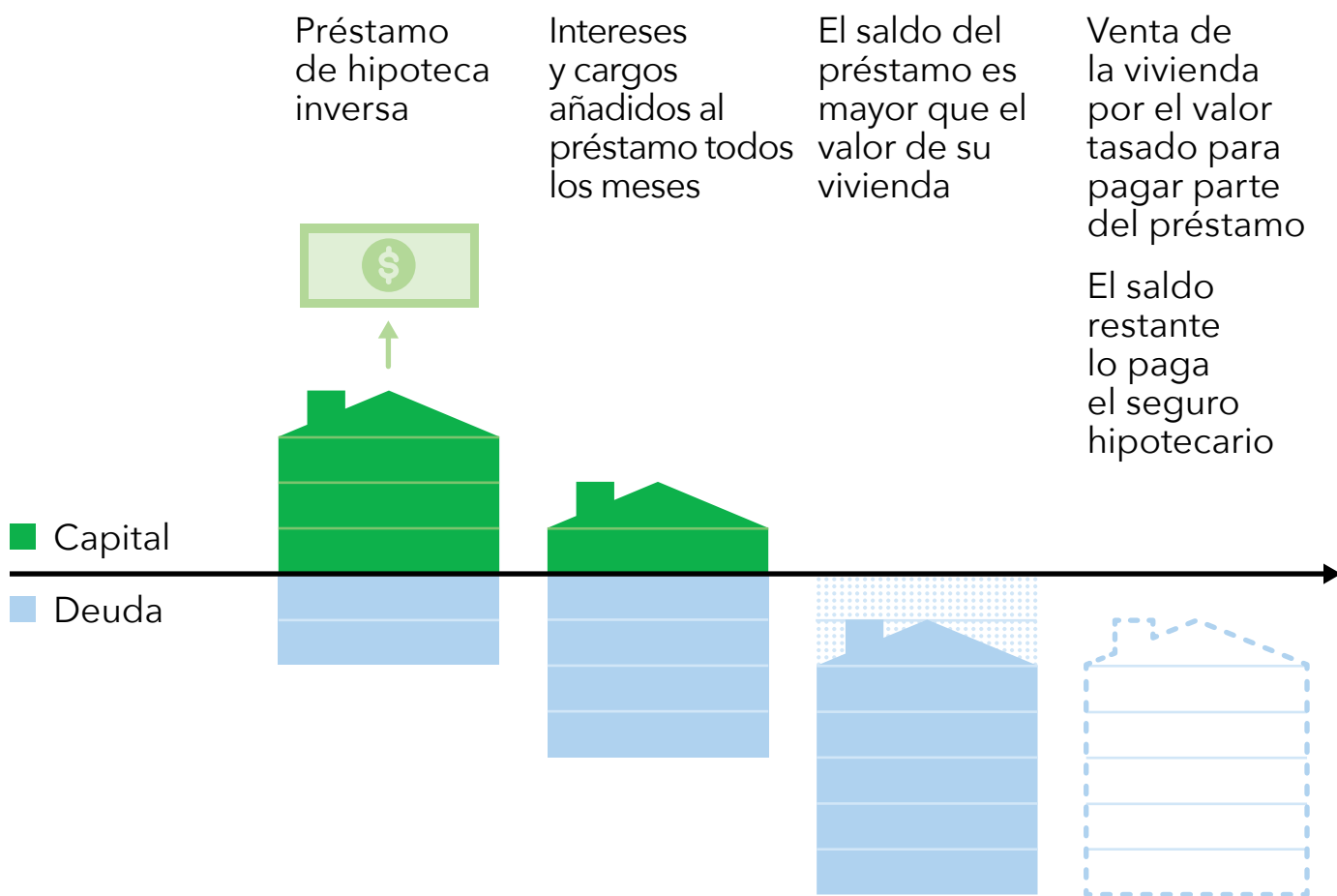
⚠ Alerta

¡Los aumentos de precios de la viviendas no están garantizados! Durante la crisis habitacional, entre el 2007 y el 2012, los precios de vivienda cayeron más de un 25% en general y, en algunas zonas, más del 50%.

¿Qué ocurre si quiero vender mi vivienda? (continuación)

¿Qué sucede si debo más por la hipoteca inversa de lo que vale mi vivienda?

Si el saldo de su préstamo es mayor que el valor de su vivienda, puede que usted no tenga que pagar la diferencia. Cuando usted vende su vivienda por el valor justo de mercado, el saldo del préstamo lo paga el seguro hipotecario.



⚠ Sea precavido

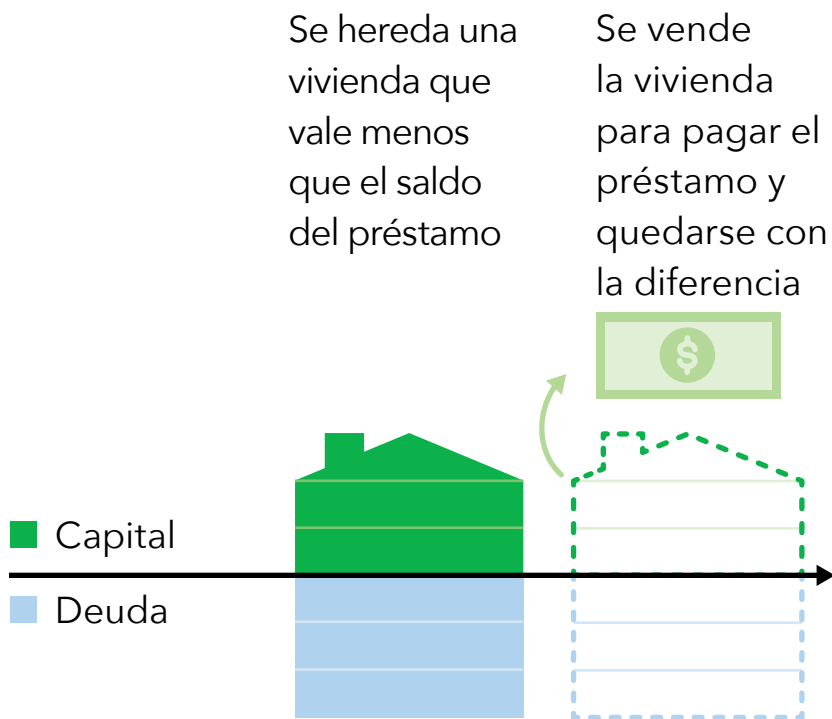
Si usted no cumple con sus responsabilidades con una hipoteca inversa (ver páginas 16-18), el préstamo podría vencerse. En este caso, usted tendría que vender su vivienda por el monto que sea menor entre el saldo del préstamo, o el 95% del valor tasado de la vivienda.

¿Qué le sucederá a mi vivienda cuando yo muera?

El préstamo tiene que ser pagado cuando muera el último prestatario. La mayoría de los herederos pagan el préstamo con la venta de la vivienda.

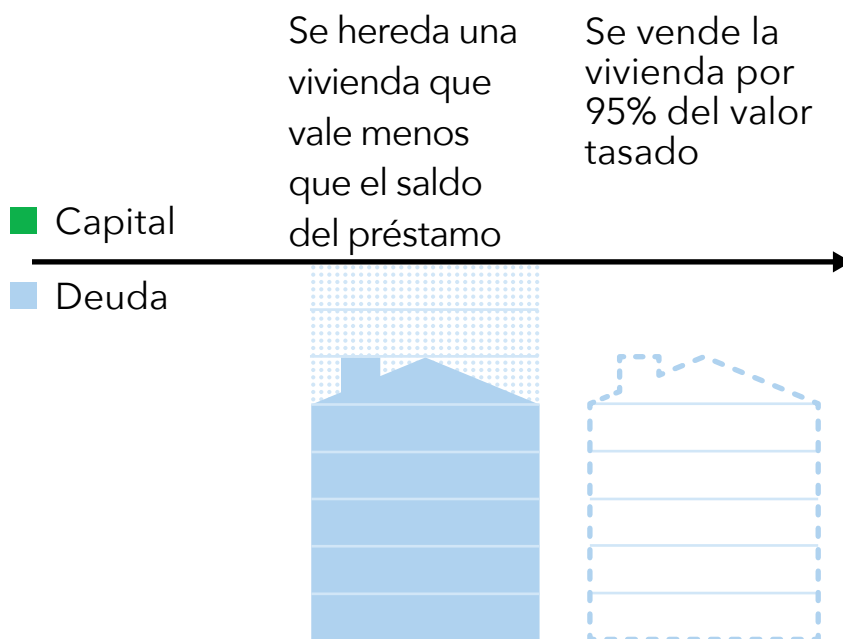
¿Qué pasa si el saldo del préstamo es menor que el valor de la vivienda?

Sus herederos utilizarán las ganancias de la venta para pagar el préstamo y se quedarán con la diferencia.



¿Qué pasa si el saldo del préstamo es mayor que el valor de la vivienda?

Sus herederos no tendrán que pagar más del 95% del valor tasado de la vivienda. El saldo restante del préstamo lo paga el seguro hipotecario.



❗ Sea precavido

Si está planeando dejarle la vivienda a sus herederos, hable con ellos acerca de cuáles son sus opciones de pago. Si éstos quieren quedarse con ella, tendrán que pagar el monto que sea menor entre el saldo completo del préstamo, o el 95% del valor tasado de la vivienda.

¿Cuánto puedo pedir prestado?

Su "límite"

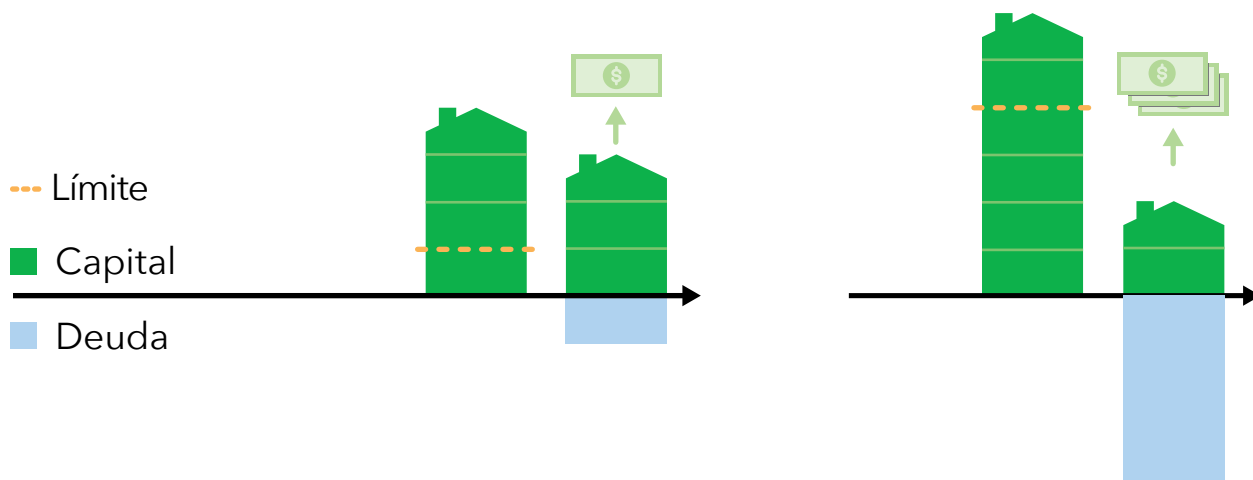
El monto máximo que puede solicitar se denomina "principal limit" o límite del capital. Éste se calcula teniendo en cuenta su edad, la tasa de interés del préstamo, y el valor de su vivienda. En general, el límite será mayor para préstamos con prestatarios de mayor edad, vivienda de más alto precio, y tasas de interés más bajas, que para préstamos con prestatarios más jóvenes, vivienda de bajo precio, y tasas de interés más altas.

Límite menor

- Prestatarios más jóvenes
- Tasas de interés más altas
- Viviendas de menor precio

Límite mayor

- Prestatarios mayores
- Tasas de interés más bajas
- Viviendas de mayor precio



❓ Si estoy casado o tengo un coprestatario: ¿Cuál edad se utiliza?

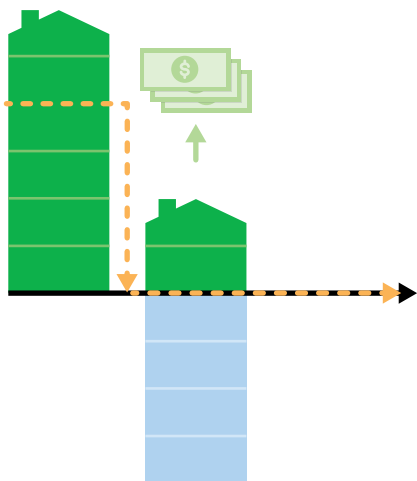
Si usted está casado, o solicita un préstamo junto a un coprestatario, el límite del capital se calcula en función de la edad del coprestatario o cónyuge no-prestatario elegible que sea más joven.

¿Qué es una línea de crédito creciente?

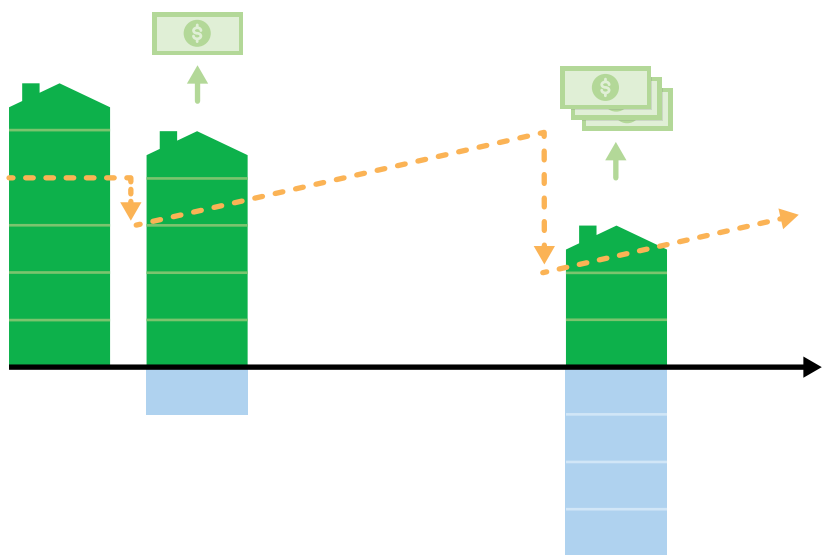
Líneas de crédito creciente

Con una línea de crédito "creciente", cuanto menos crédito utilice ahora, más tendrá en el futuro. Lo que no use de su línea de crédito seguirá creciendo, lo cual le permite pedir prestado hasta el monto máximo que esté indicado en su hipoteca. La capacidad de crecimiento de la línea de crédito se basa en la tasa de interés y en la prima de seguro hipotecario. (Una línea de crédito creciente no aplica a la opción de hipoteca de tasa fija).

Ejemplo 1: Si usted usa el límite máximo de su crédito, no podrá tomar más dinero prestado en el futuro.



Ejemplo 2: Si deja algo de crédito disponible, el límite de lo que usted puede pedir seguirá aumentando, lo cual le ayudará a mantenerse al ritmo de los gastos.

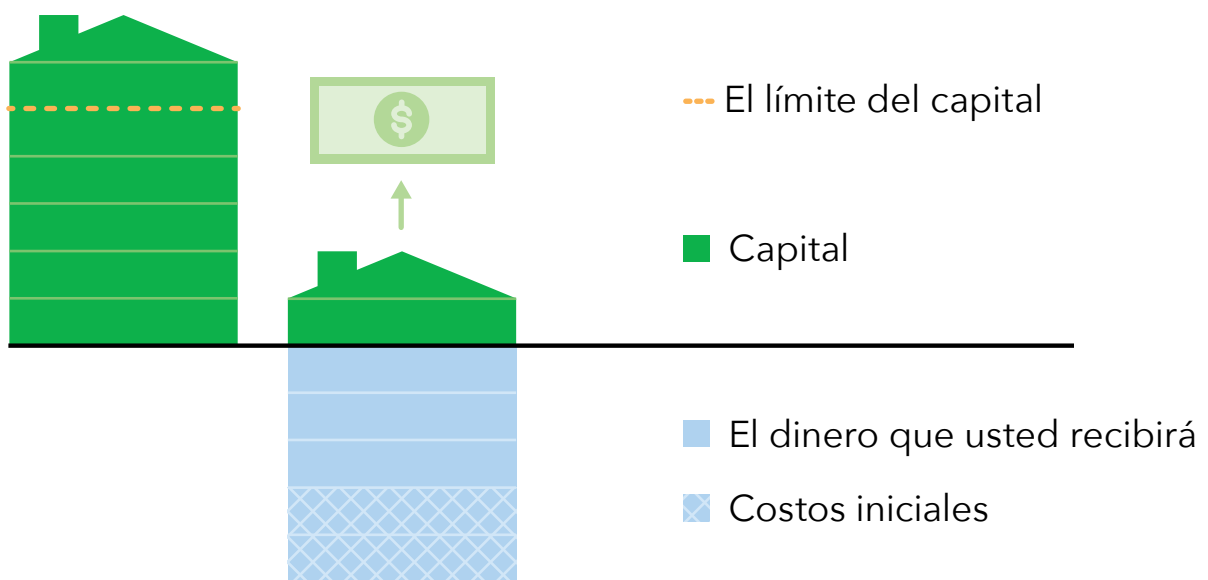


¿Cuánto costará?

Las hipotecas inversas pueden ser muy costosas. Al igual que los préstamos hipotecarios tradicionales, además del dinero que pide prestado, pagará intereses y cargos. A diferencia de los préstamos hipotecarios tradicionales, la cantidad que usted debe aumenta con el tiempo.

Costos iniciales

Al igual que las hipotecas tradicionales, las hipotecas inversas suelen tener ciertos costos y cargos que los prestatarios tienen que pagar al inicio del préstamo. Aunque puede pagarlos de su propio bolsillo, también puede elegir hacerlo con los fondos del préstamo. Así no tiene que llevar dinero al cierre. No obstante, esto reducirá la cantidad total de dinero disponible para otras cosas.



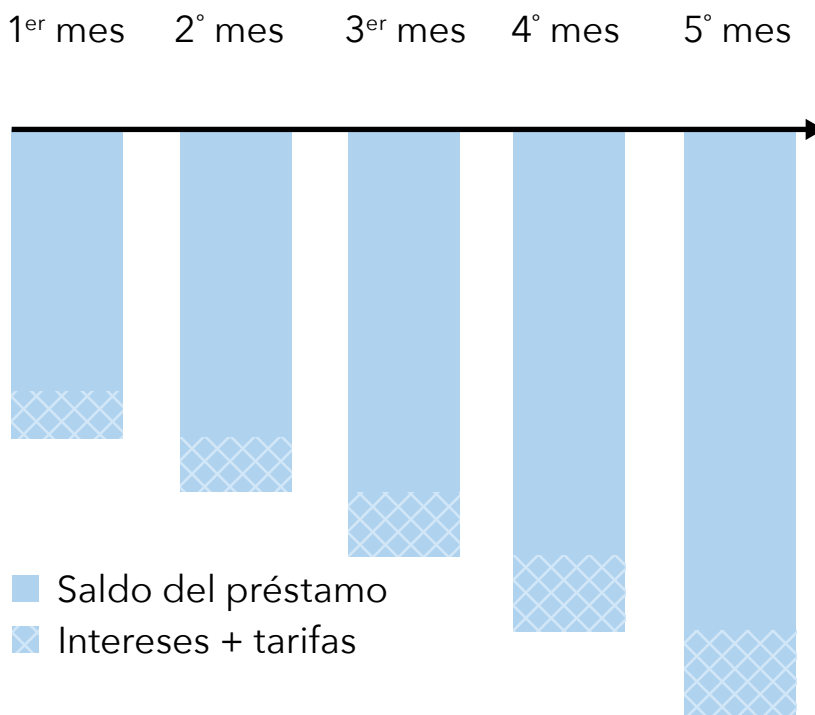
Los costos iniciales incluyen los gastos de emisión que se pagan al prestamista, cargos relacionados al cierre de bienes raíces que se pagan a profesionales terceros, y la prima inicial de seguro hipotecario que se paga a la FHA.

Costos corrientes

Los costos corrientes incluyen los intereses, las primas de seguro hipotecario (MIP, por sus siglas en inglés) y los cargos de administración. Estos costos se cobran todos los meses. El interés y las MIP se calculan como un porcentaje del saldo pendiente de su préstamo.

Los costos corrientes se agregan al saldo de su préstamo todos los meses.

Estos costos se combinan, lo que significa que cada mes le cobran interés y tarifas sobre los intereses y tarifas que ya se agregaron al saldo el mes anterior.



? Consejos y preguntas

- La mejor forma de controlar sus costos corrientes es pidiendo prestado sólo el dinero que necesite.
- ¿Qué es el seguro de hipoteca y por qué tiene que pagarlo?

Si usted, o sus herederos, venden su vivienda para pagar una hipoteca inversa, el saldo de su préstamo podría ser mayor que el valor de la vivienda. El seguro hipotecario cubre el saldo del préstamo para que usted no llegue a deber más de lo que vale la vivienda. También le protege en caso de que el prestamista tenga dificultades financieras y no pueda pagarle según lo acordado. Los préstamos HECM exigen que el prestatario pague el seguro hipotecario.

¿Cómo recibo mi dinero?

Existen tres opciones principales para que reciba su dinero:

1 Línea de crédito (tasa de interés ajustable)

- Límites de retiros en el primer año, el resto en el segundo año.
- Menor costo: paga intereses y comisiones sólo por el dinero que usted esté listo para usar.
- Función de crecimiento de la línea de crédito*: el crédito no utilizado continúa creciendo.
- Puede combinarse con desembolsos mensuales.

2 Pagos mensuales (tasa de interés ajustable)

- Límites de retiros en el primer año, el resto en el segundo año.
- Recibe pagos mensuales para completar sus ingresos.
- Puede escoger entre dos opciones: "Term" o a término (pagos mensuales de monto ijo, por un número de años determinado), o "Tenure" o ajustado (pagos mensuales de monto fijo mientras éstos no excedan el monto máximo de la hipoteca, indicado en los documentos de la misma).
- Menor costo: sólo paga intereses y comisiones sobre el dinero que haya retirado hasta la fecha.
- La función de crecimiento de la línea de crédito se incluye en el cálculo del pago mensual.
- Puede combinarse con una línea de crédito.

3 Pago global (tasa de interés fija)

- Puede retirar todos los fondos disponibles a la vez. El monto disponible es generalmente menor comparado con otras opciones.
- Mayor costo: paga intereses y tarifas sobre el monto total del préstamo.
- No tiene función de crecimiento de la línea de crédito*.
- Mayor riesgo para prestatarios jóvenes porque pueden vivir más tiempo de lo que duren los fondos del préstamo.

¿Cómo puede una hipoteca inversa afectar a las personas que viven conmigo?

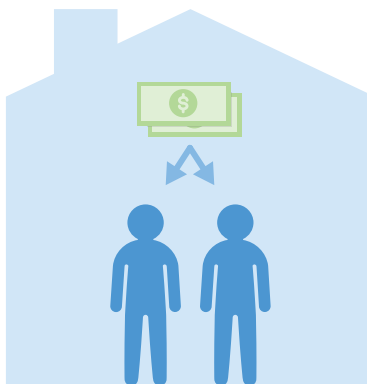
¿Vive usted con su cónyuge o pareja?

Es buena idea hacer a su cónyuge o pareja coprestatario.

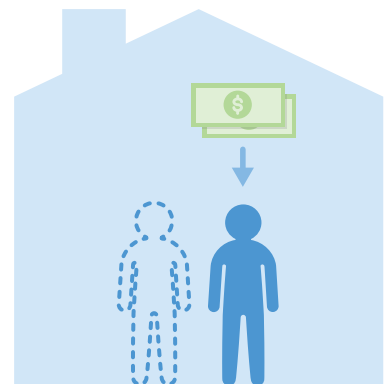
Cuando su cónyuge o pareja es coprestatario, ambos son responsables del préstamo y ambos reciben los beneficios de la hipoteca inversa.

- Si su cónyuge/pareja queda como coprestatario, podrá permanecer en la vivienda después de que usted ya no viva ahí.
- Un coprestatario también seguirá recibiendo los beneficios de la hipoteca inversa después de que usted ya no viva en la vivienda.

Usted y un coprestatario podrían vivir en la vivienda con una hipoteca inversa



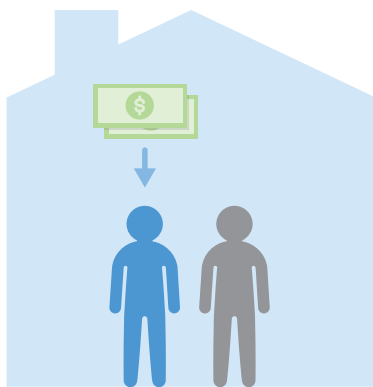
Si usted muere o se muda, el coprestatario puede permanecer en la vivienda y seguir recibiendo dinero de la hipoteca inversa



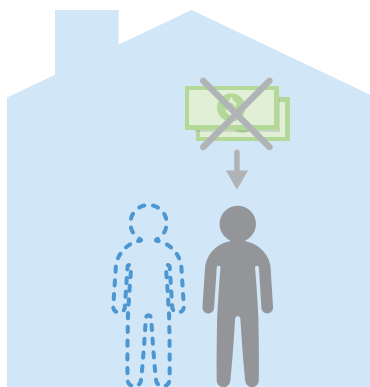
¿Cómo puede una hipoteca inversa afectar a las personas que viven conmigo? (continuación)

¿Qué sucede si su cónyuge no es coprestatario de la hipoteca inversa?

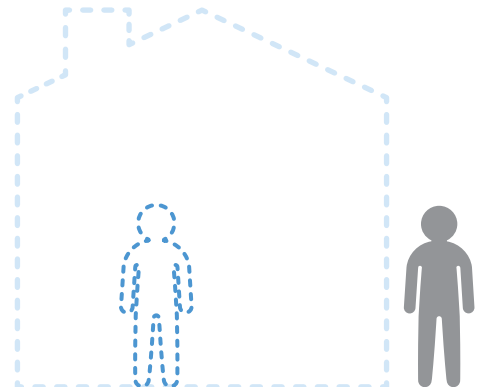
- Sólo los coprestatarios y ciertos cónyuges no prestatarios tienen derecho a permanecer en la vivienda después de que usted fallezca.
- Si su cónyuge no está en la hipoteca inversa, aún podría permanecer en la vivienda después de su muerte, siempre que cumpla con ciertos requisitos del HUD.
- Desde el momento en que usted obtenga una hipoteca inversa, su cónyuge no prestatario deberá seguir viviendo con usted para poder quedarse en la vivienda cuando usted muera.
- Si usted contrae matrimonio después que ya tenga una hipoteca inversa, su nuevo cónyuge no puede permanecer en la vivienda cuando usted muera.
- Los cónyuges no prestatarios no reciben dinero de una hipoteca inversa después que el prestatario muera.



Cualquier persona podría vivir con usted en su vivienda con una hipoteca inversa



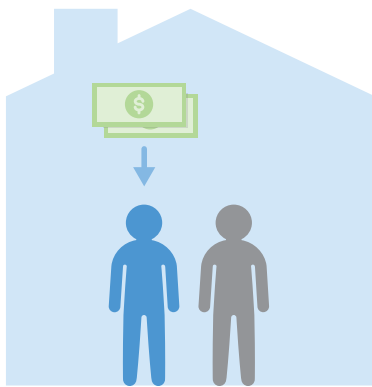
Cuando usted muera, su cónyuge no-prestatario puede permanecer en la vivienda bajo ciertas condiciones, pero no recibirá ningún dinero de la hipoteca inversa



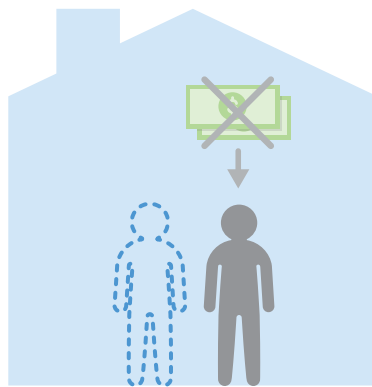
Los cónyuges no-elegibles tendrán que buscar otra vivienda cuando usted muera

¿Vive usted con alguien que tiene 62 años o más que no sea su cónyuge?

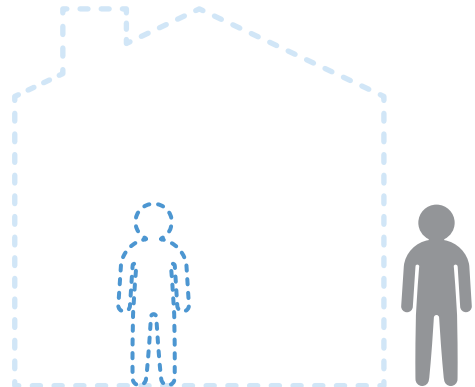
- Si esta persona desea permanecer en la vivienda cuando usted muera o se mude, considere hacerla coprestataria del préstamo.
- Si la persona que vive con usted no es coprestatario, tendrá que mudarse cuando usted muera o se mude, a menos que sea su heredera y pueda pagar la deuda de la hipoteca, o el 95% del valor tasado de mercado de la vivienda, en efectivo o con un nuevo préstamo.
- Planee junto a las personas que viven con usted, dónde vivirán después de que el último prestatario ya no viva en la vivienda.



Cualquiera puede vivir en su vivienda con usted, cuando tenga una hipoteca inversa.



Cuando el último coprestatario o cónyuge elegible ya no viva en la vivienda, el préstamo se vence y debe ser pagado y los demás deben salir de la vivienda.



❗ ¿Cuáles son mis responsabilidades?

Hay varios requisitos que los prestatarios de las hipotecas inversas HECM deben cumplir. Si no lo hace, podría perder su vivienda en un “foreclosure” o ejecución hipotecaria.

1. Debe pagar a tiempo los impuestos de la propiedad y el seguro del propietario.

Hay varios requisitos que los prestatarios de las hipotecas inversas HECM deben cumplir. Si no lo hace, podría perder su vivienda en un “foreclosure” o ejecución hipotecaria.

- Usted paga directamente a la compañía de seguros y a la autoridad tributaria.
- Usted paga directamente, pero aparta una porción del préstamo para cubrir dichos pagos.
- El prestamista se ocupa de hacerlo por usted usando los fondos de su préstamo en una cuenta reservada para este fin.

❓ ¿Qué es un “set-aside”?

Un “set-aside” es una porción del préstamo que se reserva para pagar ciertas reparaciones, impuestos, seguro de propietario, y tarifas. Estas reservas le ayudan a asegurarse de tener los fondos necesarios para hacer dichos pagos en el futuro.

2. Su vivienda debe estar bien mantenida.

Usted debe realizar las reparaciones necesarias para mantener su vivienda en buen estado. Con una hipoteca inversa, el prestamista le avisará qué reparaciones debería hacer. ¿Cuál de estas situaciones es la suya?

Su situación actual	Con una hipoteca inversa
Yo me encargo rutinariamente de mantener mi hogar y de las reparaciones, contratando profesionales cuando sea necesario.	Eso está bien. Es obligatorio con una hipoteca inversa.
Le faltan un par de tejas a mi techo y mi calentador de agua está viejo.	Tal vez no sean cuestiones de emergencias, pero pueden requerir atención antes de que empeoren y causen daños a su vivienda.
Mi vivienda está en buenas condiciones, pero el patio está descuidado.	Usted está obligado a mantener la totalidad de la propiedad en buenas condiciones. Un patio descuidado puede, eventualmente, causar daños a la propiedad.
Mi vivienda necesita arreglos mayores.	Puede que usted se vea obligado a hacer algunos arreglos como condición para obtener una hipoteca inversa. El prestamista podría retener una parte de su préstamo para hacer los arreglos necesarios.

❗ Precaución

¡Esté alerta con las estafas! Desconfíe de contratistas que le pidan que obtenga una hipoteca inversa para pagar las reparaciones de su vivienda. Entérese de todas sus opciones. No deje que le presionen para que obtenga una hipoteca inversa.

3. Su vivienda debe ser su residencia principal.

Cada año usted tendrá que certificar por escrito que usted está ocupando la vivienda como su residencia principal. ¿Cuál de estas situaciones es la suya?

Su situación actual	Con una hipoteca
Vivo en mi hogar durante todo el año.	Usted ya cumple con este requisito.
Divido mi tiempo entre mi hogar y otro lugar.	Está bien, pero sólo puede obtener una hipoteca inversa sobre la vivienda donde usted pase la mayor parte del año. Avise al prestamista si va a estar ausente durante más de dos meses.

Precaución

Usted puede perder su vivienda en una ejecución hipotecaria si tiene una hipoteca inversa y:

- No vive en su vivienda durante la mayor parte del año por alguna razón no médica
- No vive en su vivienda por más de doce meses consecutivos por razones médicas.

¿Ha analizado otras opciones de préstamos y de vivienda?

Aquellos propietarios de vivienda que estén interesados en una hipoteca inversa podrían descubrir que hay otros préstamos u opciones de vivienda más adecuados para su situación financiera o para sus necesidades personales. Asegúrese de buscar todas sus opciones de préstamos y de vivienda antes de tomar su decisión final. Considere algunas alternativas a la hipoteca inversa, tales como:

Esperar

Si obtiene una hipoteca inversa siendo muy joven, podría quedarse sin dinero cuando sea mayor, y probablemente tenga menos ingresos y facturas médicas más costosas.

Otras opciones de préstamo contra el valor líquido de la vivienda

Un préstamo sobre el capital de la vivienda, o una línea de crédito con garantía hipotecaria, pueden ser formas más baratas de obtener un préstamo en efectivo contra su capital. Sin embargo, estos préstamos tienen sus riesgos y suelen exigir pagos mensuales. Calificar para estos préstamos también depende de sus ingresos y de su historial de crédito.

Refinanciar

Al refinanciar su hipoteca actual con una nueva hipoteca tradicional, podría reducir los pagos mensuales de su hipoteca. Fíjese en el plazo de su nueva hipoteca, ya que puede afectar su plan de jubilación. Por ejemplo, asumir una nueva hipoteca de 30 años si usted está a punto de jubilarse, puede convertirse en una dificultad más adelante. Considere la posibilidad de elegir una hipoteca a más corto plazo, como a 10 o 15 años.

Mudarse

Considere vender su vivienda. Mudarse a una vivienda más económica podría ser su mejor opción para reducir sus gastos totales.

Reducir sus gastos

Existen programas estatales y locales que pueden ayudarle con los pagos de los servicios públicos, así como con las reparaciones de la vivienda. Muchas localidades también tienen programas que ayudan a los propietarios con los impuestos a la propiedad: consulte con la oficina de impuestos de la ciudad o de la municipalidad. Encontrará información acerca de estos y otros programas en el sitio web de la Administración para la Vida Comunitaria (ACL, por sus siglas en inglés) en eldercare.acl.gov (en inglés).

Información sobre la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor

La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés) regula la oferta y provisión de productos y servicios financieros bajo las leyes federales en materia financiera, además de educar y empoderar a los consumidores para que tomen decisiones financieras estando mejor informados.

La Oficina para la Protección Financiera de las Personas Mayores es la única oficina federal dedicada exclusivamente a protección y promoción de la salud financiera de aquellos consumidores de 62 o más años de edad. Conjuntamente con otras agencias, la oficina trabaja para apoyar la toma de decisiones financieras inteligentes y para prevenir la explotación financiera de los adultos mayores.

**Website**

consumerfinance.gov/es

**Preguntas generales**

Oficina para la Protección Financiera del Consumidor
1700 G Street NW
Washington DC 20552

**Presente una queja por teléfono**

855-411-2372 (CFPB);
TTY/TDD 855-729-2372

**Presente una queja en línea**

content.consumerfinance.gov/es/enviar-una-queja