

GUÍA DE VIVIENDA PARA ESTADOUNIDENSES MAYORES


Cómo usar el valor neto de la vivienda para satisfacer las necesidades financieras



Oficina para la Protección
Financiera del Consumidor

Cómo usar el valor neto de su vivienda para satisfacer sus necesidades financieras

Tener seguridad financiera a medida que envejece es importante. Ser propietario de una casa es el mayor activo de la mayoría de las personas y puede ser un recurso para usted y su familia. Esta guía describe cómo podría usar el valor neto de su vivienda en caso de que surja la necesidad, y también los riesgos potenciales involucrados.

 El valor neto de su vivienda es igual al valor de su vivienda menos el monto total de las hipotecas existentes sobre su propiedad.

¿Cuánto valor neto tiene de su vivienda?

El monto de su propiedad
actualmente vale

\$

El total de todas las
hipotecas en la propiedad

—

\$

=

**El valor neto de su
vivienda**

\$

Esta guía proporciona información general para el consumidor. No es asesoramiento legal ni una guía regulatoria. Para obtener información sobre cómo obtener ayuda legal, consulte la sección "Dónde buscar ayuda" de esta guía. Esta guía también incluye enlaces o referencias a recursos o contenido de terceros. La Oficina no respalda al tercero ni garantiza la exactitud de esta información de terceros. Puede haber otros recursos que también satisfagan sus necesidades.

Usar el valor neto de la vivienda: beneficios y riesgos

Al obtener un préstamo que usa su propiedad como garantía, es posible que pueda convertir su capital en dinero que puede usar para proporcionar fondos mensuales adicionales para los gastos de manutención, pagar las reparaciones de su hogar, financiar mejoras en el hogar (incluidas las que pueden ayudarlo a permanecer en su hogar a medida que envejece), pagar los gastos de cuidado o para otros fines.

Si bien el uso del valor neto de su vivienda puede tener beneficios, **tenga en cuenta que al hacerlo está tomando un préstamo que deberá pagar**. Debido a que usa su casa como garantía para este préstamo, si no realiza los pagos o no cumple con otros requisitos del préstamo, podría estar en **riesgo de perder su casa por ejecución hipotecaria**. Otras cosas a tener en cuenta:

- Tenga cuidado con pedir prestado más dinero del que necesita, porque usted es responsable de devolver el dinero más intereses y cargos.
- Obtener un nuevo préstamo podría afectar su puntaje crediticio, ya que es otra deuda que debe.
- Los préstamos generalmente tienen costos iniciales que debe pagar, lo que reduce la cantidad de capital que puede usar.
- Cuidado con las estafas. Evite cualquier empresa que solicite grandes tarifas por adelantado o que haga promesas poco realistas. También tenga cuidado con las estafas de reparación de viviendas en las que los contratistas se le acercan (a menudo llaman a su puerta) para que pida un préstamo para pagar las reparaciones. Es importante comparar precios.

Formas de convertir el valor neto de la vivienda en dinero

En esta sección, verá descripciones generales de cuatro tipos de préstamos que podría utilizar para acceder al capital de su vivienda.

	¿Quién es generalmente elegible para solicitar este préstamo?	¿Cómo puede recibir el dinero?	¿Hay pagos mensuales?	¿Qué sucede con el saldo de su préstamo con el tiempo?
Refinanciamiento con desembolso de efectivo	Un propietario de vivienda que tiene capital en su casa y que tiene una hipoteca existente.	Todo a la vez cuando saca el préstamo.	Sí. Tiene una nueva hipoteca que incluye el monto prestado (y los cargos) del refinanciamiento con retiro de efectivo, que incluye el dinero utilizado para pagar su hipoteca anterior.	El saldo de su préstamo disminuye a medida que realiza pagos mensuales.
Préstamo sobre el valor neto de la vivienda	Un propietario de vivienda que tiene capital en su vivienda.	Todo a la vez cuando saca el préstamo.	Sí. Este es un préstamo separado de su hipoteca, por lo que tiene dos pagos mensuales: (1) la hipoteca y (2) el préstamo sobre el valor neto de la vivienda	El saldo de su préstamo disminuye a medida que realiza pagos mensuales.
Línea de crédito garantizada por el valor neto de la vivienda (home equity line of credit, HELOC)	Un propietario de vivienda que tiene capital en su vivienda.	Puede acceder al dinero cuando lo necesite, hasta un límite determinado por el prestamista.	Sí, pero solo una vez que comience a tomar prestado de su línea de crédito. Su pago mensual depende del monto de la línea de crédito que utilice.	El saldo de su préstamo aumenta a medida que retira dinero de la línea de crédito y luego disminuye a medida que realiza los pagos mensuales.
Hipoteca inversa	Un propietario de vivienda que tiene 62 años o más y tiene capital en su vivienda.	Puede recibir dinero de una sola vez cuando obtiene el préstamo, en pagos regulares a lo largo del tiempo o como una línea de crédito que puede usar cuando sea necesario.	Las hipotecas inversas no requieren pagos mensuales. Usted paga el préstamo de una sola vez cuando ya no vive en la casa.	El saldo de su préstamo aumenta con el tiempo, pero nunca debe más del 95% del valor de tasación de su casa al momento del vencimiento del préstamo.

Refinanciamiento con desembolso de efectivo

Si tiene capital en su casa y también tiene una hipoteca existente, podría considerar un refinanciamiento con desembolso de efectivo. Esto significa que toma un préstamo hipotecario más grande contra su casa, usa parte de esa cantidad para pagar su hipoteca actual y toma el resto en efectivo para usarlo para otros fines.

Si está considerando un refinanciamiento con desembolso de efectivo, tenga en cuenta lo siguiente:

- Un refinanciamiento con desembolso de efectivo puede extender la cantidad de tiempo que lleva pagar su hipoteca. Su pago mensual también puede aumentar, ya que está reemplazando su hipoteca actual con un préstamo más grande.
- Debido a que está obteniendo un nuevo préstamo para reemplazar el que tiene, su nueva tasa de interés y otros términos del préstamo cambian. Asegúrese de comprender esos detalles antes de aceptar los términos.
- Los préstamos de refinanciamiento con desembolso de efectivo generalmente se devuelven en un período de 30 años. Si bien esto significa que sus pagos mensuales pueden ser más pequeños que si su préstamo hipotecario fuera por un plazo de 15 años, es importante saber que está pagando el préstamo por un período de tiempo más largo y que, en consecuencia, el saldo de su préstamo disminuye a un ritmo más lento.

Préstamo sobre el valor neto

Un préstamo sobre el valor neto es un nuevo préstamo hipotecario que obtiene usando su casa como garantía. Si tiene una hipoteca existente, un préstamo sobre el valor neto es una segunda hipoteca con un segundo pago mensual separado. Si su casa está pagada, obtener un préstamo sobre el valor neto significa una nueva hipoteca sobre su propiedad.

Si está considerando un préstamo sobre el valor neto, tenga en cuenta lo siguiente:

- Un préstamo sobre el valor neto generalmente tiene una tasa de interés fija, lo que significa que su pago mensual no cambia con el tiempo.
- En comparación con las hipotecas tradicionales a 30 años y los refinanciamientos con desembolso de efectivo, los préstamos sobre el valor neto generalmente se pagan en un período más corto. Si bien esto significa que realiza pagos por un período de tiempo más corto, también significa que esos pagos probablemente sean mayores que los de un préstamo más largo.

Línea de crédito garantizada por el valor neto (HELOC)

Como ocurre con un préstamo sobre el valor neto, una línea de crédito garantizada por el valor neto (home equity line of credit, HELOC) le permite usar su casa como garantía para un préstamo. Sin embargo, a diferencia de un préstamo sobre el valor neto, un HELOC es "abierto", lo que significa que le permite tomar prestado dinero contra el valor acumulado de su vivienda, hasta un límite, siempre que lo necesite. Los HELOC tienen un "período de retiro" inicial, lo que significa que puede tomar prestado dentro de un cierto período de tiempo, generalmente diez años.

Durante el período de retiro, debe realizar pagos de intereses en función de la cantidad que tomó prestada. Una vez que finaliza el período de retiro, pasa al “período de pago”, durante el cual debe pagar el saldo pendiente mediante pagos regulares de interés y capital.

Si está considerando un HELOC, tenga en cuenta lo siguiente:


- Los HELOC son más flexibles que otros préstamos, ya que le permiten retirar dinero varias veces y le permiten retirar solo la cantidad que necesita.
- Los HELOC a menudo tienen tasas de interés ajustables, por lo que después de un período fijo inicial, su tasa de interés puede aumentar o disminuir según el mercado, cambiando así la cantidad de sus pagos mensuales.

Hipoteca inversa

Con una hipoteca inversa, usted pide dinero prestado usando su casa como garantía para el préstamo, como lo haría con una hipoteca tradicional. A diferencia de una hipoteca tradicional, una hipoteca inversa se paga cuando los prestatarios ya no viven en la casa. Si bien no realiza pagos hipotecarios mensuales, debe continuar pagando los impuestos sobre la propiedad y el seguro de propiedad, y mantener su casa en buenas condiciones. Debido a que los intereses y los cargos se agregan al saldo del préstamo cada mes, el saldo de su préstamo aumenta, no disminuye, con el tiempo. A medida que aumenta el saldo de su préstamo, disminuye el valor acumulado de su vivienda. Los prestatarios de hipotecas inversas deben tener 62 años o más. Para obtener más información acerca de las hipotecas inversas, consulte la página de hipotecas inversas del CFPB en consumerfinance.gov/reversemortgage.

Si está considerando una hipoteca inversa, tenga en cuenta lo siguiente:

- Los costos de cierre de las hipotecas inversas suelen ser más altos que los de otros préstamos, lo que se debe en gran medida a que los prestatarios de hipotecas inversas deben pagar un seguro hipotecario. Este seguro garantiza que, si bien el saldo de su préstamo aumenta con el tiempo, usted nunca debe más del 95% del valor de su casa en el momento del vencimiento del préstamo.
- Debe ocupar su hogar como su residencia principal, continuar pagando los impuestos sobre la propiedad y el seguro de propiedad, y mantener su hogar en buen estado. Si no hace ninguna de estas cosas, puede perder su casa por ejecución hipotecaria.
- Al igual que con los otros productos descritos en esta guía, cuando usted fallece, sus herederos deben pagar el préstamo de hipoteca inversa. A menos que tengan el dinero para hacerlo, pueden pedir otro préstamo, vender la casa o entregar la casa al prestamista.
- Una hipoteca inversa podría afectar su capacidad para calificar para ciertos programas de beneficios públicos, como los programas locales de alivio de impuestos a la propiedad.
- Debe reunirse con una agencia de asesoramiento para la vivienda aprobada por HUD antes de obtener un préstamo de hipoteca inversa.

 Cómo usar el valor líquido (o neto) de su vivienda es una decisión importante. Es posible que desee hablar con un abogado, contador, asesor o planificador financiero, o **HUD-approved housing counseling agency** antes de sacar un préstamo. Para obtener más información sobre cómo contactar con estos profesionales, consulte la sección *Dónde buscar ayuda* al final de esta guía.

Preguntas que debe hacerse al considerar sus opciones:

- **¿Cuánto vale su casa? ¿Cuánta deuda tiene por su casa?**

Ninguna de las opciones descritas anteriormente le permite convertir el 100% de su capital en efectivo. Con un refinanciamiento con desembolso de efectivo, un préstamo sobre el valor neto HELOC, los prestamistas generalmente exigen que mantenga al menos entre el 10% y el 20% del valor de su vivienda como capital. Una hipoteca inversa le permite convertir incluso menos de su capital en efectivo; la cantidad depende de su edad, el valor de la vivienda y la tasa de interés.

- **¿Cuánto tiempo tiene la intención de ser dueño de su casa?**

Considere su futuro cuando decida cómo usar el valor líquido de su vivienda. Con todas las opciones anteriores, debe pagar su préstamo de inmediato si vende su casa, por lo que si hay una buena probabilidad de que venda su casa en los próximos dos años, su acceso a corto plazo al dinero puede no valer la pena los cargos que tiene que pagar para sacar el préstamo. Considere opciones con costos iniciales más bajos, como un HELOC, en lugar de una con costos iniciales más altos, como una hipoteca inversa.

- **¿Cuánto puede permitirse pagar cada mes?**

Como muestra la tabla de esta guía, las diferentes opciones tienen diferentes implicaciones para los pagos mensuales. Sin embargo, tenga en cuenta que todas estas opciones requieren que continúe pagando los impuestos sobre la propiedad y el seguro de su propiedad.

- **¿Cómo afecta el uso del valor líquido de su casa a sus planes financieros a largo plazo?**

Convertir su capital en efectivo crea una deuda que debe pagar. Para préstamos sobre el valor neto, refinanciamientos y líneas de crédito garantizadas por el valor neto, usted paga esta deuda a través de pagos mensuales al prestamista. Para una hipoteca inversa, esta deuda debe pagarse de una vez cuando ya no vive en la casa.

- **¿Qué implicaciones podría tener esta decisión después de su muerte?**

Los préstamos hipotecarios vencen a su muerte y sus herederos deben pagarlos, lo que puede significar que tengan que vender la casa para pagar el préstamo. Esto es particularmente notable en el caso de las hipotecas inversas porque el saldo del préstamo que debe ser reembolsado aumenta con el tiempo. Para obtener más información, consulte la guía del CFPB, *Dejar su casa a sus hijos o herederos*.

Dónde buscar ayuda

Ayuda legal

- **Servicios legales gratuitos para personas mayores de 60 años**

Encuentre programas locales que brinden ayuda legal gratuita a personas mayores de 60 años comunicándose con Eldercare Locator (Localizador Eldercare) al (800) 677-1116 o en eldercare.acl.gov.

- **Servicios legales gratuitos para personas de bajos ingresos**

Encuentre programas locales que brinden ayuda legal gratuita a personas de bajos ingresos a través de Legal Services Corporation (Corporación de Servicios Legales) llamando al (202) 295-1500 o en lsc.gov/find-legal-aid.

- **Abogados de pago por servicio**

El American Bar Association (Colegio de Abogados de EE. UU.) brinda información sobre cómo encontrar un abogado en cada estado, recursos legales disponibles, cómo verificar si un abogado tiene licencia y qué hacer si tiene problemas. Con un abogado, llamando al (800) 285-2221 o en findlegalhelp.org.

Asesoramiento para la vivienda

El Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) proporciona una lista de agencias de asesoramiento para la vivienda aprobadas que ofrecen asesoramiento sobre la compra o el alquiler de una vivienda, cómo solucionar un incumplimiento hipotecario, la obtención de aplazamiento de pagos por un tiempo determinado y cómo evitar la ejecución hipotecaria. Las agencias de asesoramiento para la vivienda aprobadas por el HUD ofrecen asesoramiento independiente, a menudo a bajo costo o sin costo alguno para usted, llamando al (800) 569-4287 o en consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor.

Asesoría de crédito


La mayoría de los asesores de crédito ofrecen servicios a través de oficinas físicas, en línea o por teléfono. El Departamento de Justicia de EE. UU. publica una lista de asesores de crédito aprobados. Llame al (202) 514-4100 o vea la lista en [justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111](https://www.justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111).

Ayuda contable


The American Institute of CPAs (El Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados) proporciona una lista de contadores públicos certificados locales, llamando al (888) 777-7077 o en [aicpa.org/forthepublic/findacpa.html](https://www.aicpa.org/forthepublic/findacpa.html).


Beneficios para personas mayores


El National Council on Aging (Consejo Nacional sobre el Envejecimiento) publica una herramienta gratis de Benefits CheckUp (Chequeo de Beneficios) que conecta a las personas mayores con los beneficios para los que pueden calificar. Llame a la línea de ayuda al (800) 794-6559 o visite [benefitscheckup.org](https://www.benefitscheckup.org).


 Más recursos del CFPB [consumerfinance.gov/olderamericans](https://www.consumerfinance.gov/olderamericans)

Contacte con nosotros

 En línea
consumerfinance.gov/es

 Por teléfono
(855) 411-CFPB (2372)
(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD

 Por correo
Consumer Financial Protection
Bureau
P.O. Box 27170
Washington, DC 20038

 Presente una queja
[consumerfinance.gov/es/
enviar-una-queja](https://consumerfinance.gov/es/enviar-una-queja)