

Hipotecas Inversas

Guía de conversación



Oficina para la Protección
Financiera del Consumidor

Acercas de esta guía

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

Si está pensando en una hipoteca inversa, pero todavía no ha hablado con un asesor, llame al (800) 569-4287 para encontrar un asesor de hipotecas inversas 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 hipotecas inversas. A fin de sacar el máximo provecho de su sesión de asesoría, venga preparado para hablar de:

- Sus necesidades y objetivos financieros
- Las necesidades financieras futuras y de vivienda de su cónyuge o pareja
- Otros miembros de su familia o personas dependientes que viven con usted y sus necesidades de vivienda en el futuro
- Las razones por las que usted está considerando una hipoteca inversa
- Las alternativas a una hipoteca inversa que haya considerado

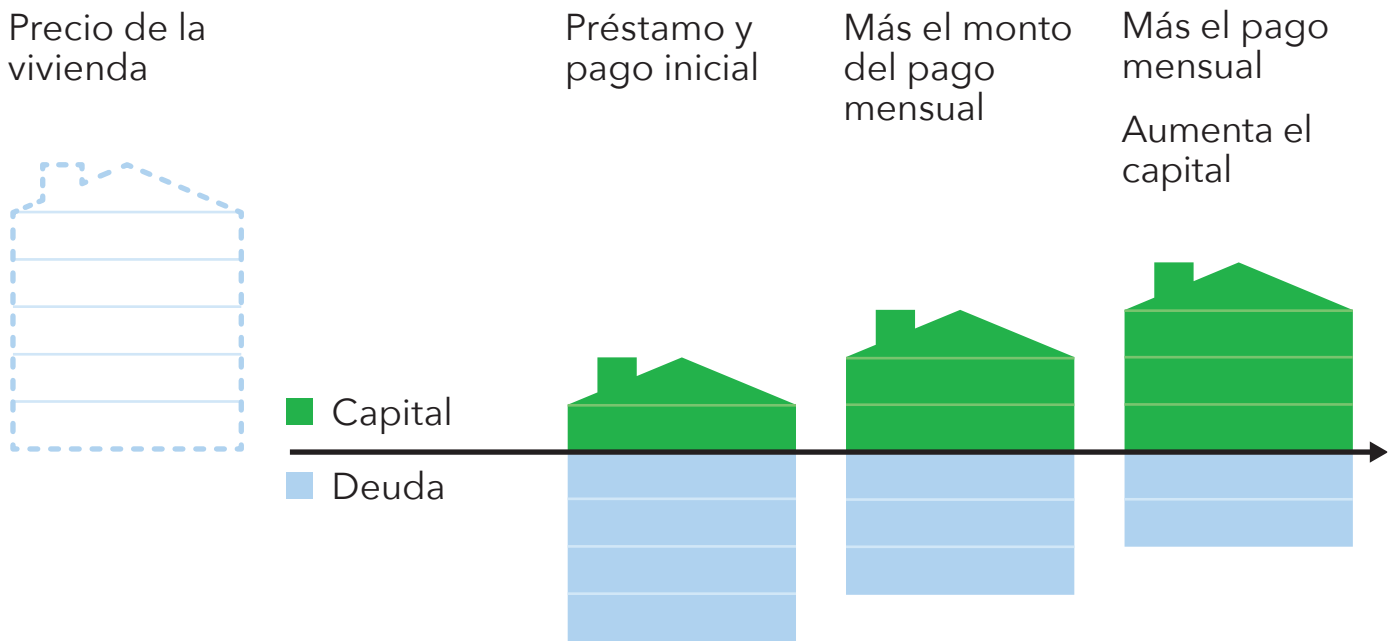
ⓘ Aviso

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 abarca 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

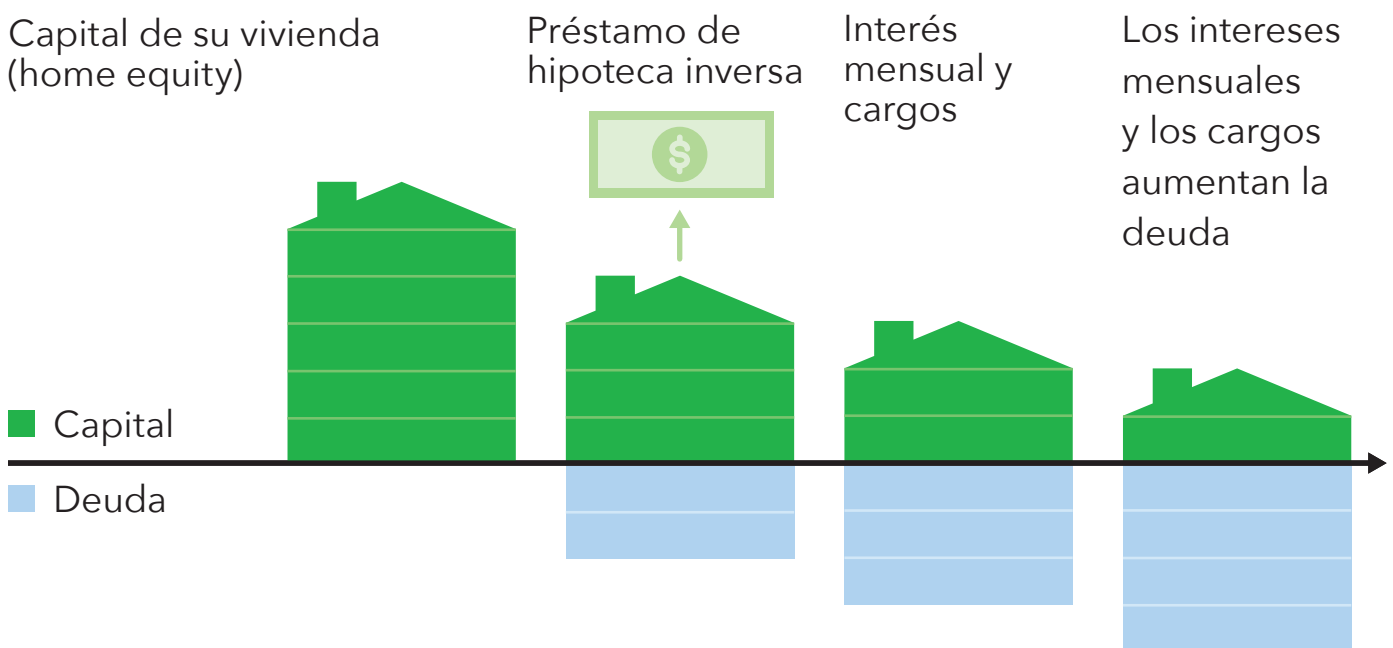
Con una hipoteca tradicional, uno suele pedir dinero prestado para pagar la vivienda al momento de la compra, y paga el préstamo a lo largo del tiempo. Con cada pago, usted aumenta su capital (o valor neto) y el saldo de su préstamo disminuye.



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 buen estado de mantenimiento. Ya que los intereses y los cargos se agregan al saldo del préstamo todos los meses, el saldo de su préstamo va a subir –no va a bajar– 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 o más. Dichos prestatarios suelen utilizar el préstamo para pagar por una variedad de gastos.



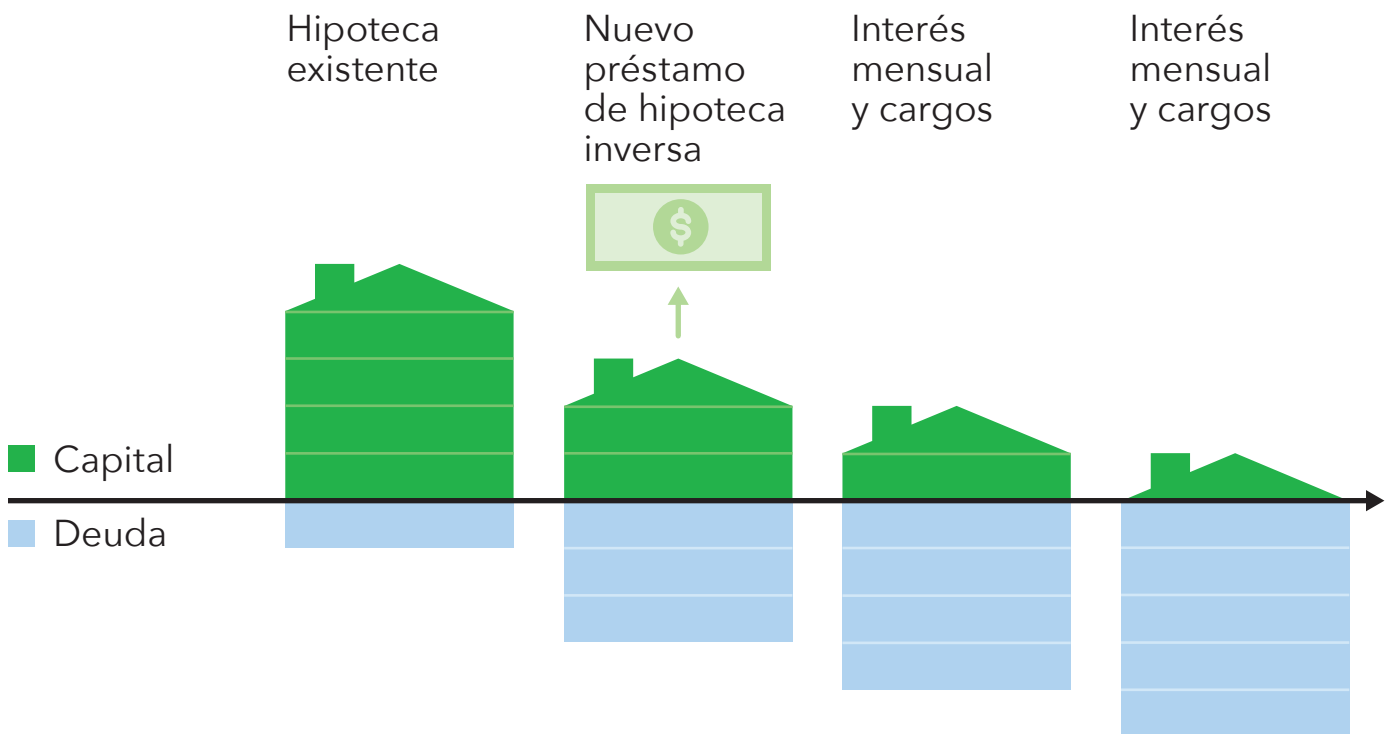
⚠ Aviso

Una hipoteca inversa no es dinero gratis. Es un préstamo que usted o sus herederos eventualmente tendrán que pagar, generalmente mediante la venta de su vivienda

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

¿Qué pasa si todavía debo mi 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 por uno más grande. Parte del dinero que pedirá prestado con la hipoteca inversa será utilizado para pagar su hipoteca actual. Si debe mucho por la hipoteca actual, 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.



⚠ Aviso

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

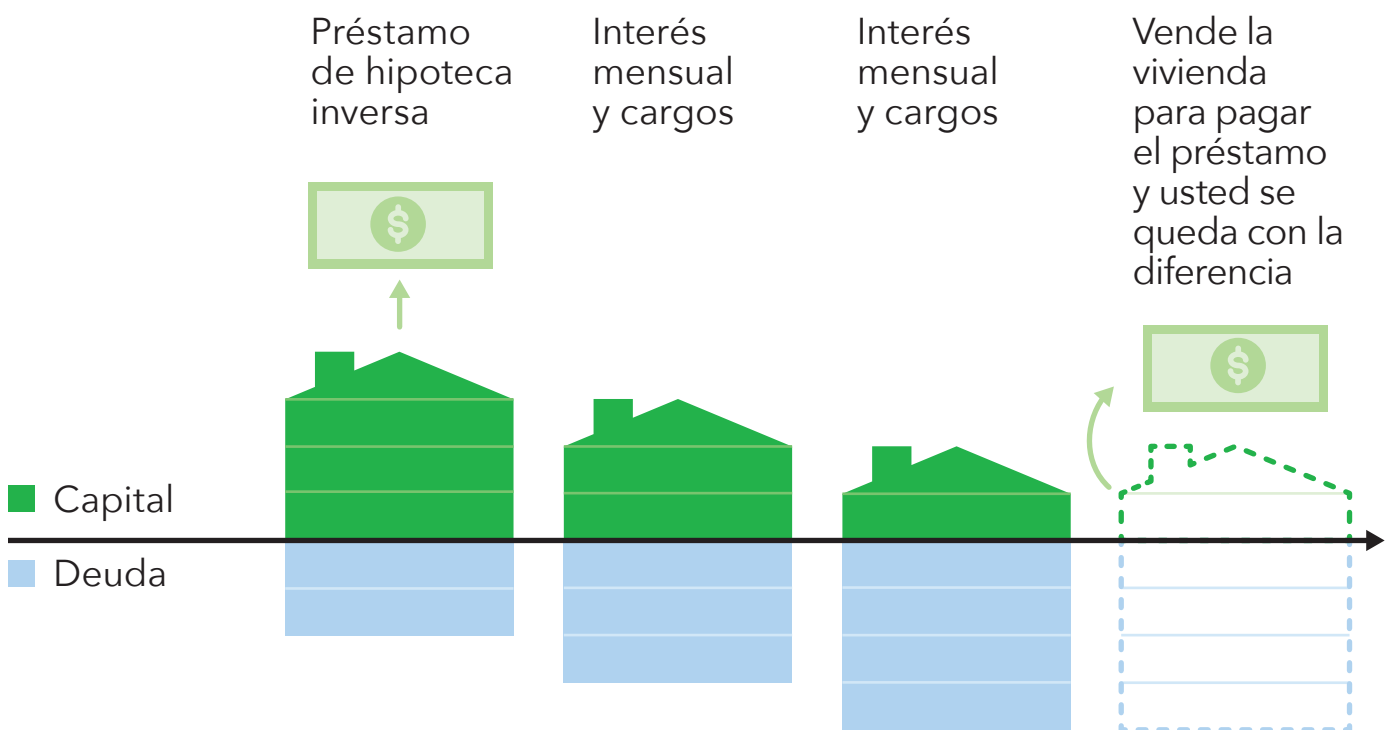
¿Qué ocurre si quiero vender mi vivienda?

Es posible que usted decida vender su vivienda mientras tiene la hipoteca inversa. O quizás quiera reducir sus gastos, o mudarse cerca de la familia.

Con una hipoteca inversa, el dinero del préstamo y de los intereses y cargos que se agregan al saldo del préstamo reducen su capital. Sin embargo, si el valor de su vivienda aumenta, puede que usted recupere parte de su capital. Es difícil predecir cuánto capital le quedará si usted vende su vivienda, si es que queda algo.

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

Mientras que el saldo del préstamo de su hipoteca inversa sea menor que el valor de su vivienda ocurre lo mismo que cuando vende su vivienda y tiene una hipoteca tradicional:



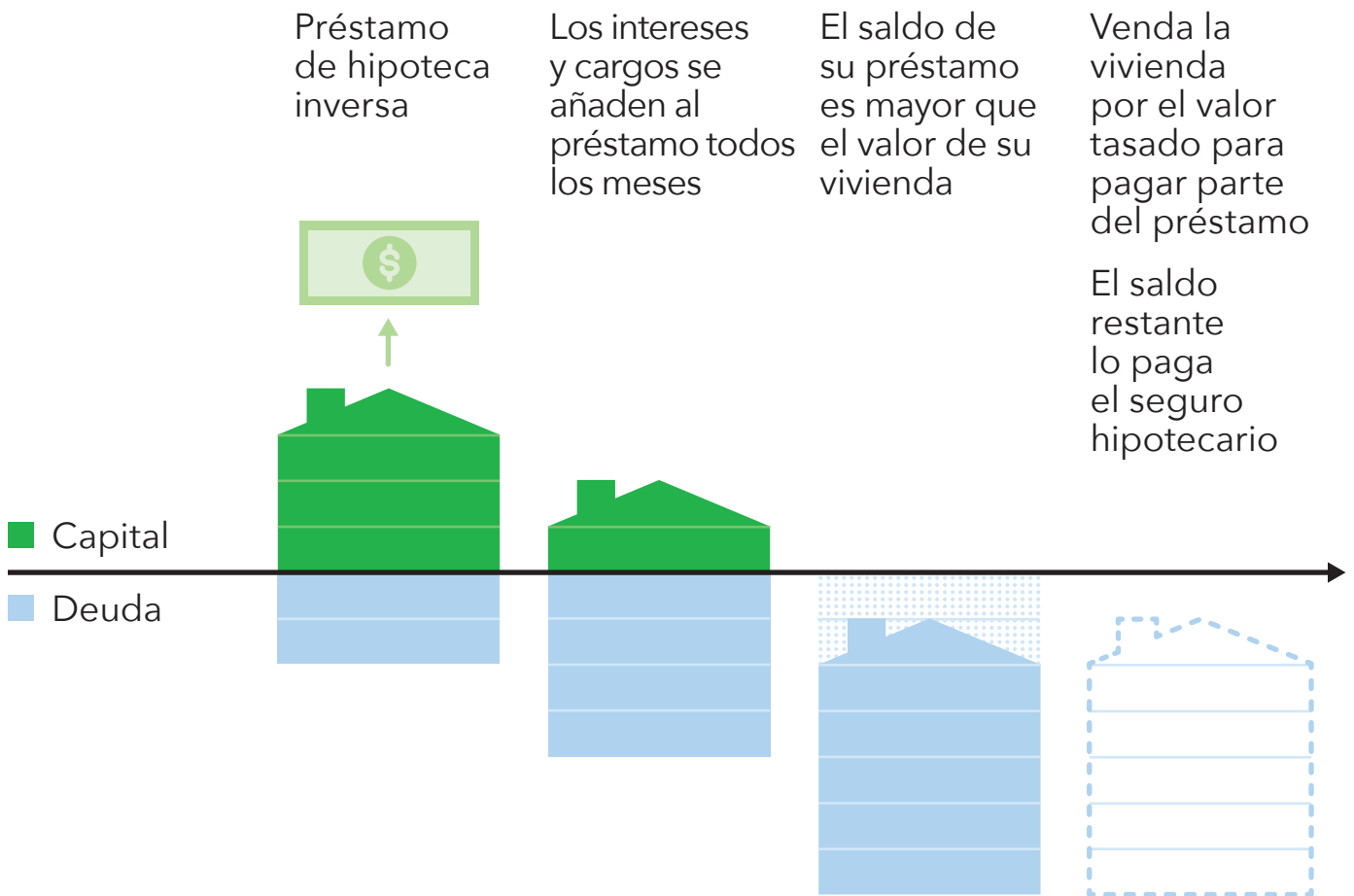
⚠ Aviso

¡Los aumentos en valor de la vivienda no están garantizados! Durante la crisis de la vivienda entre 2007 y 2012, los precios de la 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.



⚠ Precaución

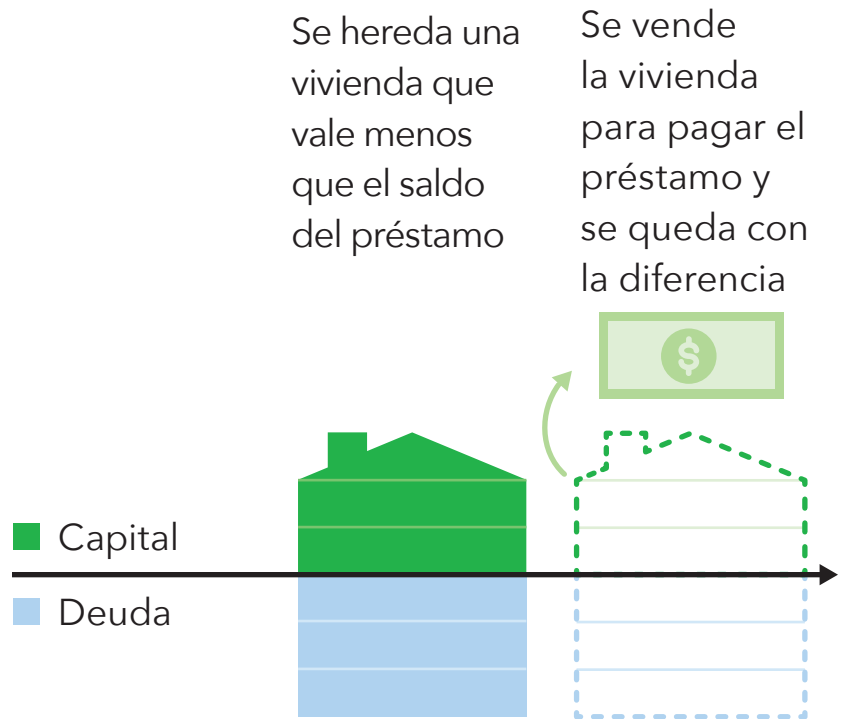
Si usted no cumple con sus responsabilidades como prestatario de una hipoteca inversa (ver las páginas de 16 a 18), el pago total del préstamo podría vencerse. En este caso, usted tendría que vender su vivienda por el saldo del préstamo o el 95% del valor tasado de la vivienda, la cantidad que sea menor.

¿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.

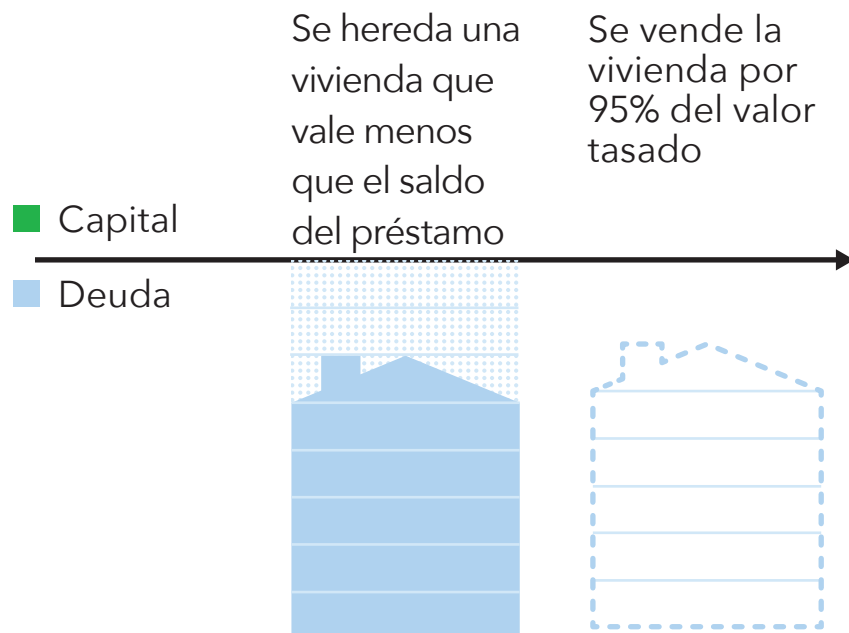
¿Qué pasa si el saldo del préstamo es menor que el valor de la vivienda?

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.



⚠ Precaución

Si usted va a dejar su vivienda a sus herederos, hable con ellos acerca de las opciones de pago que tienen. Si quieren quedarse con la vivienda, tendrán que pagar el saldo completo del préstamo o el 95% del valor tasado de dicha vivienda, la cantidad que sea menor.

¿Cuánto puedo pedir prestado?

Su "límite"

Lo máximo que puede pedir prestado se denomina como el "principal limit". Este se calcula teniendo en cuenta su edad, la tasa de interés del préstamo, y el valor de su vivienda. En general, el límite es mayor en los préstamos en los cuales el valor de la vivienda es más alto, la edad del prestatario es mayor, y las tasas de interés son bajas que en los préstamos en los cuales es el valor de la vivienda es bajo, el prestatario es más joven, y las tasas de interés son altas.

Límite menor

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

Límite mayor

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



❓ ¿Qué edad se utiliza si estoy casado o si tengo un coprestatario?

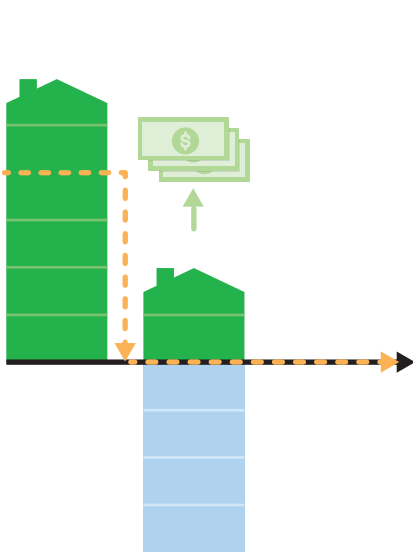
Si usted está casado o solicita un préstamo con un coprestatario, el límite de capital se calcula en función de la edad del coprestatario más joven o del cónyuge no-prestatario elegible.

¿Qué es una línea de crédito creciente?

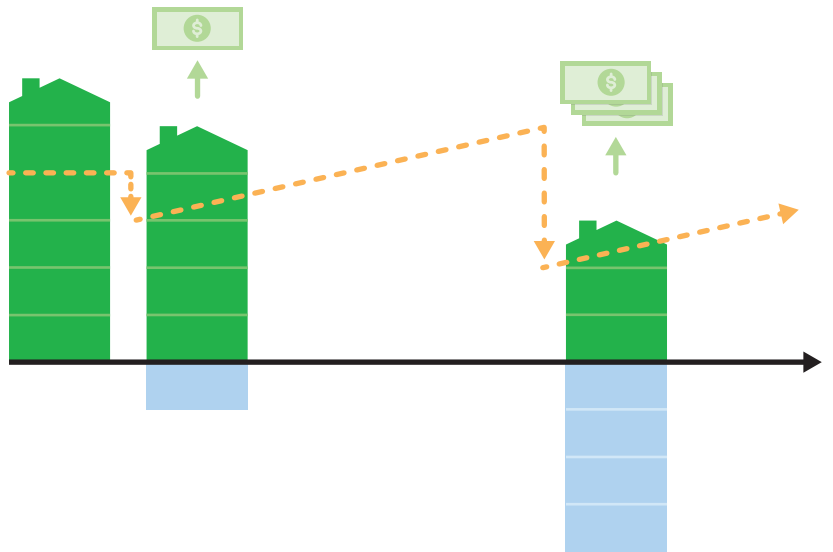
Líneas de crédito creciente

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 obtener préstamos hasta el monto máximo indicado en su hipoteca. La capacidad de crecimiento de la línea de crédito se basa en la tasa de interés y en la prima del 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.

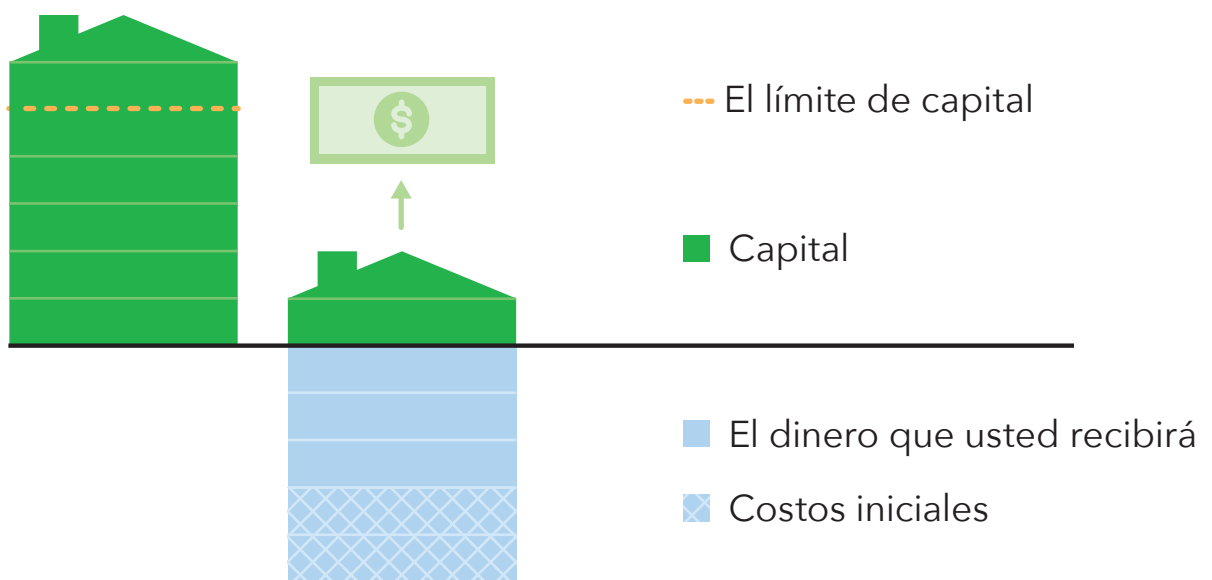


¿Cuánto costará?

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 en las hipotecas tradicionales, las hipotecas inversas suelen tener ciertos costos y cargos que los prestatarios tienen que pagar al inicio del préstamo. Aunque puede pagar estos gastos de su propio bolsillo, también puede elegir pagarlos 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.



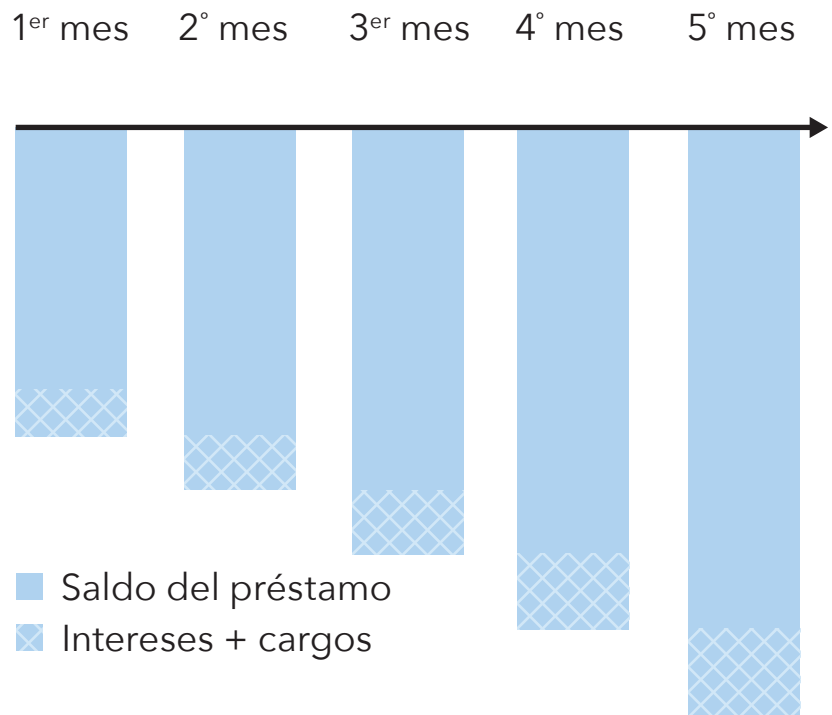
Los costos iniciales incluyen los cargos de originación que se paga al prestamista, cargos relacionados al cierre de bienes raíces que se paga a profesionales terceros, y la prima de seguro hipotecario inicial que se paga a la FHA.

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 son costos "compuestos", lo que significa que todos los meses le van a cobrar el interés y los cargos sobre los intereses y los cargos que se agregaron al saldo de su préstamo el mes anterior.



🔍 Consejos y preguntas

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

Si usted o sus herederos venden su vivienda para pagar por completo 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 a usted en caso de que el prestamista tenga dificultades financieras y no pueda hacerle los pagos a usted según lo acordado. Los préstamos HECM exigen que el prestatario pague el seguro hipotecario.

¿Cómo recibo mi dinero?

Tiene tres opciones principales para recibir 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 los intereses y comisiones solamente por el dinero que usted está listo para utilizar.
- Línea de crédito creciente*: el crédito no utilizado continúa creciendo.
- Se puede combinar con desembolsos mensuales.

2 Pagos mensuales (tasa de interés ajustable)

- Límites de retiros en el primer año, el resto en el segundo año.
- Recibirá pagos mensuales.
- Dos opciones: pagos mensuales fijos durante un número determinado de años (conocido como "term") o pagos mensuales fijos mientras no excedan el monto máximo de la hipoteca indicado en los documentos del préstamo (conocido como "tenure").

- Menor costo: sólo paga intereses y comisiones sobre el dinero que ha retirado hasta la fecha.
- El cálculo del desembolso mensual tiene en cuenta el factor de crecimiento de la línea de crédito.
- Se puede combinar con una línea de crédito.

3 Pago único (tasa de interés fija)

- Puede retirar todos los fondos disponibles a la vez. La cantidad disponible es generalmente menor en comparación con otras opciones.
- Mayor costo: paga intereses y otros cargos sobre el monto total del préstamo.
- La línea de crédito no crece*.
- Mayor riesgo para prestatarios jóvenes porque pueden vivir más de lo que duren los fondos del préstamo.

*Consulte la página 9 para obtener más información sobre la línea de crédito creciente.

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

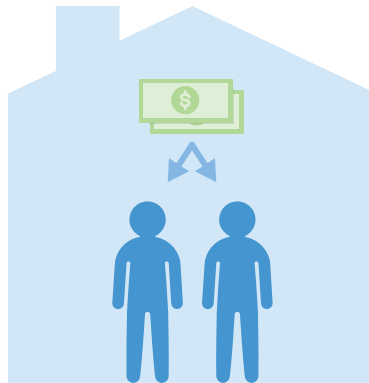
¿Vive usted con su cónyuge o pareja?

Es bueno asegurarse de que su cónyuge o pareja quede como coprestatario.

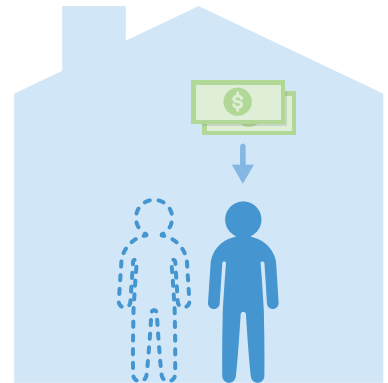
Cuando su cónyuge o pareja queda como coprestatario, ambos son responsables por el préstamo y ambos reciben los beneficios de la hipoteca inversa.

- 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 pueden vivir en su vivienda con una hipoteca inversa



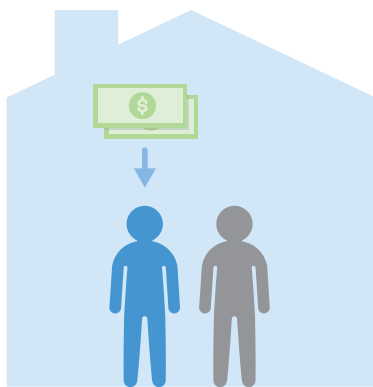
Si usted muere o se muda, el coprestatario puede permanecer en la vivienda y seguir recibiendo dinero de la hipoteca inversa



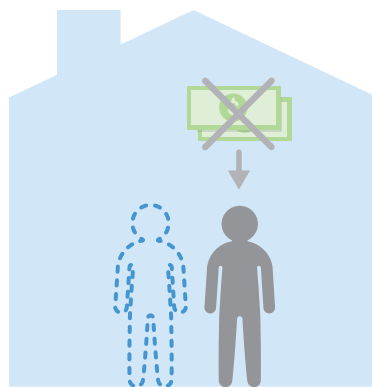
¿Cómo puede una hipoteca inversa afectar a las personas que viven conmigo? (continuación)

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

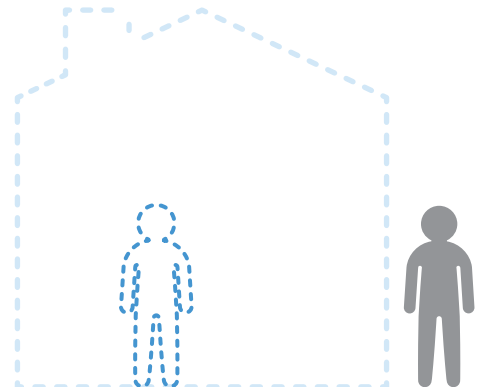
- Sólo los coprestatarios y ciertos cónyuges no-prestatarios tienen derecho a permanecer en la vivienda después de que usted fallezca.
- Si su cónyuge no está en la hipoteca inversa, aún podría permanecer en la vivienda después de su muerte siempre que cumpla ciertos requisitos del HUD.
- Desde el momento en que usted obtiene la 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 de que ya tiene 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 de la muerte del prestatario.



Cualquier persona puede vivir con usted en su vivienda si tiene una hipoteca inversa



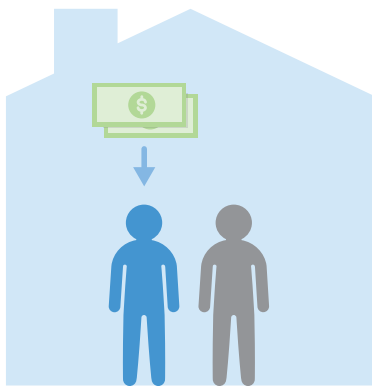
Cuando usted muera, su cónyuge no-prestatario puede permanecer en la vivienda bajo ciertas condiciones, pero no recibirá ningún dinero de la hipoteca inversa



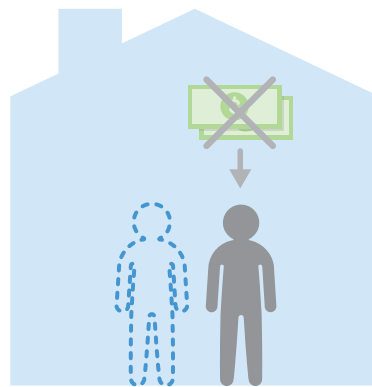
Los cónyuges no-elegibles tendrán que buscar otra vivienda cuando usted muera

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

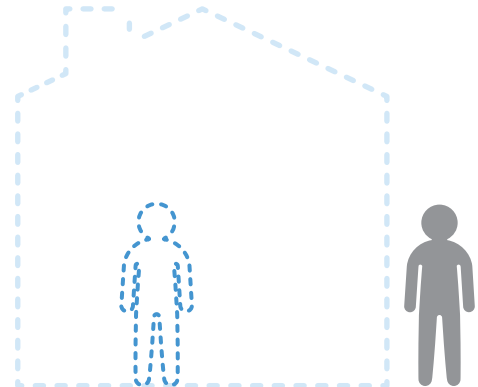
- Si esta persona desea permanecer en la vivienda cuando usted muera o se mude, considere la posibilidad que dicha persona se convierta en coprestatario.
- Si la persona que vive con usted no es coprestatario, él o ella tendrá que mudarse cuando usted muera o se mude, a menos que dicha persona sea un heredero y pueda pagar la deuda de la hipoteca o el 95% del valor tasado de mercado, en efectivo o con un nuevo préstamo.
- Planee con 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, aunque usted tenga una hipoteca inversa.



Cuando el último coprestatario o cónyuge elegible ya no vive en la vivienda, el préstamo 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 seguir. Si no cumple con estos requisitos, podría perder su vivienda debido a una ejecución hipotecaria (foreclosure).

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

Con una hipoteca inversa, la forma en que usted paga sus impuestos a la propiedad y el seguro del propietario puede cambiar. El prestamista hará una evaluación financiera para determinar sus opciones para pagar sus impuestos a la propiedad y el seguro del propietario. Sus opciones pueden incluir lo siguiente:

- Usted realiza los pagos de manera directa a la compañía de seguros y a la autoridad tributaria.
- Usted realiza los pagos de manera directa, pero aparta una porción del dinero del préstamo para cubrir estos pagos.
- El prestamista se ocupa de hacerlo por usted con los fondos de su préstamo mediante una cuenta reservada aparte para este fin.

? ¿Qué es un "set-aside"?

Un "set-aside" es una porción del préstamo que queda separada para pagar reparaciones, el seguro de propietario de vivienda, y otros cargos. Esto sirve como una reserva para asegurarse de que usted tenga los fondos necesarios para hacer dichos pagos en el futuro.

2. Su vivienda debe estar en buen estado de mantenimiento.

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 le aplica?

Su situación actual	Con una hipoteca inversa
Me encargo del mantenimiento y las reparaciones en mi vivienda, cuando es necesario contrato a	Eso es bueno. Esto 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 emergencia, pero pueden requerir atención antes de que se 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

¡Cuidado con las estafas! Desconfíe de los contratistas que le pidan que obtenga una hipoteca inversa para pagar los arreglos de su vivienda. Entérese de todas sus opciones. No deje que lo 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 le aplica?

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 por 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; o
- 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 muy joven, podría quedarse sin dinero más tarde, cuando tal vez 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, puede ser una forma más barata de obtener un préstamo en efectivo contra su capital. Sin embargo, estos préstamos tienen sus riesgos y suelen tener pagos mensuales. La cualificación 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 los arreglos del hogar. 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.

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 del mercado financiero, 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 una unidad del CFPB que trabaja para mejorar la protección financiera de los adultos mayores y los apoya a que tomen decisiones que protejan su seguridad económica.



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

(sitio web en inglés)
consumerfinance.gov/complaint