



Hipotecas Inversas

Cuándo pueden ayudarle y cuándo le
pueden perjudicar



1-844-210-3481

www.ConsolidatedCredit.org/es

5701 West Sunrise Boulevard | Fort Lauderdale, FL 33313

Felicitaciones por dar este primer paso importante para entender cómo una hipoteca inversa puede ser capaz de ayudarle a acceder con seguridad al capital acumulado de su hogar. Consolidated Credit ha ayudado a las personas de todo el país a resolver sus problemas de deuda y crédito durante más de 25 años.

Nuestro equipo educativo ha creado más de cuarenta publicaciones para ayudarle a mejorar sus finanzas. Visite ConsolidatedCredit.org/es para acceder a todas nuestras publicaciones de forma gratuita. También encontrará una serie de recursos de educación financiera, como cursos interactivos, vídeos instructivos, seminarios web, infografías y mucho más. Nuestra misión es proporcionarle todas las herramientas que necesita para liberarse de las deudas y utilizar el dinero de forma inteligente, de modo que pueda planificar el futuro y crear riqueza.

Si se siente abrumado por las deudas de tarjetas de crédito con altas tasas de interés, le animo a llamar al **1-800-210-3481** para recibir una evaluación gratuita de un consejero de crédito certificado. Juntos, pueden encontrar la mejor solución para pagar su deuda y lograr la estabilidad financiera que merece.

También le invito a compartir estos recursos con otras personas que conozca y que quieran mejorar sus finanzas. Consolidated Credit ofrece programas de asociación, que pueden ayudar a grupos, empresas y comunidades a aprender y crecer juntos. Si está interesado en saber más, llámenos y estaremos encantados de ayudarle a personalizar un programa para su organización.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, reading "Gary S. Herman". The signature is fluid and cursive, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

Gary S. Herman
Presidente de Consolidated Credit

Dos palabras financieramente poderosas pero confusas

Probablemente haya escuchado el término **hipoteca inversa**. Quizá sepa que las personas mayores pueden ahorrar mucho dinero con la hipoteca inversa adecuada. Pero hay trampas con las que hay que tener cuidado. Veamos ambos lados de la ecuación.

Antes de definir una hipoteca inversa, es útil saber esto: Puede ser tan complicado como conseguir esa primera hipoteca cuando era más joven y buscaba su primera casa. Al igual que entonces, es necesario consultar a profesionales. Afortunadamente, tiene a su disposición ayuda gratuita, empezando por esta publicación.

¿Qué es una hipoteca inversa?

La Comisión Federal de Comercio (FTC, por sus siglas en inglés), que regula las hipotecas inversas, define el término de la siguiente manera: "Le permite convertir parte del capital de su vivienda en dinero en efectivo sin tener que vender su casa o pagar facturas mensuales adicionales".

Puede utilizar una hipoteca inversa para pagar mejoras en la vivienda, gastos médicos, viajes o cualquier otra cosa que se le ocurra.

¿Cómo funciona una hipoteca inversa?

Volvamos a la FTC: "Cuando usted tiene una hipoteca regular, le paga al prestamista todos los meses para comprar su casa a lo largo del tiempo. En una hipoteca inversa, usted obtiene un préstamo en el que el prestamista le paga a USTED".

Por supuesto, eso no dice mucho sobre cómo funcionan las hipotecas inversas. Así que empecemos hablando de las hipotecas normales. Usted recuerda que solicitó una

hipoteca, obtuvo una tasa de interés decente, pagó un montón de molestas comisiones y, a continuación, hizo los pagos mensuales, primero los intereses y luego el capital del préstamo hipotecario.

Una hipoteca inversa no invierte exactamente todo eso, pero se acerca. El concepto es claro: como dice la FTC, "cuando se tiene una hipoteca normal, se paga al prestamista todos los meses para comprar la casa a lo largo del tiempo. En una hipoteca inversa, usted obtiene un préstamo en el que el prestamista le paga a usted".

El problema es que mucha gente piensa que una hipoteca inversa es todo lo contrario a una hipoteca normal. Piensan: "Oye, ¿se acuerda de todos esos gastos que pagué para conseguir mi hipoteca normal? Pues no tengo que pagarlas en una hipoteca inversa, ¿verdad? Porque es lo contrario".

No es exactamente así. Cuando hablemos de las ventajas y desventajas de las hipotecas inversas, verá que las elevadas comisiones son una clara desventaja. Antes de llegar a eso, empecemos por el principio.

¿Quién puede solicitar una hipoteca inversa?

Para obtener una hipoteca inversa, usted debe:

- tener 62 años o más
- ser propietario de su vivienda
- debe ser su residencia principal
- tener mucho capital en ella (o ser propietario absoluto)

Si cumple estos requisitos, no significa que deba obtener una hipoteca inversa. Sólo significa que puede acceder a ella. Aquí es donde empiezan las complicaciones, porque no hay un solo tipo de hipoteca inversa. Hay tres. Cada una de ellas está diseñada para un fin específico.

1. Hipoteca inversa de uso único

Una hipoteca inversa de uso único es más o menos lo que parece. Sólo se puede utilizar para un propósito, y ese propósito no depende de usted. Depende del prestamista.



Por ejemplo, el prestamista puede especificar que la hipoteca inversa sólo puede utilizarse para pagar reparaciones de la vivienda o impuestos sobre la propiedad. Pero por eso mismo, también son las hipotecas inversas más baratas que se pueden obtener, si es que puede conseguirlo. No se ofrecen en todas partes para todo el mundo. Algunas agencias gubernamentales estatales y locales las ofrecen. También lo hacen algunas organizaciones sin fines de lucro. Y es bastante habitual que se necesite ser propietario de una vivienda con ingresos bajos o moderados para poder optar a ellas.

2. Hipotecas de conversión del capital de la vivienda (HECM)

Las hipotecas de conversión del capital de la vivienda, o HECM, por sus siglas en inglés, son hipotecas inversas aseguradas por el gobierno federal. Se pueden utilizar para cualquier cosa, pero tienen muchas reglas. En primer lugar, sólo se puede obtener una a través de un prestamista aprobado por la Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés). En segundo lugar, debe reunirse con un consejero de una agencia de consejería de vivienda independiente y aprobada por el gobierno. ¿Por qué? El gobierno quiere asegurarse de que usted sabe exactamente en qué se está metiendo, para que no cometa un error costoso.

3. Hipotecas inversas de propiedad

Una hipoteca inversa de propiedad es una forma elegante de decir que es un préstamo de una empresa privada que no está asegurada por la FHA. Pueden tener muchas reglas propias, aunque todavía deben seguir las leyes federales que protegen sus derechos. De hecho, algunos de estos prestamistas privados siguen exigiendo que usted reciba consejería antes de otorgarle el préstamo.

¿Por qué querría una hipoteca inversa de propiedad en lugar de una HECM? Una razón importante: Las hipotecas inversas de propiedad no tienen límites de préstamo. Mientras que las HECM tienen un tope de poco más de \$756,000, las de propiedad pueden llegar a millones. Si usted tiene una pequeña hipoteca sobre una casa costosa, puede obtener más por su dinero con una hipoteca inversa de propiedad.

Solo la punta del iceberg

Esto es sólo un resumen de los tres tipos de hipotecas inversas.

Hay muchas reglas más. Por ejemplo: si quiere una HECM, debe ser una casa unifamiliar, a menos que sea una propiedad de alquiler de cuatro unidades y que usted viva en una de ellas. También puede vivir en un condominio, siempre que esté aprobado por el HUD o en una casa prefabricada siempre que esté aprobada por la FHA.

Por eso se recomienda que hable con un consejero certificado por el HUD para recibir asesoramiento sobre hipotecas inversas, aunque el prestamista no lo exija. Puede aprender cómo se aplicarán todas estas reglas específicas a usted y a su casa.



Ventajas y desventajas de las hipotecas inversas

Esto nos lleva directamente a las ventajas y desventajas de las hipotecas inversas. Normalmente, cuando se oye el término "ventajas y desventajas", las ventajas van primero. Sin embargo, estamos hablando de las hipotecas inversas, así que vamos a invertir esa tendencia y empezaremos por las desventajas. Como verá, la "complicación" es la mayor de las desventajas.

DESVENTAJA: Una hipoteca inversa no es gratuita

¿Recuerda cuando obtuvo su primera hipoteca? ¿Recuerda lo sorprendido que estaba por todas las comisiones que tuvo que pagar? Muchas ni siquiera sabía que existían antes de empezar a buscar una casa. Pues bien, una hipoteca inversa no anula esas comisiones. Siguen estando ahí. Estas tasas dependen de muchos factores, como el valor de la vivienda y el tipo de hipoteca inversa que solicite.

Pero debe saber esto: Podría gastar miles de dólares antes de recibir miles de dólares:

- Hasta \$2,500 o 2% de los primeros \$200,000 del valor de su vivienda
- 1% de la cantidad superior a los \$200,000
- Los gastos de originación del HECM tienen un límite de \$6,000

Dependiendo de su prestamista y del tipo de hipoteca inversa que elija, pueden aplicarse otros cargos.

VENTAJA y DESVENTAJA: Pagar las comisiones con el préstamo

Afortunadamente, usted puede utilizar el mismo préstamo para pagar estas comisiones, pero eso también puede suponer un problema. Según la Oficina Federal de Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés):

"Puede pagar estos gastos en efectivo o utilizando el dinero de su préstamo. Si utiliza el dinero del préstamo para pagar los costos iniciales, no tendrá que llevar ningún dinero al cierre, pero la cantidad total de dinero que tendrá disponible de los ingresos del préstamo de la hipoteca inversa será menor".

Esta característica puede crear problemas si no se hace un presupuesto cuidadoso. Con demasiada frecuencia, la gente se olvida de restar las comisiones de su préstamo y se sorprende de lo poco que le queda. Eso es porque...

DESVENTAJA: El costo total de la hipoteca inversa puede ser de hasta \$40,000

Al final del día, entre la tasa de interés, los cargos de originación, el seguro hipotecario, los cargos de tasación, los cargos del seguro del título y otros costos de cierre, el costo total de su hipoteca inversa podría ser de hasta \$40,000.

Por otra parte, considere lo siguiente: una hipoteca de \$300,000 al 4.5 por ciento durante 30 años cuesta más de \$245,000 en intereses y comisiones. Por lo tanto, el costo de una hipoteca inversa sigue siendo menor que el costo total de una hipoteca tradicional.

La conclusión es la siguiente: Las hipotecas cuestan mucho dinero, tanto si son inversas o no.

DESVENTAJA: Una hipoteca inversa puede entrar en mora, por cosas relativamente minúsculas

Aquí hay un gran problema con las hipotecas inversas que no se ve anunciado en las ofertas de hipotecas inversas: si no paga los impuestos sobre la propiedad o incluso no está al día con el seguro de la vivienda, el prestamista puede ejecutar la hipoteca.

Parece que el delito no se ajusta al castigo, pero es cierto: Si no hace estos otros pagos, puede perderlo todo. Hay formas de evitarlo, denominadas "reservas", y las conocerá cuando consulte con un consejero de vivienda, de lo que hablaremos aquí con más detalle más adelante.

DESVENTAJA: Sus herederos tendrán menos para heredar

Por definición, cuando usted solicita una hipoteca inversa, está sacando dinero ahora y dejando menos para sus herederos.

Si quiere dejar su casa a sus herederos, éstos podrán seguir heredando la vivienda. Sin embargo, tendrían que pagar la deuda hipotecaria que ha creado su hipoteca inversa. Antes de que sus herederos puedan tomar posesión de la vivienda, deben pagar al prestamista la totalidad del capital más los intereses acumulados y las comisiones de servicio.

En algunos casos, la deuda puede superar el valor real de mercado de la vivienda. Si no pueden pagar la deuda, el prestamista tiene derecho a ejecutar la hipoteca y vender la propiedad. Adiós a la herencia. La FTC lo dice sin rodeos: "Una hipoteca inversa puede agotar el patrimonio de su casa, lo que significa menos bienes para usted y sus herederos".

Teniendo esto en cuenta, si su casa es un hogar familiar o sus hijos tienen razones sentimentales por las que querrían conservarla, entonces es posible que quiera considerarlo

cuidadosamente y hablar con ellos antes de seguir adelante.

DESVENTAJA: No puede irse sin pagar

Otra restricción cuando se obtiene una hipoteca inversa: No puede mudarse. Si lo hace, tiene seis meses para pagar el préstamo. Esto es así incluso si tiene que mudarse de su casa a un centro de asistencia porque ya no puede cuidarse a



sí mismo. Si tiene una enfermedad o dolencia, debe devolver la hipoteca si está fuera de la casa durante más de 12 meses.

El CFPB también es contundente en este aspecto: "El préstamo debe devolverse cuando el último prestatario, co-prestatario o cónyuge elegible venda la casa, se mude de ella o fallezca".

Esta es una consideración seria. Sin embargo, hay que tener en cuenta que, si usted dejara la vivienda para ir a una residencia asistida, lo más probable es que venda la casa. El producto de esa venta suele cubrir el costo de la devolución del préstamo.

VENTAJA: Recibir una suma global, una línea de crédito o anticipos mensuales mientras sigue viviendo en su casa

Así que, después de toda esa negatividad, hablemos de todas las cosas maravillosas que ofrece una hipoteca inversa. Puede elegir entre una serie de opciones para tomar sus fondos:

1. Puede retirar una suma global de dinero en efectivo de una sola vez.
2. Puede obtener una línea de crédito a la que puede recurrir y retirar cuando lo necesite.
3. Puede concertar anticipos mensuales regulares durante un

periodo determinado.

4. Incluso puede mezclar y combinar lo anterior para utilizar una opción que se adapte a su estilo de vida en el retiro o a sus necesidades.

De nuevo, se complica, pero es mucho más divertido averiguar las mejores formas de obtener dinero que de pagarlo. Lo mejor de todo es que conserva la titularidad de su casa.

VENTAJA: No hay pagos mensuales de la hipoteca mientras viva en la casa

Esta es la gran diferencia entre pedir un préstamo contra la vivienda y una hipoteca inversa. A diferencia de, por ejemplo, un préstamo con garantía hipotecaria, una hipoteca inversa pone fin a los pagos mensuales de la hipoteca. Usted recibe dinero sin tener que pagarlo.

Pero, como hemos advertido antes, debe asegurarse de no olvidarse de pagar los impuestos sobre la propiedad, el seguro y el mantenimiento. De lo contrario, esta ventaja se convierte en una gran desventaja.

VENTAJA: El Seguro Social y Medicare no se ven afectados

En términos generales, un préstamo de hipoteca inversa no afectará los beneficios del Seguro Social o de Medicare.

Las personas mayores a menudo se preocupan por recibir dinero nuevo porque podría afectar esos beneficios. Hay excepciones, pero no pierde la ayuda del gobierno cuando se obtiene una hipoteca inversa.



Una de esas excepciones es la siguiente: Si usted está recibiendo Medicaid o Seguro de Ingreso Suplementario (SSI, por sus siglas en inglés), cualquier producto de la hipoteca inversa que reciba debe ser utilizado inmediatamente. De lo contrario, esos fondos podrían considerarse un activo, lo que podría afectar a su elegibilidad.

Esta es otra razón para hablar con un consejero de vivienda. Ellos pueden explicarle los pormenores de cómo el préstamo puede afectar a los beneficios que usted recibe.

VENTAJA: Un préstamo de hipoteca inversa es un "préstamo sin recurso"

Una hipoteca inversa es lo que se conoce como un "préstamo sin recurso". Esto significa que ni usted ni sus herederos son personalmente responsables si el importe de la hipoteca supera el valor de su vivienda cuando se reembolse el préstamo.

Para decirlo de forma más sencilla: una hipoteca inversa lo protege contra la caída del precio de la vivienda. Por lo tanto, aunque el valor de su vivienda disminuya después de obtener el préstamo, no afectará a su préstamo. Y lo que es mejor, si el valor de su vivienda aumenta, usted se beneficia. Si el valor de su vivienda aumenta en el futuro, puede refinanciar su hipoteca inversa para acceder a un importe aún mayor del préstamo.

VENTAJA: Protección para sus herederos

Esa protección del valor de la vivienda se extiende a sus herederos. Como dice el CFPB, "si el saldo de su préstamo es superior al valor de su casa, sus herederos no tendrán que pagar más del 95 por ciento del valor de tasación. El saldo restante del préstamo está cubierto por el seguro hipotecario".

Esto significa que, si bien puede reducir su herencia, no será

una carga para sus hijos si obtiene una hipoteca inversa. Por el contrario, una vez devuelto el préstamo, el capital restante pertenece a sus herederos.



Tenga cuidado con las estafas de hipotecas inversas

Siempre que hay una buena idea que ayuda a la gente, hay malas personas que quieren quedarse con su dinero.

Alerta de estafa: Evite que lo presionen a invertir

Algunas empresas sin escrúpulos le instarán a obtener una hipoteca inversa para invertir sus nuevos fondos con esas empresas. Como dice la Comisión Federal de Comercio: "Algunos vendedores de hipotecas inversas pueden sugerirle formas de invertir el dinero de su hipoteca inversa, incluso presionándole para que compre otros productos financieros, como una renta vitalicia o un seguro de atención a largo plazo. Resista a esa presión".

Los prestamistas de buena reputación le ayudan a conseguir una hipoteca inversa para lo que usted necesite, no para lo que ellos quieran. Como dice la FTC: "Resista a esa presión".

Alerta de estafa: Tómese su tiempo

"Algunos vendedores tratan de apresurar el proceso", dice la FTC. ¿Por qué? Porque esperan que firme y no se dé cuenta de que el trato los beneficia a ellos en lugar de a usted.

"Deténgase y consulte a un consejero o a alguien de confianza antes de firmar algo", dice la FTC. "Una hipoteca inversa puede ser complicada y no es algo en lo que deba apresurarse".

Si alguien intenta apurarlo, es una gran advertencia. Es mejor ignorar a estas personas y consultar a un consejero de vivienda que tenga en cuenta sus mejores intereses.

Por dónde empezar

¿Cómo encontrar la mejor hipoteca inversa para usted? Primero investigue.

Afortunadamente, no faltan consejos en línea de buena reputación sobre las hipotecas inversas. Todas las preguntas que pueda tener, probablemente ya hayan sido respondidas por un experto. Hemos mencionado la Comisión Federal de Comercio y la Oficina de Protección Financiera del Consumidor como recursos, pero hay muchos más...

Y, por supuesto, también está Consolidated Credit. Ofrecemos consejería de vivienda aprobada por el gobierno, que pone sus necesidades en primer lugar. También podemos indicarle otras fuentes acreditadas. Llame al **1-800-210-3481** para hablar con un consejero de vivienda certificado por el HUD.



Acerca de Consolidated Credit

Consolidated Credit es una organización de educación pública orientada al consumidor. Somos una empresa líder en la prestación de servicios de consejería de crédito y manejo de deudas en todo Estados Unidos.

Nuestra misión es asistir a individuos y familias a poner fin a las crisis financieras y ayudarles a resolver los problemas de manejo del dinero a través de la educación, la motivación y la consejería profesional.

Nos dedicamos a capacitar a los consumidores a través de programas educativos que les influyen para que se abstengan de gastar en exceso y de abusar de las tarjetas de crédito, así como para animarlos a ahorrar e invertir. Patrocinamos seminarios locales gratuitos que también están disponibles para cualquier grupo u organización que solicite nuestros servicios educativos.

Nuestros consejeros, formados profesionalmente, han ayudado a miles de familias en todo Estados Unidos. Independientemente de que sus problemas financieros se deban a la compra de una nueva vivienda, al nacimiento de un hijo, a una enfermedad grave o a cualquier otra circunstancia, podemos ayudarle.

Nuestra organización se financia principalmente a través de las contribuciones voluntarias de los acreedores participantes. Nuestros programas están diseñados para ahorrar dinero a nuestros clientes y liquidar las deudas a una excelente tasa.

Consolidated Credit es miembro del Better Business Bureau, de la National Association of Credit Union, de United Way of Broward County y de la Financial Counseling Association of America.

¡AHORA USTED PUEDE LIBERARSE DE LA DEUDA!

Consolidated Credit, una organización reconocida a nivel nacional, le proporcionará educación financiera profesional, consejería y recursos. Además, usted puede beneficiarse de los Programas de Manejo de Deuda personalizados, que incorporan un plan de consolidación de facturas para ayudarle a recuperar su libertad financiera.

Nuestros consejeros financieros certificados pueden:

- ¡Reducir o incluso eliminar las tasas de interés!
- Eliminar los cargos por retraso y los cargos por exceder el límite
- Consolidar las deudas en un solo pago más bajo
- Ayudarle a pagar sus deudas más rápido
- Reconstruir su puntaje de crédito
- Ahorrarle miles de dólares.
- ¡Crear un plan para liberarse de deudas!



¡Llame hoy, y dé el primer paso hacia la libertad financiera!

1-800-210-8431

o visite www.ConsolidatedCredit.org/es



5701 West Sunrise Blvd., Fort Lauderdale, Florida 33313

AHORA USTED PUEDE LIBERARSE DE LAS DEUDAS



Hay ayuda disponible para usted

- Reduzca o elimine los cargos por intereses
- Consolide las facturas de las tarjetas de crédito en un solo pago mensual más bajo
- Pague su deuda en la mitad del tiempo
- Ahorre miles de dólares

CONSOLIDATED CREDIT[®]
Cuando las deudas son el problema, nosotros somos la solución.

1-800-210-3481

5701 West Sunrise Boulevard • Fort Lauderdale, FL 33313

www.ConsolidatedCredit.org/es • Email: counselor@ConsolidatedCredit.org