

Temas claves:

- Desempleo
- Cierre de plantas
- Suspensión laboral
- Fraude financiero
- Seguro de salud/COBRA
- Retiros del plan 401(k) por emergencias

CONTENIDO

¿Qué es una hipoteca inversa o revertida?	2
Cambios recientes en los préstamos de la FHA con hipoteca inversa	2
Tres razones para ser precavido	3
Utilice su préstamo con prudencia	3
Consejos relacionados con las hipotecas inversas	4

Hipotecas inversas: Cómo evitar un revés de su fortuna

ACTUALIZACIÓN: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, o HUD por sus siglas en inglés) efectuó hace poco algunos cambios en las hipotecas de conversión del valor líquido de la vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, o HECM por sus siglas en inglés), que constituyen la mayoría de las hipotecas inversas en los Estados Unidos. Emitimos nuevamente esta Alerta con el fin de reflejar esos cambios y reiterar que, si bien las hipotecas inversas pueden ayudar a los adultos mayores a administrar sus finanzas si se utilizan de manera responsable, estas acarrear costos y riesgos.

Si usted es mayor de 60 años y es propietario de casa lo más probable es que ya haya oído hablar de las hipotecas inversas—o pronto oirá hablar de ellas. Las hipotecas inversas pueden ser útiles para los propietarios que desean permanecer en su casa pero tienen dificultades para mantenerse al día en sus pagos de hipoteca, o que no poseen ninguna otra fuente de fondos para pagar sus cuentas o hacer frente a gastos inesperados. Pero a medida que un mayor número de estadounidenses se acerca a la edad de jubilación, algunas instituciones financieras están promoviendo con más afán las hipotecas inversas como una manera fácil y sin costo de que los jubilados puedan financiar estilos de vida—o costear inversiones de riesgo—que pueden poner en peligro su futuro estado económico

FINRA publica esta Alerta para alentar a los propietarios que estén pensando en adquirir una hipoteca inversa a que tomen una decisión bien fundada y analicen con cuidado todas sus opciones antes de proceder. Y si en efecto decide que una hipoteca inversa es adecuada para usted, asegúrese de utilizar su préstamo con prudencia.

¿Qué es una hipoteca inversa o revertida?

Los adultos mayores dueños de casa que desean aprovechar el valor líquido de su vivienda normalmente tienen tres opciones. Pueden vender la casa y comprar otra más pequeña, pueden tomar un préstamo sobre el valor de su casa o considerar la posibilidad de una hipoteca inversa. Una hipoteca inversa es un préstamo con intereses cuya garantía es el valor líquido de su vivienda. Para poder solicitarlo, usted y cualquier otro fiador, como su cónyuge, debe ser propietario de casa y ser mayor de 62 años—aunque algunos prestamistas ofrecen hipotecas inversas a personas de apenas 60 años

Al igual que en los préstamos sobre el valor de la vivienda, una hipoteca inversa le permite convertir el patrimonio neto de su hogar en efectivo para utilizarlo con cualquier fin. Sin embargo, a diferencia de otros préstamos sobre la vivienda, los propietarios no pagan los intereses o el capital durante la vigencia del préstamo. Los intereses se suman al capital, razón por la cual las hipotecas inversas a menudo se denominan préstamos con “deuda creciente”. A menos que usted escoja un préstamo a plazo fijo, el préstamo solo se vence cuando usted fallece, vende su casa para trasladarse o deja su casa por algún otro motivo durante más de 12 meses—por ejemplo, si por problemas de salud usted tiene que ingresar en un hogar de ancianos

Si llega a ocurrir cualquiera de estos acontecimientos, usted o sus herederos deberán reembolsar el préstamo, incluido el total del interés compuesto. Normalmente, eso significa que se debe vender la casa y el préstamo se reembolsa con el producto de la venta. Como los intereses se habrán estado acumulando durante la vigencia del préstamo, probablemente usted deberá más de lo que tomó prestado—y si el valor de la vivienda ha bajado o si usted vive más tiempo de lo esperado, tal vez deba incluso más de lo que vale su casa. Pero como las hipotecas inversas son préstamos sin derecho a reclamación, lo peor que podrá suceder es que usted o sus herederos no reciban nada por la venta de su casa. Los prestamistas no pueden tratar de perseguir otros bienes que usted o sus herederos posean.

Cambios recientes en los préstamos de la FHA con hipoteca inversa

La Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, o FHA por sus siglas en inglés) se encarga de administrar las hipotecas de conversión del valor líquido de la vivienda o HECM, que constituyen la mayoría de las hipotecas inversas en los Estados Unidos. El gobierno federal asegura los préstamos contra el incumplimiento de pago (el prestatario paga una cuota por esta protección). De conformidad con la Ley de Vivienda y Recuperación Económica de 2008, la FHA realizó cambios importantes en las hipotecas inversas y la manera en que estas se venden. Por ejemplo, la ley permite que los adultos mayores utilicen una hipoteca inversa para comprar una casa nueva (lo que se denomina “hipoteca inversa para comprar”). También por esta ley es obligatorio brindar asesoría para todas las hipotecas inversas de la FHA.

Como resultado de cambios adicionales por la Ley de 2013 sobre la estabilización de las hipotecas inversas, se autorizó a la FHA a modificar el programa HECM. La FHA reemplazó las opciones HECM estándar y ahorro con un solo programa que es diferente en varios aspectos. Uno de ellos es el ajuste que hizo al monto máximo del préstamo. Según una fórmula basada en la edad del prestatario y las tasas de interés vigentes, este nuevo máximo es menor que el HECM estándar anterior, aunque un poco mayor que la opción HECM ahorro. También establece nuevos límites al monto que los propietarios pueden pedir en préstamo al cierre y durante los primeros 12 meses. Este nuevo límite es el 60% del monto máximo del préstamo, aunque las reparaciones o el pago de una hipoteca actual podrían constituir una “obligación ineludible” que permitiría prestar fondos adicionales. Y ahora es un requerimiento que los prestamistas hagan una evaluación financiera del prestatario antes de poder aprobarse un préstamo HECM. La verificación detallada del crédito forma parte de la evaluación.

Préstamos distintos a los HECM

Algunos estados, gobiernos locales y organizaciones sin ánimo de lucro también ofrecen hipotecas inversas que no son HECM, para propósitos específicos tales como reparaciones de la casa o pago de impuestos sobre la propiedad. Posiblemente estas hipotecas inversas estén sujetas a algunas restricciones de ingresos y no están aseguradas por el gobierno federal.

Los bancos y otros prestamistas también pueden ofrecer hipotecas inversas para propietarios, denominadas con frecuencia hipotecas inversas jumbo. Estas normalmente se destinan a prestatarios con casas de alto valor. Las hipotecas inversas para propietarios no cuentan con un seguro federal y las cuotas no están reglamentadas como las de los préstamos HECM. Es una buena idea acudir a los servicios de un asesor de hipotecas aprobado por el HUD si está considerando alguna de estas opciones que no son HECM (posiblemente haya un costo por estos servicios de asesoría).



Tres razones para ser precavido

Primero, las hipotecas inversas tal vez parezcan “dinero gratis”, pero en realidad pueden resultar sumamente costosas. Al igual que en las hipotecas tradicionales y los préstamos sobre el valor de la vivienda, se le cobrarán intereses, pero las tasas de interés de las hipotecas inversas en general son más altas que las de estos otros tipos de préstamos. Además, las cuotas y los costos relacionados con las hipotecas inversas suelen ser mucho más elevados—ascendiendo a veces del 4% al 8% del monto total del préstamo. Normalmente usted puede hacer que se descuenten estos costos del monto del préstamo en lugar de pagarlos de su bolsillo, pero, en todo caso, usted puede terminar recibiendo menos efectivo de lo esperado

Igualmente, usted tiene que saber que las hipotecas inversas deben ser la hipoteca primaria sobre su casa, de modo que si ya tiene otra hipoteca le corresponderá pedir un préstamo suficiente para pagarla. Eso también puede reducir la cantidad de efectivo que le quede para gastar

Segundo, usted sigue siendo el propietario de su hogar y por consiguiente es responsable del pago de impuestos de propiedad, el seguro y los costos de mantenimiento. Si le es imposible cumplir con esas obligaciones, el prestamista podría tener derecho a ejecutar la hipoteca de su casa, con lo cual usted quedaría en la peor situación posible—sin un lugar para vivir y sin más valor líquido al cual recurrir

Tercero, inclusive si usted está en condiciones de efectuar esos pagos, podría llegar un momento en el que desee o necesite trasladarse a una casa más pequeña o a una instalación de vivienda asistida, por razones que no tienen que ver con el costo. A esas alturas, deberá pagar el préstamo. Como se vence el interés compuesto, usted se sorprenderá al descubrir cuánto debe, lo cual posiblemente limite sus opciones futuras de vivienda

Utilice su préstamo con prudencia

Aprovechar el valor líquido de su hogar en sus años de jubilación mediante una hipoteca inversa es una decisión muy seria. En última instancia, determinar si es la decisión adecuada para usted dependería de varios factores—su salud, la salud de su cónyuge, otras fuentes de ingreso, la razón por la cual está recurriendo al valor neto acumulado de su casa, el momento en que lo hace y el grado de prudencia con que utiliza el dinero del préstamo. Lamentablemente, algunos profesionales financieros que se benefician de la venta de hipotecas inversas incitan con urgencia a los propietarios a obtenerlas inclusive sin ser necesarias—por ejemplo, como medio para pagar las vacaciones de sus sueños, comprar una segunda casa o hacer inversiones de riesgo o ilíquidas. En algunos casos, las mismas personas que venden las hipotecas también se benefician de la venta de la inversión tan promovida, lo cual les supone un doble incentivo para convencerlo a usted de que solicite un préstamo quizás innecesario

Cuando obtiene una hipoteca inversa generalmente usted tiene varias opciones para el desembolso de fondos. Puede recibir el pago en una suma total, o abrir una línea de crédito para hacer retiros según lo necesite, o fijar unos pagos periódicos. Dependiendo de su prestamista, también puede establecer una combinación de estas opciones. Por ejemplo, usted tiene la posibilidad de recibir una parte del préstamo en pagos mensuales y mantener el saldo como una línea de crédito que utilizaría para gastos inesperados

Independientemente de la opción que escoja, asegúrese de utilizar con prudencia su préstamo. El simple hecho de que usted no tenga que reembolsarlo mientras esté viviendo en su casa no significa que debería tratarlo como “dinero para despilfarrar”. Originalmente las hipotecas inversas fueron diseñadas como una herramienta que permitiera a los propietarios envejecientes de bajos ingresos conservar sus hogares proporcionándoles una fuente de ingreso adicional mensual para cubrir sus gastos. Sin embargo, algunos prestamistas promueven las hipotecas inversas entre jubilados de menor edad como una manera de financiar un estilo de vida más opulento que de otra manera no se podrían permitir. El problema es que esos mismos propietarios podrían necesitar algún día el valor líquido de su vivienda para algo mucho más apremiante que unas vacaciones, descubriendo entonces que ya se ha gastado

Si algún profesional de las finanzas se comunica con usted para que solicite una hipoteca inversa a fin de financiar determinada inversión, debe tener presente que todas las inversiones conllevan riesgos y costos—y mientras mayor sean las utilidades prometidas, mayor será el riesgo. Es mejor mantenerse alejado de inversiones riesgosas o poco diversificadas—al igual que de aquellas que encarecen o hacen casi imposible el acceso a su dinero si se presentan gastos inesperados



Consejos relacionados con las hipotecas inversas

- **Analice todas sus opciones.** ¿Tiene más sentido vender su casa—y comprar un lugar más pequeño o alquilar para invertir cuidadosamente a la vez las utilidades de la venta? ¿Solicitar un préstamo o línea de crédito sobre el valor líquido de su vivienda? ¿Puede acaso consolidar las deudas de las tarjetas de crédito? Incluso si usted tiene dificultad para pagar sus impuestos o el mantenimiento de la casa, posiblemente haya programas de asistencia del gobierno para ayudarlo. Sea cual sea su situación, consulte con su agencia estatal de atención al adulto mayor acerca de otras maneras menos riesgosas o de menor costo de suplir sus necesidades.
- **Comprenda los riesgos, costos y cuotas.** El hecho de que usted no tenga que pagar los intereses mientras viva en su casa no significa que la tasa de interés no tenga importancia. De hecho, si por alguna razón decide mudarse usted tendrá que reembolsar el préstamo más el interés compuesto. Lo mismo sucede si por algún motivo necesita dejar su hogar durante más de 12 meses. Pregunte cuáles son los costos y cuotas totales, incluidas las multas por pago anticipado.
- **Reconozca las plenas consecuencias de su decisión.** Si bien normalmente usted no tiene que pagar impuestos por el producto de una hipoteca inversa, el ingreso o la suma global que reciba podría afectar su derecho—o el de su cónyuge—a recibir diversos beneficios estatales y federales, incluido el Medicaid. Además, dependiendo de las leyes del estado donde reside, tal vez una hipoteca inversa no goce de la misma protección del valor sobre su vivienda que la que tendría en otras circunstancias si se le presenta una emergencia de salud y necesita ingresar en un hogar geriátrico—y su cónyuge se ve obligado a liquidar sus bienes para costear esos cuidados. Por último, en general la hipoteca inversa no es la mejor decisión para quienes deseen legar su casa a sus herederos.
- **Pida una asesoría independiente.** Las hipotecas inversas son unas transacciones tan complejas que el gobierno federal requiere a los prestatarios reunirse con asesores aprobados por el HUD antes de obtener un préstamo garantizado federalmente. (La mayoría de los préstamos están garantizados federalmente, pero algunos prestamistas ofrecen a los propietarios préstamos que no lo están). Verifique si el asesor que le ha recomendado el prestamista es verdaderamente independiente preguntándole si recibe fondos del prestamista o de la industria de las hipotecas. Inclusive si usted solicita un préstamo que no esté garantizado federalmente, es recomendable pedir consejo a un asesor financiero de confianza que no tenga ningún interés en la hipoteca o en alguna inversión que se proponga hacer con los fondos. En cualquier caso, antes de aceptar una hipoteca inversa, consulte con los abogados y contabilistas de impuestos que conocen las consecuencias que traen estas hipotecas para los residentes en su estado y que no están relacionados en absoluto con la transacción o el prestamista.

- Desconfíe de las hipotecas inversas como parte de una estrategia de inversión. Si alguien le insiste que pida una hipoteca inversa para realizar una inversión o comprar un producto de seguros o un título de valores, tales como una anualidad a plazo, sea muy escéptico, particularmente si le prometen una alta rentabilidad. Básicamente lo están alentando a especular con el valor líquido de su casa que podría necesitar para fines más críticos en el futuro. Piense también qué sucederá si las utilidades resultan ser menores que lo prometido, o peor, si pierde el capital. Si usted no puede permitirse esas utilidades tan bajas o esa pérdida, probablemente no debería estar realizando esa inversión con el valor líquido de su casa.
- **Haga las preguntas precisas sobre la estrategia de inversión propuesta.** Las hipotecas inversas pueden resultar una manera sumamente costosa de financiar una inversión. Antes de obtener una hipoteca inversa con fines de inversión debe estar seguro de que entiende TANTO las condiciones del préstamo COMO las condiciones de la inversión. ¿Qué cuotas debe pagar, directa o indirectamente, por la hipoteca inversa? ¿Cuáles son los costos y cuotas relacionados con la compra de la inversión? ¿Y con la venta? ¿Qué tan fácil será recuperar su dinero si lo necesita de inmediato? ¿Requiere la inversión un largo plazo de entrega o un periodo de inmovilización de fondos? ¿Cuáles son las posibles desventajas? ¿Es una inversión promovida y vendida por la misma persona o entidad que le ofrece la hipoteca inversa? ¿Cómo se le paga al agente de hipotecas inversas? ¿Cómo se le paga al vendedor de la inversión?

Balance final

El valor líquido de la vivienda a menudo es el patrimonio más valioso que posee un propietario y su fuente más preciada de seguridad para la jubilación. Las hipotecas inversas pueden ser una herramienta útil para algunos adultos mayores en los Estados Unidos que de otra manera podrían perder sus hogares. Sin embargo, los propietarios de vivienda deberían tener en cuenta todos los riesgos y explorar todas sus opciones antes de adquirir una hipoteca inversa, e incluso entonces deberían utilizar con prudencia los fondos del préstamo

Recursos adicionales

- **Alerta de FINRA:** [A las personas de tercera edad: ¡Ojo!: Lo que usted debe saber acerca de los acuerdos de vida](#)
- **Alerta de FINRA:** [Apostar el rancho: Poner su vivienda en riesgo para comprar valores](#)
- **Alerta de FINRA:** [Anualidades variables: Más allá de la venta agresiva](#)
- **Alerta de FINRA:** [Anualidades indexadas al valor de mercado—Una opción compleja](#)
- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos:** [Hipotecas inversas para adultos mayores](#)
- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos:** [Preguntas frecuentes acerca de las hipotecas inversas del HUD](#)
- **Oficina para la Protección Financiera del Consumidor:** [¿Está pensando en obtener una hipoteca inversa?](#)



Recursos

FINRA Información para inversionistas— Infórmese sobre distintas inversiones y como ahorrar en planes 401(k), lea alertas, use calculadoras y más para ayudarlo a invertir inteligentemente y con seguridad.

Visite: www.finra.org/investor | Teléfono: (202) 728-6964

FINRA Información del mercado— Valores, opciones, fondos mutuos, bonos y más.

Visite: www.finra.org/marketdata

FINRA BrokerCheck— Verifique las credenciales de un corredor o agencia de corredores.

Visite: www.finra.org/brokercheck | Llame gratis: (800) 289-9999

FINRA Centro de quejas del inversionista— Si le han tratado injustamente.

FINRA Investor Complaint Center
9509 Key West Avenue
Rockville, MD 20850-3329

Visite: www.finra.org/complaint | Fax: (866) 397-3290

FINRA Resolución de disputas— Si desea recobrar daños.

FINRA Dispute Resolution
One Liberty Plaza
165 Broadway, 27th Floor
New York, NY 10006

Visite: www.finra.org/ArbitrationMediation

Teléfono: (212) 858-4400 | Fax: (212) 858-4429

Quiénes somos

FINRA, la Autoridad Reguladora de la Industria Financiera, es una organización reguladora independiente autorizada por el gobierno federal para asegurar la protección de 90 millones de inversionistas americanos. Nuestras actividades regulatorias independientes juegan un papel crítico en el sistema financiero del país – sin costo alguno al contribuyente. Licenciamos a los corredores de bolsa y las casas de corretaje, promulgamos y hacemos cumplir reglas que gobiernan sus actividades, inspeccionamos las empresas, fomentamos la transparencia del mercado bursátil y educamos a los inversionistas. Para más información, visite www.finra.org.