

¿CUÁNDO UNA HIPOTECA INVERSA ES UNA GRAN IDEA, Y CUÁNDO NO LO ES?

Las personas mayores pueden ahorrar mucho dinero con la hipoteca inversa correcta. Pero hay estafas y trampas de las que hay que cuidarse. Aquí se verán ambos lados de la ecuación.

¿QUÉ ES UNA HIPOTECA INVERSA?

Existen muchas definiciones de lo que es una hipoteca inversa, pero empecemos con una de la agencia federal que las supervisa. La Comisión Federal de Comercio (FTC, por sus siglas en inglés) describe una hipoteca inversa de la siguiente manera:

"Le permite convertir parte del capital de su casa en dinero en efectivo sin tener que vender su casa o pagar cuentas mensuales adicionales".

Puede usar una hipoteca revertida para pagar por mejoras en la casa, gastos médicos, viajes o cualquier otra cosa que se le ocurra.

¿CÓMO FUNCIONA UNA HIPOTECA INVERSA?

Si tiene una hipoteca ahora, seguramente recuerda que primero se solicita una hipoteca, se obtiene una tasa de interés decente, se pagan muchos cargos molestos y luego se hacen pagos mensuales, primero de los intereses y luego del capital del préstamo hipotecario. Bueno, una hipoteca inversa no revierte exactamente todo eso, pero está cerca. El concepto es claro: Como dice la FTC, *"Cuando se tiene una hipoteca regular, se paga al prestamista todos los meses para comprar la casa con el tiempo. En una hipoteca inversa, se obtiene un préstamo en el que el prestamista le paga a usted".*

El problema es que mucha gente piensa que una hipoteca inversa es completamente opuesta a una hipoteca normal. Piensan: *"Oye, ¿recuerdan todos esos honorarios que pagué para obtener mi hipoteca normal? Bueno, no tengo que pagarlos en una hipoteca inversa, ¿verdad? ¡Porque es lo contrario!"*

Ni cerca. Cuando hablemos de los pros y los contras de las hipotecas inversas más abajo, verá que los altos honorarios definitivamente son una contra. Pero ahora disipemos la noción de que una hipoteca inversa es una cosa 100% opuesta a una hipoteca



normal. Antes de seguir leyendo, revise los requisitos mínimos para obtener una hipoteca inversa:

- *Debe tener al menos 62 años de edad.*
- *Necesita ser dueño de su propia casa.*
- *Tiene que ser su residencia principal.*
- *Tiene que haber acumulado algo de capital en esa casa.*

TIPOS DE HIPOTECAS REVERTIDAS

Antes de los pros y los contras, revise los tipos de hipotecas inversas que puede conseguir, porque no todas son iguales. Vamos a desglosar estas tres opciones.

1. HIPOTECA INVERSA DE PROPÓSITO ÚNICO

Una hipoteca inversa de propósito único es más o menos lo que parece. Sólo puede usarlas 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 usarse para pagar las reparaciones de la casa o para pagar los impuestos de la propiedad. Pero debido a eso, también son las hipotecas inversas más baratas que puede conseguir, si es que puede conseguirlas.

No se ofrecen en todas partes para todo el mundo. Algunas agencias del gobierno estatal y local las ofrecen. También lo hacen algunas organizaciones sin fines de lucro. Y es bastante común que se necesite ser propietario de una casa con ingresos bajos o moderados para calificar.

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. Pueden ser usadas para cualquier cosa, pero vienen con muchas reglas. Primero, se puede obtener una sólo 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 independiente de consejería de vivienda aprobada por el gobierno. ¿Por qué? El gobierno quiere asegurarse de que sepa exactamente en qué se está metiendo, para que no cometa un error costoso.

3. HIPOTECAS INVERSAS PRIVADAS O DE PROPIEDAD

Una hipoteca inversa de propiedad es la forma elegante de decir que es un préstamo de una empresa privada que no está asegurada por la FHA. Pueden tener más de sus propias reglas, aunque todavía tienen que seguir las leyes federales que protegen sus derechos. De hecho,

algunos de estos prestamistas privados todavía requieren que usted obtenga consejería antes de que le den el préstamo.

¿Por qué querría una hipoteca inversa de propiedad en lugar de una HECM? Bueno, las de propiedad no tienen límites de préstamo. Las HECM tienen un tope de poco más de \$756,000 dólares, mientras que las de propiedad pueden llegar a los millones. Por lo tanto, si se tiene una pequeña hipoteca sobre una casa cara, se obtendrá más dinero con una hipoteca inversa de propiedad.

Esto es sólo una visión general de los tres tipos de hipotecas inversas, pero debe saber que hay muchas más reglas. Pero estaríamos aquí todo el día si las revisara todas. Aquí hay sólo un ejemplo: Si quiere una HECM, debe ser una casa unifamiliar a menos que sea una propiedad de alquiler de cuatro unidades y viva en una de ellas. También se puede vivir en un condominio siempre y cuando esté aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) o en una casa prefabricada siempre y cuando esté aprobada por la FHA.

PROS Y CONTRAS DE LAS HIPOTECAS INVERSAS

Hablemos de los pros y los contras de las hipotecas inversas, porque hay algunos realmente importantes, pero por supuesto, las empresas que tratan de venderle hipotecas inversas no le hablan sobre ellos.

LOS CONTRAS DE LAS HIPOTECAS REVERTIDAS

Ahora bien, por lo general, cuando escucha el término pros y contras, los pros son lo primero. Bueno, estamos hablando de hipotecas inversas, así que vamos a revertir eso y empezar con los contras.

HONORARIOS

¿Recuerda cuando consiguió su primera hipoteca? ¿Recuerda lo sorprendido que estaba por todos los gastos que tuvo que pagar, muchos de los cuales ni siquiera sabía que existían antes de empezar a buscar una casa? Bueno, una hipoteca inversa no revierte esos gastos. Siguen ahí.

Estos gastos dependen de muchos factores, incluyendo el valor de la casa y el tipo de hipoteca inversa que se solicita. Pero sepa esto: Usted podría gastar miles de dólares antes de obtener miles de dólares.

Afortunadamente, puede usar el préstamo para pagar estos cargos, pero como advierte la Oficina Federal de Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés):

"Si utiliza los fondos del préstamo para pagar los costos iniciales, no tendrá que llevar dinero al cierre, pero la cantidad total de dinero que tendrá disponible de los fondos del préstamo de la hipoteca inversa será menor".

Al final del día, entre la tasa de interés, los gastos de iniciación, el seguro hipotecario, los gastos de tasación, los gastos del seguro del título y otros gastos de cierre, el costo total de su hipoteca inversa podría llegar a ser de hasta \$40,000 dólares. Por otra parte, considere lo siguiente: una hipoteca de \$300,000 dólares al 4.5 por ciento a 30 años cuesta más de \$245,000 en intereses y comisiones. Así que la conclusión aquí es: Las hipotecas cuestan mucho dinero, ya sean inversas o no.

POSIBILIDAD DE INCUMPLIMIENTO

Hay un gran problema con las hipotecas inversas que no se anuncian en esas tentadoras ofertas: Si no paga los impuestos de la propiedad o ni siquiera se mantiene al día con el seguro del propietario, el prestamista puede ejecutar la hipoteca de su casa. Parece que el delito no se ajusta al castigo, pero es cierto: No haga estos otros pagos, y podría perderlo todo.

Hay formas de prevenir esto, llamadas "set asides", y aprenderá todo acerca de ellas cuando consulte a un consejero de vivienda.

MENOS PARA SUS HEREDEROS

Por definición, cuando se busca una hipoteca revertida, se saca dinero ahora y se deja menos para los herederos. Si quiere dejar su casa a sus herederos, ellos todavía pueden heredar la casa, pero tendrían que pagar una deuda hipotecaria que ha ido aumentando en lugar de disminuir. Todo el capital, más los intereses acumulados y los gastos de servicio, deben ser pagados en su totalidad al prestamista antes de que sus herederos puedan tomar posesión de la casa. Esta deuda podría exceder el valor real de mercado de la casa. Si no pueden pagar la deuda, el prestamista tiene el derecho de ejecutar la hipoteca y vender la propiedad. Adiós a la herencia.



NO PUEDE MUDARSE

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 necesita mudarse de su casa a un centro de vivienda asistida porque ya no puede cuidarse a sí mismo.

Si tiene una condición médica o una enfermedad, tiene que pagar la hipoteca si está fuera de la casa por más de 12 meses.

LOS PROS DE LAS HIPOTECAS REVERTIDAS

Después de toda esa negatividad, repasemos todas las cosas maravillosas que ofrece una hipoteca inversa.

MÚLTIPLES OPCIONES

Puede elegir varias opciones para tomar sus fondos. Incluso puede mezclarlas y combinar entre ellas, ya sea una suma global, una línea de crédito a la que pueda recurrir según sea necesario, o un flujo constante de adelantos mensuales por un período de tiempo determinado. Una vez más, se complica, pero es mucho más divertido averiguar las mejores formas de obtener dinero que de pagar dinero.

NO MÁS PAGOS MENSUALES DE LA HIPOTECA

Así que esta es la gran diferencia entre pedir un préstamo sobre su casa y una hipoteca inversa. A diferencia de, por ejemplo, un préstamo sobre el valor acumulado de la vivienda, una hipoteca inversa en realidad termina con los pagos mensuales de la hipoteca. Es un buen trato, ¿verdad? Se recibe dinero sin tener que pagar. Pero como le advertimos antes, debe asegurarse de no olvidarse de pagar los impuestos de la propiedad, el seguro y el mantenimiento.

NO PIERDE LA ASISTENCIA DEL GOBIERNO

Las personas mayores a menudo se preocupan por recibir dinero porque podría afectar sus beneficios de Seguro Social y Medicare. Hay excepciones, pero no se pierde la asistencia del gobierno cuando se obtiene una hipoteca inversa. Una de esas excepciones es ésta: Si usted tiene Medicaid o Seguridad 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 su elegibilidad. Confuso, ¿verdad? Otra razón más para consultar a un consejero de vivienda antes de hacer cualquier otra cosa.

PROTECCIÓN CONTRA LA CAÍDA DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS

Una hipoteca inversa es lo que se conoce como "préstamo sin recurso". Eso significa que ni usted ni sus herederos son personalmente responsables si el monto de la hipoteca excede el valor de su casa cuando el préstamo es pagado. Para ponerlo en términos más sencillos: Una hipoteca inversa lo protege contra la caída de los precios de las casas. Por lo tanto, incluso si el valor de su casa cae después de obtener el préstamo, no afectará a su préstamo. Mejor aún, si el valor de su casa aumenta, usted se beneficia. Si el valor de su casa aumenta en el futuro, puede refinanciar su hipoteca inversa para tener acceso a más fondos de préstamo.

Esa protección del valor del hogar se extiende a sus herederos. Como dice el CFPB, *"Si el saldo de su préstamo es mayor que el 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"*. Así que no está afectando a sus hijos. Por el contrario, después de que el préstamo sea devuelto, cualquier capital restante pertenece a sus herederos.

EVITE ESTAFAS Y TRAMPAS

Algunas empresas sin escrúpulos le instarán a obtener una hipoteca inversa y luego invertir sus nuevos fondos con ellos. Como dice la Comisión Federal de Comercio, *"Resista esa presión"*. Los prestamistas de confianza le ayudan a conseguir una hipoteca inversa para lo que necesita el dinero, no para lo que ellos quieren.

En lugar de describir todas las diferentes estafas que hay, centrémonos en lo que todas tienen en común. Es decir, lo presionan para que tome una decisión de inmediato. Si alguien intenta eso con usted, es una gran advertencia. Es mejor ignorar a estas personas y consultar a un consejero de vivienda que tenga en cuenta sus intereses.

CÓMO ENCONTRAR LA MEJOR HIPOTECA INVERSA PARA USTED

Afortunadamente, hay muchos consejos respetables en línea sobre hipotecas inversas. Cada pregunta que podría tener ya ha sido probablemente respondida por un experto. Hemos mencionado a la Comisión Federal de Comercio y a la Oficina de Protección Financiera del Consumidor como recursos, pero hay muchos más. Y por supuesto, también estamos nosotros.