



# Dinero hecho en casa

Guía sobre hipotecas  
al revés para el  
consumidor

AARP®

AARP no auspicia a ningún prestador de hipotecas al revés y a ningún producto financiero de ese tipo, pero sí quiere poner a disposición de los lectores la información que necesiten para tomar decisiones informadas sobre este tipo de préstamos y otras alternativas más económicas.

AARP prohíbe adjuntar a esta publicación cualquier nombre de persona o empresa, o material publicitario alguno.

# Dinero hecho en casa

## Guía sobre hipotecas al revés para el consumidor

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Parte 1: Introducción a las hipotecas al revés</b>   | <b>1</b>  |
| Hipotecas 'al revés'  | 1         |
| Otros préstamos relacionados con la vivienda  | 1         |
| Hipotecas convencionales  | 2         |
| Características comunes   | 4         |
| Tipos de préstamo y costos  | 7         |
| <b>Parte 2: Hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, HECM)</b> | <b>9</b>  |
| Comparación con otras hipotecas al revés  | 9         |
| Requisitos para obtener una HECM  | 10        |
| Beneficios de una HECM  | 10        |
| Devolución de una HECM  | 15        |
| Costos de una HECM  | 16        |
| Otras opciones  | 22        |
| <b>Parte 3: Otras opciones</b>  | <b>23</b> |
| Otras hipotecas al revés  | 23        |
| Alternativas a hipotecas al revés   | 27        |
| <b>Parte 4: Decisiones clave</b>  | <b>31</b> |
| Para compartir las decisiones   | 31        |
| Selección del asesor  | 32        |
| Para tomar en cuenta las alternativas   | 33        |
| Determinación de la oportunidad   | 35        |
| Selección de la tasa de interés   | 35        |
| Selección del prestador   | 37        |
| Manera de aprovechar el valor acumulado   | 39        |
| <b>Glosario</b>   | <b>45</b> |
| <b>Apéndice: Deuda en aumento y valor acumulado en disminución</b>  |           |

La impresión de este folleto ha sido posible mediante el financiamiento parcial del Departamento de vivienda y desarrollo urbano del gobierno federal de los Estados Unidos (HUD), bajo el subsidio HC02-0000-011 otorgado al Programa de hipotecas al revés de la Fundación AARP.

Parte del contenido de esta guía ha sido adaptado de publicaciones previamente desarrolladas por Ken Scholen y publicadas por el Centro nacional de conversión del valor acumulado de la vivienda (National Center for Home Equity Conversion).

© 1987, 1990, 1991, 1993, 1995, 1997, 2001, 2003, 2004 AARP.

Reimpresión solo con permiso.

# Parte 1: Introducción a las hipotecas al revés



**H**asta hace poco, había dos maneras de obtener dinero en efectivo haciendo uso de la vivienda: vendiendo la casa, en cuyo caso es necesario mudarse, u obteniendo un préstamo garantizado por el valor acumulado de la vivienda, pero con la obligación de hacer pagos mensuales.

En la actualidad, hay otra manera de obtener dinero de la vivienda sin tener que mudarse o pagar mensualidades; se trata de las hipotecas ‘al revés’.

## HIPOTECAS ‘AL REVÉS’

Una hipoteca ‘al revés’ es un préstamo sobre el valor acumulado de la vivienda que no tiene que ser devuelto mientras que se viva en ella. Con una hipoteca al revés se puede convertir el valor de la casa en dinero en efectivo sin tener que mudarse o pagar mensualidades.

Se recibe el dinero de una hipoteca al revés de diferentes maneras:

- completo, en un solo pago;
- en cuotas mensuales;
- a través de una línea de crédito, que le permite disponer de la cantidad de dinero que desee en el momento que desee;
- o en combinaciones de las modalidades arriba descritas.

Cualquiera sea la forma en que reciba el préstamo, por lo general la persona no tiene que devolver nada hasta que muera, venda la casa, o se mude definitivamente de ella. La mayor parte de las hipotecas al revés tienen como requisitos que la persona sea propietaria de la vivienda que ocupa y tenga 62 años de edad o más.

## OTROS PRÉSTAMOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

Para obtener la mayor parte de préstamos, los prestadores determinan el monto mensual que la persona puede pagar sobre la base de sus ingresos. Sin embargo, con una hipoteca al revés no se tiene que hacer pagos mensuales. Así, no se requiere de un ingreso mínimo para cumplir con las condiciones

que exige una hipoteca al revés. De ese modo, se puede obtener una hipoteca al revés sin tener ingreso alguno.

Si se deja de hacer los pagos mensuales, en la mayor parte de los préstamos asociados a la vivienda, se corre el riesgo de perder la casa. Sin embargo, con una hipoteca al revés no se tiene que pagar mensualidades y por tanto, nunca se estará en riesgo de perder la vivienda por falta de pago.

Por lo general, las hipotecas al revés no requieren de pago alguno siempre y cuando cualquiera de los dueños de la vivienda viva en ella. Hay diferencias importantes entre este tipo de préstamo y los demás préstamos para vivienda:

- no se necesita tener ingresos para cumplir con los requisitos de una hipoteca al revés; y
- no se tiene que hacer pagos mensuales en el caso de una hipoteca al revés.

## **HIPOTECAS CONVENCIONALES**

La manera en que funciona una hipoteca al revés se ve mejor si se la compara con una hipoteca convencional, que es el tipo de hipoteca que se obtiene para comprar una casa. Ambas hipotecas generan una deuda asociada a la casa y ambas tienen efecto en el valor acumulado y el valor comercial de la vivienda, pero de maneras opuestas.

‘Deuda’ es la cantidad de dinero que se le debe al prestador e incluye anticipos recibidos en efectivo por el propietario, o en su beneficio, más los intereses. ‘Valor acumulado’ es la diferencia entre el valor comercial de la vivienda (monto por el que se la puede vender) y cualquier deuda sobre ella. Por ejemplo, si una casa vale 150 mil dólares y se debe 30 mil de hipoteca, el valor acumulado es 120 mil dólares.

### **Deuda en descenso, valor acumulado en aumento**

Lo más probable es que al comprar una casa se pague una pequeña cuota inicial y se obtenga financiación por la mayor parte del dinero necesario para adquirirla. A partir de ese momento se devuelve el préstamo hipotecario convencional en cuotas mensuales durante muchos años. Durante ese periodo:

- la deuda disminuye; y
- aumenta el valor acumulado de la vivienda.

A medida que se realiza los pagos, el monto que se debe (la deuda o 'saldo de préstamo') disminuye, sin embargo, el valor de su participación en la propiedad de la vivienda (valor acumulado) aumenta.

Si se realiza el pago final de la hipoteca, entonces ya no se debe nada y el valor acumulado es igual al valor comercial de la casa. En resumen, una hipoteca convencional es un ejemplo de 'deuda en descenso y valor acumulado en aumento'.

## Deuda en aumento, valor acumulado en disminución

Las hipotecas al revés tienen un propósito diferente al de las hipotecas convencionales. Con una hipoteca convencional se emplea los ingresos para pagar la deuda y con ello se aumenta el valor acumulado de la vivienda. En cambio, con una hipoteca al revés se utiliza el valor acumulado para obtener dinero en efectivo. Es decir, con una hipoteca al revés:

- la deuda aumenta; y
- disminuye el valor acumulado de la vivienda.

Sucede justamente lo contrario a una hipoteca convencional. En el caso de una hipoteca al revés, el prestador entrega dinero y el prestatario no hace pago alguno. El monto que debe (deuda) aumenta a medida que recibe dinero y se acumula intereses en el saldo del préstamo. A medida que la deuda aumenta, el valor acumulado disminuye, a menos que el valor comercial de la vivienda crezca más rápido.

En el momento en que se vence una hipoteca al revés, se puede estar debiendo mucho dinero y el valor acumulado puede ser muy bajo. Si se tuvo el préstamo por mucho tiempo, o si el valor de la vivienda bajó, entonces es probable que no haya valor acumulado alguno al final del préstamo.

En resumen, una hipoteca al revés es un ejemplo de 'deuda en aumento y valor acumulado en disminución'. Pero eso es precisamente lo que desean las personas bien informadas que optan por obtener este tipo de préstamo: 'consumir' el valor acumulado de sus viviendas mientras viven en ellas, sin necesidad de hacer pagos mensuales.

(Para mejor explicación de lo que significa 'deuda en aumento' y 'valor acumulado en disminución', ver el **Apéndice** que aparece al final de este folleto).

## Excepciones

Las hipotecas al revés no siempre son ‘deuda en aumento y valor acumulado en disminución’. Si el valor comercial de una vivienda crece rápidamente, el valor acumulado puede aumentar con el tiempo. Cuando se recibe una sola suma como préstamo y sin intereses, la deuda no cambia y el valor acumulado crece al mismo ritmo que el valor comercial de la vivienda.

En la mayor parte de los casos, sin embargo, el valor comercial de las viviendas no aumenta continuamente a tasas altas y la mayor parte de las hipotecas cobran intereses. En consecuencia, la mayor parte de las hipotecas al revés son préstamos con ‘deudas en aumento y valor acumulado en disminución’.

## CARACTERÍSTICAS COMUNES

Aunque existen diferentes tipos de hipotecas al revés, todas tienen características comunes. A continuación describimos las más usuales:

### Propiedad de la vivienda

Con una hipoteca al revés la persona sigue siendo propietaria de su vivienda, igual que con la hipoteca convencional. El propietario sigue siendo el que paga el impuesto a la propiedad y el seguro de vivienda, además del mantenimiento y posibles reparaciones.

Al final del préstamo, los propietarios o sus herederos deben devolver lo recibido más los intereses (ver ‘Límite de deuda’ líneas abajo para mayor información sobre los pagos). Los prestadores legítimos, de buena reputación, no tienen intención de apoderarse de la vivienda, sólo quieren recibir sus pagos en el momento debido.

### Gastos de financiamiento

Se puede utilizar el dinero recibido de una hipoteca al revés para pagar los gastos que debe hacerse al inicio del préstamo. A esto se le llama ‘financiar’ los costos del préstamo. Esos costos se suman al total del préstamo y se pagan, junto con los intereses, al término del plazo.

### Monto de préstamo

La cantidad de dinero que se obtiene depende en gran parte del plan específico, o programa, de hipoteca al revés que se elija. También depende de la manera en que se recibe el dinero. Algunas hipotecas al revés cuestan mucho más que otras y eso se nota en la cantidad de dinero que se recibe.

Por lo general, dentro de cada programa de préstamo el monto que se recibe depende de la edad de la persona y del valor comercial de la vivienda:

- a mayor edad, la persona puede prestarse mayor cantidad de dinero; y
- a mayor valor comercial de la vivienda, también se obtiene mayor cantidad de dinero en préstamo.

El monto de dinero disponible también puede depender de las tasas de interés y de los costos de cierre de los préstamos para vivienda que sean usuales en zona en que vive la persona.

## Liquidación de deudas

Por lo general, las hipotecas al revés deben ser primeras hipotecas, es decir, deben ser la primera deuda garantizada por la vivienda. De ese modo, si se tiene deudas garantizadas por la propiedad, se recomienda una de dos cosas:

- cancelar la deuda vigente antes de obtener una hipoteca al revés; o
- cancelar la deuda vigente con el dinero recibido de la hipoteca al revés.

La mayor parte de los prestatarios de una hipoteca al revés cancelan todas las deudas pendientes con un anticipo inicial de la propia hipoteca.

En algunos casos, no necesariamente se tiene que cancelar otras deudas pendientes sobre la casa. Esto ocurre cuando un prestador anterior acepta que no se le pague hasta que se cancele la hipoteca al revés. Por lo general, los únicos prestadores que están dispuestos a considerar la 'subordinación' o postergación de sus préstamos son las agencias gubernamentales locales, o las de los estados.

## Monto máximo de deuda

El monto adeudado en una hipoteca al revés es la suma de todos los anticipos recibidos (incluyendo los utilizados para financiar los costos del préstamo o para pagar una deuda anterior), más los intereses acumulados. Si esa cantidad es menor que el valor de la vivienda al momento de cancelar el total del préstamo, la diferencia le corresponde al propietario o a sus herederos.

En caso que el saldo del préstamo llegara a ser igual al valor de la vivienda, entonces la deuda total quedará limitada por ese valor. En otras palabras, nunca se puede deber más que el valor de la vivienda al momento de cancelarse el préstamo.

Ese monto máximo se denomina límite ‘de riesgo’. Eso significa que, al tratar de recuperar el dinero del préstamo, el prestador no tendrá recursos legales para cobrar una cantidad mayor que el valor de la vivienda. El prestador tampoco podrá exigir pago alguno proveniente de los ingresos del prestatario o sus activos, o los ingresos y activos de sus herederos.

## Devolución del préstamo

Todas las hipotecas al revés vencen y deben ser pagadas cuando fallece el último prestatario sobreviviente, cuando se vende la casa, o cuando el propietario se muda de manera definitiva (Por lo general, ‘mudarse de manera definitiva’ significa que ninguno de los prestatarios vive en la casa durante un año completo, sin interrupción).

Los prestadores de hipotecas al revés también pueden exigir la devolución del préstamo en cualquier momento si es que:

- no se paga los impuestos a la propiedad;
- no se mantiene la vivienda en buen estado, o si no hace las reparaciones necesarias; o
- se deja de asegurar la vivienda.

Estas ‘condiciones de incumplimiento’ se aplican comúnmente a cualquier tipo de hipoteca. Sin embargo, en el caso de las hipotecas al revés, los prestadores, por lo general, tienen la opción de pagar estos gastos deduciéndolos de los anticipos contra el préstamo. Esto sólo será posible si hay fondos disponibles en la operación.

Otras condiciones de incumplimiento pueden incluir:

- una declaración de bancarrota hecha por el propietario;
- la donación o abandono de la vivienda;
- la comisión de los delitos de fraude o falsa declaración; o
- expropiación o sentencia judicial que involucre a la vivienda.

Una hipoteca al revés también puede incluir cláusulas de ‘aceleración’ del vencimiento que hace obligatorio su pago. Por lo general, tales cláusulas tienen que ver con cambios que puedan afectar la garantía del préstamo para el prestador. Por ejemplo:

- el alquiler de toda la vivienda o una parte de ella;
- la agregación de otra persona al título de propiedad de la vivienda;
- cambios en las normas que se aplica a la zona en que está la vivienda; o
- la adquisición de nuevas deudas garantizadas por la vivienda.

Se debe leer todos los documentos de préstamo con mucho cuidado, para asegurar que se que entiende todas las condiciones que pueden causar el vencimiento del préstamo y obliguen a pagarlo de inmediato.

## Cancelación del acuerdo

Al cerrar una operación de hipoteca al revés se cuenta con tres días adicionales para reconsiderar la decisión. Si, por cualquier motivo, se decide que no se quiere el préstamo, entonces se puede cancelar, pero tendrá que hacerse dentro de los tres días útiles a partir de la fecha de cierre. Los días útiles incluyen los sábados pero no los domingos ni los feriados legales.

Si se decide ejercer el ‘derecho de rescisión’ deberá hacerse por escrito. Para tal efecto, debe utilizarse el formulario que entrega el prestador en el momento del cierre, o por medio de una carta, fax, o telegrama. El documento de rescisión deberá ser entregado en persona, enviado por correo, fax, o presentado a una oficina de telégrafos antes de la medianoche del tercer día de plazo. No se puede rescindir el acuerdo de manera verbal, ya sea por teléfono o en persona. Tiene que ser por escrito.

## TIPOS DE PRÉSTAMO Y COSTOS

La hipoteca al revés más conocida y más ampliamente disponible es la Hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda, o HECM, por sus siglas en inglés (Home Equity Conversion Mortgage). En la **Parte 2** se ofrece mayor información sobre ese tipo de préstamo. En la **Parte 3** se informa sobre otros tipos de hipotecas al revés, además de alternativas a esos préstamos.

Los costos de préstamo varían mucho entre los distintos tipos de hipoteca al revés. No todas las hipotecas al revés tienen los mismos costos de préstamo. Por ello, los costos totales reales de las hipotecas al revés son difíciles de entender y comparar. Por esa razón, la Ley federal sobre la veracidad en los préstamos (Truth-in-Lending) exige que los prestadores den a conocer el ‘Costo total anual de préstamo’ (Total Annual Loan Cost, TALC) para ese tipo de préstamos.

## Costo total anual de préstamo

El TALC combina en una sola tasa promedio anual todos los costos asociados a una hipoteca al revés.

La divulgación de los TALCs permite comparar los distintos tipos de hipotecas al revés, pero también muestra que el costo total real de una

determinada hipoteca al revés puede variar enormemente y termina siendo mucho más, o mucho menos, costosa de lo que puede imaginarse. Los TALCs revelan que las hipotecas al revés son, por lo general, más costosas cuando se vive en la vivienda sólo unos pocos años luego de cerrar la operación. Las tasas TALC de corto plazo son muy altas debido a que los costos iniciales pasan a ser gran parte del monto total de la deuda en los primeros años del préstamo.

Sin embargo, a medida que el saldo del préstamo crece con el tiempo, los costos iniciales son una parte cada vez menor de la deuda. La tasa TALC disminuye conforme esos costos se dispersan a lo largo de los años.

En caso que el saldo creciente del préstamo alcance el valor de la vivienda, la deuda quedará limitada a ese valor y hará que el costo real del préstamo disminuya más rápido. De modo que cuanto más tiempo viva la persona en su propiedad, o cuanto menos gane la casa en valor, el préstamo tenderá a ser menos costoso.

Se ofrece una explicación del cálculo del TALC en el sitio [www.reverse.org/talctuto.htm/](http://www.reverse.org/talctuto.htm/) en internet. En la **Parte 2** se informa sobre las deficiencias de los TALCs y sobre una manera más completa de medir los costos y beneficios de las hipotecas al revés.

## Parte 2: Hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, HECM)



La HECM es la única hipoteca al revés asegurada por el gobierno federal. Los préstamos de tipo HECM están asegurados por la Administración federal de vivienda (Federal Housing Administration, FHA), que forma parte del Departamento de vivienda y desarrollo urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD).

La FHA indica a los prestadores de HECM el monto a prestar, sobre la base de la edad y el valor de la vivienda. El programa de HECM limita los costos del préstamo y la FHA garantiza que los prestadores cumplan con sus compromisos

### COMPARACIÓN CON OTRAS HIPOTECAS AL REVÉS

Por lo general, los préstamos HECM otorgan los anticipos más altos que cualquier otra hipoteca al revés disponible y, con frecuencia, proveen más dinero que las que ofrece cualquier otro programa. También son más flexibles en cuanto a la manera en la que se entrega el dinero.

El dinero que se recibe de una HECM puede ser utilizado para cualquier propósito. Aunque no son baratas, las HECM pueden ser mucho menos costosas que otras hipotecas al revés similares, que se pueden usar para cualquier propósito.

Por lo general, las únicas hipotecas al revés que cuestan menos que las HECM son las que ofrecen los gobiernos locales o los de los estados, pero que deben ser utilizadas para un propósito específico, por ejemplo, para la reparación de la vivienda, o para el pago del impuesto a la propiedad. Por lo general, también se ofrecen sólo a los propietarios de ingresos bajos o medios.

La **Parte 3** de este folleto trata sobre otras hipotecas al revés. Sin embargo, los conceptos que presenta esta sección le ayudarán a entender cualquier hipoteca al revés.

## REQUISITOS PARA OBTENER UNA HECM

Los préstamos HECM están disponibles en los 50 estados del país, en el Distrito de Columbia y en Puerto Rico (por lo menos, hasta marzo 2004, en Texas no se ofrece las HECM de mayor aceptación). Los requisitos para obtener un préstamo HECM son:

- todos los propietarios de la vivienda deben tener 62 años de edad o más y la casa debe ser su residencia principal;
- debe ser una residencia para una sola familia, en un conjunto de 1 a 4 unidades, o formar parte de una unidad de desarrollo planificado (planned unit development, PUD), o un condominio aprobado por el HUD; esto incluye algunos tipos de vivienda prefabricada, pero no las viviendas cooperativas y la mayor parte de las casas rodantes;
- la vivienda debe cumplir con las normas mínimas sobre propiedades del HUD, sin embargo, se puede utilizar parte de la HECM para reparar lo que sea necesario; y
- se debe tomar contacto con un asesor de una agencia aprobada por el HUD para hablar informarse sobre el programa.

Durante el año 2004, el HUD podría aceptar solicitudes de préstamo de algunas cooperativas. Para obtener información más reciente, visite el sitio en internet [www.aarp.org/revmort/](http://www.aarp.org/revmort/). En la **Parte 4** de este folleto encontrará mayor información sobre el asesoramiento de HECM.

## BENEFICIOS DE UNA HIPOTECA DE CONVERSIÓN DEL VALOR ACUMULADO DE LA VIVIENDA (HECM)

El programa de HECM ofrece la más amplia gama de opciones para recibir el préstamo. El total del préstamo se puede recibir:

- completo, en un solo pago; o
- mediante una 'línea de crédito,' con un monto específico a ser administrado, que le permite disponer de la cantidad de dinero que desee en el momento que desee;
- en cuotas mensuales, por un lapso de tiempo determinado, o mientras se ocupe la vivienda.

Además, se puede elegir cualquier combinación de estas opciones y se puede cambiar las formas de recibir el dinero en cualquier momento (En Texas, no se ofrece las líneas de crédito).

## Montos de préstamo

La cantidad de dinero que se puede recibir depende de la edad de las personas, las tasas de interés del momento del préstamo y el valor de la vivienda. A mayor edad, se puede obtener más dinero. Si hay más de un propietario, se toma en cuenta la edad de la persona más joven. Mientras más bajas sean las tasas de interés al cerrar la operación de préstamo, mayor será la cantidad que se recibe.

En general, cuanto mayor sea el valor de la propiedad, se podrá obtener más dinero. Sin embargo, los valores están sujetos a límites que varían según el condado, tal como se define en la sección 203b de la Ley nacional sobre vivienda (National Housing Act). En el 2004, los límites 203b fluctúan entre 160,176 dólares, en la mayoría de las áreas no metropolitanas y 290,319 dólares, en muchas áreas urbanas. Estos límites pueden cambiar, por lo menos, una vez al año y el HUD está estudiando la posibilidad de implantar un único límite en el nivel nacional para todos los préstamos HECM.

Aunque el valor de la propiedad sobrepase el límite vigente para el condado, se puede solicitar un préstamo HECM. Sin embargo, la cantidad de dinero a recibir dependerá de ese límite y no del valor actual de la vivienda. Por ejemplo, si la vivienda tiene un valor de 200,000 dólares y el límite del condado es 175,000 dólares, los desembolsos se calcularán sobre la base de 175,000 dólares.

La cantidad de dinero que se reciba de un préstamo HECM depende también de la forma en que se lo reciba, ya sea en un solo desembolso, una línea de crédito, una cuota mensual, o una combinación de los anteriores.

## Montos íntegros y líneas de crédito

La Tabla 1 muestra las cantidades que se puede obtener de un préstamo HECM si se opta por el monto íntegro en un solo pago o por una línea de crédito:

- si el valor de la vivienda es 150,000, 200,000 ó 250,000 dólares (o el límite para el del condado, si el valor de la vivienda es mayor);
- si la tasa de interés proyectada es 6, 7 ú 8 por ciento;

- si la edad del prestatario más joven al momento del cierre es de 65, 70, 75, 80, 85, ó 90 años; y
- si la tarifa de servicio es 30 dólares, los costos de cierre son 2,000 dólares y la comisión inicial es 2 por ciento del valor de la vivienda, o del límite para el condado, si fuera menor que el valor de la vivienda.

Se puede repartir los montos de la Tabla 1 entre un monto de un solo pago y una línea de crédito. Por ejemplo, un prestatario de 75 años de edad que viva en una casa cuyo valor sea 200,000 dólares y que reciba un préstamo HECM con un interés de 7 por ciento, podrá escoger:

- un solo pago o una línea de crédito de 107,715 dólares;
- cualquier combinación de una cantidad mayor y una línea de crédito por 107,715 dólares, por ejemplo, 20,000 dólares juntos y una línea de crédito de 87,715.

**Tabla 1: Montos globales y líneas de crédito de préstamos HECM**

| Valor de la vivienda (\$) | Edad | Monto global o línea de crédito (en dólares) si la tasa de interés es: |           |          |
|---------------------------|------|--|-----------|----------|
|                           |      | 6%   | 7%        | 8%       |
| \$150,000                 | 65   | \$75,657   | \$60,873  | \$48,705 |
|                           | 70   | 83,077   | 69,733    | 58,121   |
|                           | 75   | 90,882   | 79,265    | 68,798   |
|                           | 80   | 99,104   | 89,353    | 80,169   |
|                           | 85   | 107,337  | 99,444    | 91,832   |
|                           | 90   | 115,193  | 109,157   | 103,113  |
| \$200,000                 | 65   | \$103,207  | \$83,323  | \$66,955 |
|                           | 70   | 113,027  | 95,083    | 79,471   |
|                           | 75   | 123,332  | 107,715   | 93,648   |
|                           | 80   | 134,154  | 121,053   | 108,719  |
|                           | 85   | 144,937  | 134,344   | 124,132  |
|                           | 90   | 155,143  | 147,057   | 138,963  |
| \$250,000                 | 65   | \$130,757  | \$105,772 | \$85,204 |
|                           | 70   | 142,977  | 120,432   | 100,820  |
|                           | 75   | 155,782  | 136,165   | 118,497  |
|                           | 80   | 169,204  | 152,752   | 137,268  |
|                           | 85   | 182,537  | 169,243   | 156,431  |
|                           | 90   | 195,093  | 184,956   | 174,813  |

Para calcular el monto total de un préstamo HECM sobre la base de la edad, el valor de la vivienda, el límite 203-b y las tasas de interés actuales, utilice la calculadora que encontrará en el sitio en internet [www.aarp.org/revmort/](http://www.aarp.org/revmort/).

## Incremento de la línea de crédito

Una de las características más atractivas de un préstamo HECM es que la línea de crédito aumenta con el tiempo. Esto significa que la cantidad de dinero disponible aumenta mientras no retire todo el saldo.

Por ejemplo, si la línea de crédito es de 100,000 dólares y se retira 20,000 dólares, quedará un saldo de 80,000 dólares. Si un año después se hace un retiro, en ese momento habrá más de 80,000 dólares, ya que el saldo crecerá según la misma tasa total a la que está sujeta el préstamo. Por ejemplo, si la tasa fuera 6 por ciento al año, la línea de crédito disponible un año después será 84,800 dólares ( $6\%$  de  $80,000 = 4,800$ ).

De ese modo, una línea de crédito en aumento le permite contar con mucho más dinero que una línea de crédito que no crece. Una línea de crédito HECM sigue creciendo de un mes al otro siempre y cuando haya saldo a favor, es decir, mientras no se retire todo el saldo disponible. La calculadora en el sitio en internet [www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort) estima el saldo de un préstamo HECM en comparado con una línea de crédito que no crece.\*

Si se cuenta con una línea de crédito que aumenta, ello significa que no se debe siquiera pensar en retirar una cantidad grande del préstamo para ser depositada en una cuenta de ahorros o de inversiones. De ser así, se tendrá que pagar intereses sobre la cantidad global retirada del HECM.

Pero si se mantiene dinero en la línea de crédito, no sólo se evitará los altos cargos por intereses, sino que también se contará con más dinero disponible puesto que la línea de crédito crece a una tasa mayor que la de una cuenta de ahorros o de inversiones.

## Desembolsos mensuales

El programa HECM permite combinar una cantidad global, una línea de crédito, o ambas, con un desembolso mensual. El desembolso mensual es fijo y no aumenta ni disminuye con el tiempo, de tal manera que, con ese desembolso, comprará menos a medida que pase el tiempo y los precios vayan aumentando con la inflación.

Se puede optar por recibir desembolsos mensuales de su préstamo HECM:

- durante el número de años que usted escoja (plan a 'plazo fijo'); o

\* La tasa de crecimiento mensual de una línea de crédito equivale a la tasa actual aplicada al préstamo más la mitad de un punto porcentual, dividido entre doce. Entonces, si la tasa es 5.5 por ciento, la línea de crédito crecerá 0.5 por ciento ( $5.5\% + 0.5\% = 6/12 = 0.5\%$ ). Si al inicio de un mes la línea de crédito es de 80,000 dólares, el saldo a fin de mes será 80,400 dólares ( $0.5\%$  de  $80,000 = 400$ ).

- mientras ocupe la vivienda (plan de 'arrendamiento').

Un plan a plazo fijo permite recibir anticipos mensuales más altos que los que se recibe de un plan de arrendamiento. A menor plazo, mayores los desembolsos. Sin embargo, sólo se recibirá los desembolsos durante un plazo determinado. No se tiene que devolver el préstamo al término de ese plazo, pero se dejará de recibir desembolsos a partir de ese momento.

La Tabla 2 muestra algunas de las combinaciones que podría seleccionar una mujer de 75 años de edad que viva en una casa valorizada en 200,000 dólares, con un préstamo a 7 por ciento anual y los mismos costos de préstamo asumidos en la Tabla 1.

**Tabla 2: Desembolso mensual HECM más cantidad global o línea de crédito, para un prestatario de 75 años de edad que vive en una casa valorada en 200,000 dólares\***

| Cualquier combinación de cantidad global y línea de crédito por un total de... | más un desembolso mensual durante... |         |         |         |
|--|--------------------------------------|---------|---------|---------|
|  | mientras se ocupe la vivienda        | 15 años | 10 años | 5 años  |
| 0  | \$791                                | \$992   | \$1,270 | \$2,144 |
| \$15,000   | 680                                  | 854     | 1,093   | 1,846   |
| \$30,000   | 570                                  | 715     | 916     | 1,547   |
| \$45,000   | 460                                  | 577     | 739     | 1,248   |
| \$60,000   | 350                                  | 439     | 562     | 950     |
| \$75,000   | 240                                  | 301     | 385     | 651     |
| \$90,000   | 130                                  | 163     | 208     | 352     |
| \$107,715  | 0                                    | 0       | 0       | 0       |

\*Sobre la base de una tasa de 7 por ciento y los mismos costos de préstamo utilizados en la Tabla 1.

Por ejemplo, si la prestataria desea recibir una cantidad global de 15,000 dólares y una línea de crédito de 30,000 dólares, además recibirá un desembolso mensual de 460 dólares mientras ocupe la vivienda, ó 577 dólares al mes durante 15 años, ó 739 dólares al mes durante 10 años, ó 1,248 dólares al mes durante 5 años. La Tabla 2 pone en claro dos cosas:

- si se opta por una cantidad global o una línea de crédito, los desembolsos mensuales serán menores; y
- si se opta por un plazo menor, los desembolsos mensuales serán mayores.

### Sólo desembolsos mensuales

La Tabla 2 también muestra que se recibe los mayores desembolsos posibles si no se opta por una cantidad global o una línea de crédito. Sin embargo, al disponer del total de fondos disponibles a través de desembolsos mensuales, disminuye la flexibilidad financiera, especialmente si se tiene pocos ahorros. Recordemos que los desembolsos mensuales son de monto fijo, de modo que el poder adquisitivo de éstos disminuye con la inflación.

La combinación de una línea de crédito en aumento con desembolsos mensuales no sólo protege contra el aumento de precios, sino que también provee dinero en efectivo para gastos imprevistos. Por lo tanto, si se desea recibir desembolsos mensuales, también conviene pensar en agregar una línea de crédito.

De otro lado, por sólo 20 dólares se puede cambiar el plan de pago en cualquier momento. Por ejemplo, se puede agregar una línea de crédito a un desembolso mensual, aunque esta combinación reducirá el desembolso mensual. También se puede convertir toda, o parte, de la línea de crédito en desembolsos mensuales.

Otra opción consiste en recibir desembolsos mensuales de por vida sin importar dónde se viva. Se logra ésto utilizando la HECM para adquirir una renta vitalicia. Sin embargo, esta opción podría ser un tanto complicada y tiene algunas desventajas. De modo que, antes de tomar una decisión, el interesado debe informarse bien y saber todo lo necesario sobre esta opción visitando el sitio en internet [www.aarp.org/revmort/](http://www.aarp.org/revmort/).

### DEVOLUCIÓN DE UNA HECM

Como es el caso de la mayor parte de las hipotecas al revés, se debe devolver el préstamo HECM en su totalidad cuando el último de los prestatarios fallezca o venda la vivienda. También podría vencer y requerir pago inmediato si:

- se deja que la propiedad se deteriore, salvo por desgaste por uso cotidiano y si no se arregla el problema;
- todos los prestatarios se mudan, de manera permanente, a una nueva residencia principal; o

- debido a enfermedad física o mental, el último prestatario sobreviviente no ocupa la vivienda durante doce meses consecutivos; o
- no se paga los impuestos a la propiedad, o el seguro de la casa, o si el prestatario incumple cualquier obligación.

## **COSTOS DE UNA HECM**

Casi la totalidad de los costos de una HECM pueden ser ‘financiados’, es decir, pueden ser pagados con el propio préstamo. El financiamiento de los costos hace menor el monto neto disponible del préstamo, pero también baja los gastos. Los costos detallados de un préstamo HECM incluyen tarifa de apertura, costos de cierre de terceros, prima de seguro de hipoteca y tarifa por prestación de servicios e intereses.

### **Tarifa de apertura**

La tarifa de apertura cubre los costos de preparación de los documentos y el proceso del préstamo, también se le conoce como ‘origen’ del préstamo. Las normas de la HECM limitan la tarifa de apertura al 2 por ciento del valor de la vivienda, o al 2 por ciento del límite vigente para el condado (203-B), si éste último es menor. Si esa cantidad fuera menor a 2,000 dólares, el prestador puede cobrar hasta 2,000 dólares.

Por ejemplo, para una casa de 200,000 dólares, la tarifa de apertura alcanzaría 4,000 dólares. Sin embargo, el monto varía de un prestador a otro, de modo que vale la pena comparar precios. Con algunos de los prestadores, también puede negociarse la tarifa de apertura.

### **Costos de cierre de terceros**

En la reunión de ‘cierre’ se firma los documentos legales para ‘concluir la operación’ y establecer la hipoteca. La fecha del cierre es el día en que se inicia la hipoteca.

El cierre de una hipoteca comprende una variedad de servicios prestados por terceras personas que no son el prestador original. Entre estos servicios están la valorización de la vivienda, la indagación del título y el seguro, estudios, inspecciones, gastos de registro, impuestos a la hipoteca, revisión del crédito y otros.

El costo de estos servicios para un préstamo HECM varía según el valor de la vivienda, además de ser variable de un estado a otro. Sin embargo, todos los prestadores de HECM de una misma zona cobran más o menos lo mismo por ese concepto.

Los prestadores pueden exigir una tarifa por solicitud de crédito para pagar la valorización y una revisión del crédito. Algunos prestadores reembolsan la tarifa. Otros se la restan a la tarifa de apertura o a los costos de cierre.

## **Prima de seguro hipotecario (Mortgage Insurance Premium, MIP)**

El seguro HECM se financia con una prima de seguro hipotecario MIP, por sus siglas en inglés (Mortgage Insurance Premium), que se carga a todo préstamo HECM. El costo, que puede ser financiado junto con el préstamo, se aplica en dos partes:

- al momento del cierre, se cobra el 2 por ciento del valor de la vivienda (o el 2 por ciento del límite 203-b del área, el que sea menor); y
- se agrega 0.5 por ciento a la tasa de interés del préstamo HECM.

El seguro HECM garantiza que se recibirá los desembolsos prometidos y que no se tendrá que devolver el préstamo mientras se ocupe la casa, sin tener en cuenta:

- cuánto tiempo se ocupe la casa;
- lo que pueda pasar con el valor de la casa;
- lo que pueda pasar con el prestador que otorgó el préstamo.

La prima de seguro hipotecario (MIP) también garantiza que la deuda total no sobrepase el valor de la vivienda en el momento en que se devuelve el préstamo y hace posible continuar recibiendo los desembolsos mensuales, o que crezca la línea de crédito, según lo establecido, aún en el caso que:

- se viva mucho más tiempo que otras personas de la misma edad;
- el valor de la casa aumente muy poco, o se mantenga igual, o disminuya; o
- el saldo del préstamo alcance el valor de la vivienda y por tanto, quede limitado por éste.

Por ser un programa del gobierno, el seguro HECM no genera ganancias. Las primas pagadas por los prestatarios son utilizadas para seguir haciendo desembolsos y para limitar los montos adeudados por los prestatarios que viven más tiempo que otros y por aquellos que tienen casas cuyo valor aumenta muy poco, o disminuye.

## **Tarifa por prestación de servicios**

La 'prestación de servicios' de un préstamo comprende todo lo que los prestadores y sus agentes hacen después del cierre: la entrega de los

desembolsos o la modificación de los montos a su solicitud, la transferencia de primas de seguro a la Administración federal de vivienda (FHA), el envío de los estados de cuenta, el pago de los impuestos a la propiedad y las primas de seguro que el prestatario haya solicitado y el control del cumplimiento de las obligaciones bajo el contrato de préstamo.

La FHA limita la tarifa por prestación de servicios a 30 dólares mensuales, si el préstamo tiene una tasa de interés que varía cada año y a 35 dólares si tiene una tasa de interés que varía cada mes (ver líneas abajo). Sin embargo, esa tarifa varía de un prestador a otro dentro de estos límites, de modo que vale la pena comparar precios.

Para financiar la tarifa, el prestador debe reservar una cierta cantidad\* y deducirla de los fondos disponibles, sin agregarla al saldo del préstamo. Más bien, esta cuota mensual se agrega al saldo del préstamo cada mes.

En las hipotecas convencionales, el costo de la prestación de servicios se incluye en la tasa de interés, de tal modo que es posible que la tarifa nunca se note, pero se paga de todos modos.

## Tasas de interés

Prácticamente todos los prestadores aplican tasas de interés variables a los préstamos HECM. Ésto significa que, con el tiempo, la tasa puede subir o bajar. Sin embargo, los prestadores no tienen control alguno sobre la tasa al cierre del préstamo, o sobre sus variaciones a lo largo del tiempo.

Las normas del programa HECM exigen que los prestadores ofrezcan una tasa que varíe cada año en relación con la tasa vigente durante un año de los valores del Tesoro de los Estados Unidos (U.S. Treasury Security). Lo que significa que la tasa aplicada a un préstamo sólo cambia una vez al año, pero todo cambio en esta tasa:

- debe ser el mismo (en alza o baja) que el de la tasa de un año del Tesoro;
- está sujeta a un límite o máximo de 2 puntos porcentuales por año y a un total de 5 puntos porcentuales durante la vigencia del préstamo.

Los prestadores HECM también pueden ofrecer una tasa menor que varíe cada mes. Los cambios en esta tasa también deben estar relacionados a la tasa de un año del Tesoro, pero con un límite máximo de 10 puntos porcentuales durante la vigencia del préstamo.

Durante una determinada semana, es probable que todos los prestadores HECM carguen las mismas tasas de interés en cada una de las opciones de

\*La cantidad reservada para la prestación de servicios es el 'valor presente' de la cuota mensual desde el momento de cierre hasta que el prestatario cumple 100 años de edad. Puesto que pocos prestatarios llegan a los 100 años, la cantidad reservada sobrepasa a la cantidad real que se agrega a la mayor parte de los préstamos mientras estén vigentes.

tasa variable. Prácticamente todos ellos aplican la tasa vigente durante un año del Tesoro más el ‘margen’ establecido por Fannie Mae.

En la **Parte 4** de este folleto se describe las ventajas de cada una de las opciones de tasas de interés, además de mayor información sobre el margen que establece Fannie Mae.

El 9 de marzo de 2004, la tasa de interés de un préstamo HECM con tasa que varía cada mes fue 2.73 por ciento. La tasa que varía cada año fue 3.51 por ciento. Por el contrario, el Índice nacional de control de tasas bancarias (Bank Rate Monitor National Index) para hipotecas convencionales fue 3.58 por ciento.

### Costo total transparente

Tal como se vio en la **Parte 1**, el costo real total de una hipoteca al revés depende de otros factores además de sus costos asociados. Entonces, saber los costos específicos que se pagará con una hipoteca al revés es sólo el primer paso para entender el costo total. También se debe saber la manera en que esos costos varían, sobre la base de los demás factores que la afectan.

Tal como también se vio en la Parte 1, el costo total anual del préstamo (TALC) depende de:

- la cantidad de tiempo que se ocupe la casa; y
- lo que pueda pasar con el valor de la casa durante ese plazo.

En general, la tasa TALC es más alta cuando el préstamo se devuelve dentro de unos pocos años después del cierre, cuando los costos iniciales son una gran parte de la deuda total. De otro lado, las tasas TALC son menores cuando el prestatario vive más tiempo que otros de su misma edad, o cuando el valor de la vivienda aumenta muy poco, o disminuye.

### Desventajas del TALC

Al entrar en efecto a mediados de los años 90, la norma que exige transparencia en el costo total anual del préstamo era un paso importante para poner a los consumidores al tanto de los verdaderos costos de las hipotecas al revés. Pero desde entonces, han surgido varios problemas.

Una gran parte de los prestatarios de hipotecas al revés optan por la línea de crédito. El costo real de estas líneas de crédito depende, en gran medida, del monto y oportunidad de los desembolsos solicitados por los prestatarios durante la vigencia del préstamo.

Sin embargo, las normas sobre transparencia exigen que los prestadores asuman que todos los prestatarios solicitarán la mitad de su línea de crédito al momento de cierre y que después no solicitarán nada más. Ésto simplifica los cálculos y ofrece una manera de comparar diferentes líneas de crédito. Sin embargo, no indica lo diferentes que pueden ser los costos reales de los préstamos en relación con las opciones que elijan los prestatarios para los desembolsos de sus líneas de crédito. Tampoco refleja los valores de una línea de crédito en aumento, comparada con una línea de crédito que no crece.

Las normas sobre transparencia en el costo total anual del préstamo (TALC) también exigen que los prestadores asuman que la tasa de interés inicial aplicada a una hipoteca al revés nunca va a cambiar. Este supuesto simplifica el cálculo y ofrece un criterio de comparación uniforme.

Sin embargo, durante la vigencia de tasas de interés históricamente bajas (diciembre de 2002) no es muy probable que éstas se mantengan por mucho tiempo. Así, esta suposición tener como consecuencia la subestimación del costo real anual de las hipotecas al revés vigentes.

La transparencia respecto del TALC tampoco toma en cuenta dos factores de suma importancia para los prestatarios de hipotecas al revés:

- el monto total que se recibe del préstamo; y
- el valor acumulado que el prestatario, o sus herederos, obtienen al término del préstamo.

## Especificaciones del modelo

En el 2000, a través de un subsidio del Departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD), el Programa de hipotecas al revés (Reverse Mortgage Project) de la Fundación AARP invitó a varios asesores y prestadores de hipotecas al revés a desarrollar un método para calcular los costos y los beneficios de las hipotecas al revés.

El resultado de la combinación de estos esfuerzos fue una serie de especificaciones del modelo para el análisis y comparación de las hipotecas al revés, que fueron desarrollados de manera simplificada.

Toda hipoteca al revés convierte el valor acumulado de la vivienda en tres elementos:

- desembolsos del préstamo que recibe el prestatario;
- costos del préstamo pagados al prestador y a terceros; y
- saldo del valor acumulado, si es que queda algo, que se paga al prestatario, o a sus herederos, al término del préstamo.

Dado que las hipotecas al revés convierten el valor acumulado únicamente en estos tres elementos, se puede analizar cualquier hipoteca al revés sólo con hacer tres preguntas simples:

- ¿cuánto dinero se recibirá?
- ¿cuánto costará?
- ¿cuánto dinero quedará al término del préstamo?

Al término del préstamo el valor total de la vivienda se habrá convertido en estos tres elementos: desembolsos del préstamo, costos del préstamo y valor acumulado restante.

Las especificaciones del modelo de AARP ofrecen una serie de reglas para calcular la manera en que se distribuirá el valor acumulado de la vivienda en cada uno de esos elementos para diferentes plazos. Estas especificaciones también estiman el costo total anual promedio del préstamo para cada uno de esos plazos.

Las especificaciones permiten que todos estos estimados se realicen sobre la base de los desembolsos que provienen de la línea de crédito y de una tasa de interés a futuro que se seleccione. También se puede estimar una tasa de aumento del valor de la vivienda a futuro.

Al variar estos factores, se puede medir el efecto que tendrá cada uno de ellos en los desembolsos, el costo total y el valor acumulado restante. Sin embargo, debe tenerse presente que todos los resultados son estimados. Los resultados reales dependen de:

- los desembolsos reales que provengan de la línea de crédito, mientras el préstamo esté vigente;
- las tasas de interés reales que se aplique al préstamo; y
- las variaciones del valor de la vivienda, mientras el préstamo esté vigente.

En principio, las especificaciones del modelo fueron desarrolladas para ayudar al consumidor a comparar los distintos tipos de hipotecas al revés. Además, los resultados que se obtiene son muy útiles para entender cualquier préstamo específico. En particular, muestran un panorama completo de lo que puede suceder con el valor acumulado para los distintos supuestos que se especifique.

En la **Parte 4** de este folleto se encontrará la información necesaria para analizar y comparar préstamos, sobre la base de las especificaciones del modelo. Además, se puede obtener copia de las especificaciones del modelo en el sitio en internet [www.aarp.org/revmort/](http://www.aarp.org/revmort/).

## OTRAS OPCIONES

Las normas de transparencia del costo total anual de los préstamos y otras medidas adicionales permiten estimar el costo de una hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda. Sin embargo, sólo el prestatario podrá determinar lo que representa para él una operación de este tipo.

Para un prestatario ¿qué tan importante es, o cuánto pagaría para, quedarse en la vivienda actual? ¿De qué manera se calificaría el costo y los beneficios de una HECM, en comparación a lo que parecieran ser las dos principales alternativas:

- vender la casa y mudarse a otra; o
- seguir viviendo en la misma casa con los ingresos y bienes actuales?

¿Hay otras opciones? ¿Qué otras posibles alternativas hay?

En la **Parte 3** de este folleto se encontrará información sobre otras hipotecas al revés disponibles. También se analiza otras alternativas a hipotecas al revés para ayudar en la toma de decisiones.

## Parte 3: Otras Opciones



**U**na hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda (HECM) puede ser una opción razonable, ya sea ahora o en el futuro. Sin embargo, hasta que no se la compare con otras opciones, no se puede tomar una decisión realmente informada.

Esta sección presenta otros tipos de hipotecas al revés y otras alternativas. Estudiando detenidamente todas las opciones, se puede establecer con claridad la preferencia de una sobre otra y lo más probable es que ello lleve a la persona a tomar la decisión que mejor se ajusta a sus necesidades.

### OTRAS HIPOTECAS AL REVÉS

#### Préstamo de pago diferido (Deferred Payment Loan, DPL)

Varias agencias locales y algunas de los gobiernos de los estados ofrecen Préstamos de pago diferido (Deferred Payment Loans, DPL), para mejoras o reparaciones de la vivienda. Este tipo de hipoteca al revés del sector público otorga un monto global por única vez, que no se tiene que pagar mientras se viva en la casa.

Los DPLs no están disponibles en cualquier lugar y puede ser difícil ubicarlos, en parte porque se les describe de maneras distintas y tienen nombres diferentes. Se debe tomar contacto con el departamento de vivienda de la ciudad o condado, o con la agencia para asuntos de envejecimiento de la zona o del condado, o con la agencia de acción de la comunidad, o de desarrollo de la comunidad. También se puede tomar contacto con la agencia del estado para financiación de vivienda. En caso que esas agencias no ofrezcan préstamos de pago diferido (DPLs), por lo menos le indicarán dónde se los puede obtener, o acaso puedan hacer otros tipos de préstamos de bajo costo, para reparaciones de viviendas, con mensualidades que se pueda pagar.

Los requisitos para solicitar estos préstamos varían de un programa a otro. La mayor parte están limitados a propietarios de ingresos bajos o medios y muchos establecen un límite en el valor estimado de la vivienda, u ofrecen préstamos sólo en ciertas zonas previamente designadas. Otros préstamos exigen edad mínima a los prestatarios, o que éstos sean discapacitados.

Los préstamos de pago diferido sólo pueden ser utilizados para ciertos tipos de reparaciones o mejoras, lo que limita a los prestatarios a realizar proyectos específicos, tales como la reparación de techos, instalaciones eléctricas, calefacción, instalaciones sanitarias, pisos, escaleras, o vías de ingreso. Muchos de estos programas cubren mejoras en el acceso, o el uso eficiente de energía. Estas modificaciones pueden incluir la instalación de rampas, pasamanos, agarraderas, ventanas a prueba de tormentas, aislamiento, o protección contra el clima (Se puede buscar el término ‘modification’, que significa modificación, en el sitio en internet [www.aarp.org](http://www.aarp.org).)

También se puede combinar un DPL con un préstamo HECM. Para esto, el prestador del préstamo de pago diferido debe estar de acuerdo en que se le devolverá una vez que el HECM haya sido devuelto. Lo más interesante de los DPLs es que tienen un costo bastante bajo. Por lo general, no hay tarifa de apertura, ni primas de seguro y los costos de cierre son mínimos, si los hay y los intereses son muy bajos, o no los hay.

En caso que se aplique intereses, con frecuencia éstos son ‘fijos’, es decir, la tasa no cambia. Muchos programas de préstamos de pago diferido también cobran interés simple en vez de compuesto, lo que significa que no se cobra intereses sobre los intereses que se carga al saldo del préstamo.

Incluso, algunos programas DPL condonan todo, o parte, del préstamo si se ocupa la vivienda por un cierto periodo de tiempo. En otras palabras, es posible que nunca se tenga que devolver el préstamo. Si se consigue un DPL ‘condonable’ y se cumple con los requisitos, es muy probable que al término del préstamo se cuente con mayor valor acumulado que al inicio. En cualquier caso, un DPL es una de las mejores gangas que se puede encontrar.

Aún en estos casos se debe tener mucho cuidado al tratar con contratistas de mejoras para viviendas. Es aconsejable pedir ayuda al programa DPL para encontrar un contratista confiable y elaborar un contrato con todas las garantías.

### **Prórroga del pago del impuesto a la propiedad (Property Tax Deferral, PTD)**

Algunas agencias de los estados o de los gobiernos locales ofrecen préstamos que permiten prorrogar el pago del impuesto a la propiedad, o PTD, por sus siglas en inglés. Por lo general, este tipo de hipoteca al revés del sector público otorga desembolsos anuales que sólo pueden ser utilizados para pagar el impuesto a la propiedad y no se tiene que devolver el préstamo mientras se ocupe la casa.

Un reciente estudio, llevado a cabo por AARP indica que, en el año 2000, había algún tipo de programa PTD en los siguientes estados: Arizona, California, Colorado, Florida, Georgia, Illinois, Iowa, Maine, Maryland, Massachussets, Michigan, Minnesota, New Hampshire, Dakota del Norte, Oregon, Pennsylvania, Dakota del Sur, Tennessee, Texas, Utah, Virginia, Washington, Wisconsin, Wyoming y el Distrito de Columbia, cubriendo la totalidad o parte de cada jurisdicción.

En algunos estados, el PTD se puede obtener en todo el estado, a diferencia de otros estados, donde no está disponible en todas las zonas, o no siempre tiene las mismas características en todas las zonas donde se lo obtiene. Los requisitos varían considerablemente de un programa a otro y la mayor parte de ellos exige la edad mínima de 65 años y están limitados a propietarios con ingresos bajos o medios.

Si se vive en uno de los estados mencionados líneas arriba, se debe tomar contacto con la agencia gubernamental que recauda el impuesto a la propiedad. La agencia indicará si el programa se aplica a la zona donde se reside y lo que se tiene que hacer para cumplir con los requisitos. También suele explicar en detalle el funcionamiento del programa.

Por lo general, el desembolso anual del préstamo de prórroga del pago del impuesto a la propiedad (PTD) está limitado al monto del impuesto a la propiedad del año en que se hace. Algunos programas sólo otorgan un desembolso para pagar una parte del impuesto a la propiedad, o una cantidad fija. En los programas más restringidos, el préstamo sólo puede ser utilizado para pagar valorizaciones específicas.

En la mayor parte de los programas de PTD, el monto que se puede obtener mientras el préstamo está vigente, es limitado. En otras palabras, en un momento dado ya no se puede recibir más desembolsos.

Por lo general, los programas de prórroga del pago del impuesto a la propiedad (PTD) no permiten la subordinación de esos préstamos a otros de modo que no se puede deber un préstamo PTD y una hipoteca al revés al mismo tiempo.

Por lo general y tal como en el caso de los préstamos de pago diferido, los préstamos de PTD no cobran tarifa de apertura, no exige primas de seguro y los costos de cierre son mínimos, si los hay. Además, la tasa de interés es fija, pero distinta según el programa. En algunos casos, se cobra interés simple, esto es, no se carga intereses sobre intereses.

## Otros préstamos del sector público

Las agencias estatales que financian viviendas en Connecticut y Montana ofrecen hipotecas al revés especiales. El programa de Connecticut está limitado a personas que no pueden vivir por su cuenta.

Estos programas otorgan cantidades globales en montos limitados, además de desembolsos mensuales sólo durante un período de tiempo fijo. Sin embargo, el préstamo no tiene que ser devuelto mientras se viva en la casa. El costo de estos programas es bastante bajo pero también los beneficios son limitados.

Para mayor información sobre el programa de Connecticut, se puede llamar al teléfono gratuito 1-860-571-3502. Para mayor información sobre el programa de Montana, se puede llamar al teléfono gratuito 1-800-761-6264 ó al 1-406-841-2840.

## Hipotecas al revés de marca registrada

Las hipotecas al revés de marca registrada son casi siempre las más caras. Pero si el valor de la vivienda sobrepasa el límite (203-b) establecido por el Departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD) para el condado, este tipo de préstamo puede otorgar desembolsos mayores que los de un préstamo HECM.

Estas hipotecas pueden ser utilizadas para cualquier propósito y están al alcance de los propietarios de vivienda de 62 años de edad o más, cualquiera sean sus ingresos. Sólo hay un programa de este tipo en todo el país. Otro programa sólo está vigente en los estados más grandes. Sin embargo, en el futuro pueden surgir otros.

Las hipotecas al revés de marca registrada son ofrecidas a menudo por los bancos, las empresas hipotecarias y otras instituciones privadas de préstamo. Por lo general, estas hipotecas están respaldadas por las empresas privadas que las han desarrollado.

Estas empresas tienen los derechos de propiedad sobre esos productos financieros y en consecuencia, designan a los prestadores que las pueden ofrecer. En cambio, los préstamos HECM, garantizados por el gobierno federal, pueden ser ofrecidos por cualquier prestador aprobado por la Administración federal de vivienda (FHA).

Si se habita en una casa de alto valor, se puede obtener más dinero a través de un plan de marca registrada que de una HECM. Sin embargo, se debe tener mucho cuidado al comparar los costos y los beneficios de ambos préstamos.

Por ejemplo, la hipoteca de marca registrada de más fácil acceso ofrece una línea de crédito que no crece con el tiempo. De este modo, una línea de crédito HECM, de monto menor al inicio, pero que crece con el tiempo, puede otorgar más dinero que una línea de crédito de hipoteca de marca registrada que fuera mayor al inicio.

La calculadora del sitio en internet [www.aarp.org/revmort/](http://www.aarp.org/revmort/) estima el monto que va quedando en una línea de crédito HECM, comparada con una línea de crédito de una hipoteca de marca registrada.

La manera más completa de comparar una hipoteca de marca registrada y una HECM es haciendo un contraste puntual de cada aspecto de ambos préstamos mediante un programa informático (de computadora) que cumpla con las especificaciones del modelo de AARP para analizar y comparar hipotecas al revés. Luego, debe tenerse la seguridad que se entiende plenamente las diferencias entre estos dos préstamos antes de tomar una decisión.

En la **Parte 4** de este folleto se encontrará información para obtener y utilizar estas reveladoras comparaciones.

## ALTERNATIVAS A HIPOTECAS AL REVÉS

### Venta y mudanza

Muchos propietarios asumen hipotecas al revés como una manera de permanecer en sus viviendas actuales. Por lo general, a los que están interesados en adquirir una hipoteca al revés no les llama mucho la atención vender su casa y mudarse.

Sin embargo, la mejor forma de evaluar una hipoteca al revés, es compararla con lo que podría ser la única alternativa: vender la casa y comprar o alquilar una nueva. ¿Se puede saber...

- cuánto dinero se obtendría de la venta de la casa?
- cuánto costaría comprar (y mantener) o alquilar una casa nueva?
- cuánto dinero se podría generar con el dinero restante después de comprar una casa nueva?

¿Se han informado recientemente los propietarios sobre la compra de una casa menos costosa, sobre el alquiler de un departamento, sobre la mudanza a un hogar de vida asistida, o a algún otro tipo de vivienda?

Hasta que no se haya visto y estudiado otras opciones ¿de qué manera se puede saber si alguna de estas opciones conviene más que quedarse en la

vivienda actual, o que una hipoteca al revés? Para tranquilidad del interesado, éste debe informarse con cuidado sobre todas las opciones disponibles. (Para ello, se puede buscar el término ‘housing’, que significa vivienda, en el sitio en internet [www.aarp.org](http://www.aarp.org)).

Lo más probable es que se llegue a una de dos conclusiones:

- puede encontrarse otra opción de vivienda que resulte ser más atractiva de lo imaginado; o
- puede confirmar lo que siempre se creyó: que el lugar donde se vive actualmente es el mejor.

No importa a qué conclusión se llegue, se tendrá siempre una idea más clara de los costos y beneficios de quedarse en la vivienda comparándolos con los de una mudanza. Ésto ayudará a determinar lo que en realidad es más importante para la persona y será más fácil evaluar los costos y beneficios de una hipoteca al revés.

## Beneficios públicos

Es probable que la inversión más importante que toda persona hace en su vida sea su vivienda y es probable que esa persona haya pasado gran parte de su vida adulta haciendo los pagos mensuales de una hipoteca convencional. En consecuencia, puede resultar de mucho interés sacarle el jugo a esa inversión de largo plazo, sin tener que mudarse de la casa.

De otro lado, la mayor parte de la gente también ha hecho otro tipo de inversión de largo plazo: han pagado impuestos durante toda su vida adulta y ese dinero ha respaldado variedad de programas públicos. En algún momento, la mayor parte de nosotros nos hemos beneficiado de uno de estos programas.

Pero no puede uno beneficiarse de un programa si uno ni siquiera sabe que existe. Es por eso que vale la pena estar enterado de los principales programas a los que se puede tener derecho.

## Ingresos suplementarios

Una parte significativa de las personas de 65 años de edad o más, que cumplen con los requisitos para recibir ingresos suplementarios de seguridad, o SSI, por sus siglas en inglés (Supplemental Security Income), no los están recibiendo.

Para tener derecho a este programa en 2004, los activos líquidos (dinero en efectivo y ahorros) no pueden superar los 2,000 dólares (3,000 para una

pareja). Por lo general, no se toma en cuenta algunos activos, tales como una casa, reservas para funerales, o un automóvil. Los ingresos mensuales no salariales no pueden ser mayores a los 584 dólares (866 para una pareja). Pero los límites de ingreso aumentan si la persona ha tenido ingresos de trabajo, o si ha vivido en uno de los estados que ofrece un suplemento al SSI.

Si se cumple con los requisitos para un SSI, automáticamente se puede recibir otros beneficios públicos. Para informarse de las novedades más recientes llame al 1-800-772-1231. También puede buscarse 'SSI' en el sitio en internet [www.aarp.org](http://www.aarp.org), o visitar directamente el sitio en internet [www.ssa.gov/ssi](http://www.ssa.gov/ssi).

### **Costos de atención médica**

Los programas de beneficio públicos también ayudan con los gastos médicos y costos de Medicare. Desde comienzos de 2004, los límites de ingresos de beneficiarios de los programas de ahorro de Medicare fluctúan entre 769 y 1,031 dólares para personas solteras y entre 1,030 y 1,384 para parejas (los límites en Alaska y Hawai son más altos).

Para informarse de los más recientes costos, en el sitio en internet [www.aarp.org](http://www.aarp.org) busque 'QMB' y 'Medicaid'. También puede llamar a la línea de información de Medicare, al 1-800-633-4227 y presionar 2 para solicitar ayuda con el pago de las cuentas médicas (help paying medical bills).

### **Agencias para asuntos de envejecimiento**

La mejor fuente de información para una amplia gama de programas de beneficios públicos es la agencia para asuntos de envejecimiento de la zona en que usted vive, AAA por sus siglas en inglés (Area Agency on Aging). Se ubica la AAA más cercana llamando al 1-800-677-1116, o buscando en el sitio en internet [www.eldercare.gov](http://www.eldercare.gov).

La agencia ayuda a identificar programas, tales como asesoría en el uso de energía, ayuda con los impuestos a la propiedad, asistencia con los quehaceres del hogar, atención médica a domicilio, medicamentos recetados, programas de alimentación, vivienda, transporte y mucho más.

### **BenefitsCheckup.org**

Se trata de uno de los recursos de información más completos sobre beneficios públicos en internet, es patrocinado por el Consejo nacional para adultos mayores (*National Council on the Aging, NCOA*) y ayuda a identificar programas que pagan parte de los costos de medicamentos, atención de salud, servicios públicos y otros artículos y servicios esenciales. Basta con

llenar un formulario en internet para encontrar los programas disponibles. BenefitsCheckup.org también dispone de la información para tomar contacto y enterarse de los servicios que ofrecen estos programas y la manera de solicitarlos.

### Postergar o combinar

Los beneficios públicos pueden hacer posible que no se requiera todavía una hipoteca al revés. En muchos casos, esto permite obtener un préstamo más alto en tanto que el prestatario será aún mayor y es probable que el valor de la vivienda sea mayor para ese entonces. Cuanto más tiempo se espere, menos se perderá del valor acumulado por pago de intereses.

Por otra parte, se puede solicitar beneficios públicos y obtener una hipoteca al revés. De ser así, la necesidad de obtener desembolsos del préstamo será menor gracias a que se recibe beneficios públicos. Obteniendo desembolsos de menor monto, se paga menos intereses y se mantiene control de mayor valor acumulado de la vivienda para uso futuro.

### Advertencias

El prestatario debe asegurarse que no arriesga cualquier beneficio público que recibe si retira más dinero que el necesario de la hipoteca al revés.

Por ejemplo, los saldos de los desembolsos del préstamo que permanecen en una cuenta bancaria al cierre del mes son considerados activos líquidos para efectos del ingreso suplementario de seguridad (SSI) y otros programas similares. Si el total de bienes líquidos excede los límites que establece la Agencia de suplemento de seguridad (SSA), que es actualmente de 2,000 dólares para una persona y 3,000 dólares para una pareja, se puede perder el beneficio. Para evitarlo, se debe limitar los desembolsos del préstamo a lo mínimo necesario que se espere gastar en un mes determinado (Fuente: Hipotecas al revés: Guía para asesores legales [*Reverse Mortgages: A Lawyers's Guide*], American Bar Association, 1997, pp. 35-36).

## Parte 4: Decisiones clave



Los propietarios de vivienda que están pensando seriamente en asumir una hipoteca al revés debieran hacerse las siguientes preguntas clave:

- ¿A quién más debiera involucrar al considerar el préstamo?
- ¿Qué tipo de asesor debo buscar?
- ¿He tomado en cuenta todas mis opciones con el debido cuidado?
- ¿Cuál es el mejor momento para asumir una hipoteca al revés?
- ¿Qué tasas de interés me convienen más?
- ¿Qué prestador debo escoger?
- ¿De qué manera puedo utilizar el préstamo?

Nadie más que el interesado puede contestar estas preguntas. Sólo él puede decidir lo que más le conviene y por ello, debe evaluar estas decisiones con detenimiento pues, de una manera u otra, tendrá que decidirse y es mejor tomar una decisión estando bien informado.

### PARA COMPARTIR LAS DECISIONES

¿Quién más debiera estar involucrado al tomar una decisión con respecto a una hipoteca al revés? Es posible que se tenga un amigo de confianza, o un asesor que esté al tanto de la situación, o tal vez alguien con quien se acostumbra analizar y discutir temas diversos. Tal vez convenga también invitar a una de estas personas para que lo acompañen a una de las agencias de asesoramiento aprobada por el HUD.

De otro lado, hay que tener cuidado con cualquier persona que parezca muy ansiosa de otorgar a un prestatario una hipoteca al revés. En especial, hay que tener mucho cuidado con aquellos que dan ideas sobre lo que se puede hacer con el dinero del préstamo, o que quiera que se le firme un contrato para recibir un pago por cualquier concepto.

Debe tenerse presente que a esas personas se les llama ‘artistas de la estafa’ porque son muy hábiles para ganarse la confianza de la gente. Es triste, pero cierto, que ese extraño que se comporta tan bien con una víctima potencial está más interesado en el valor acumulado de su vivienda que en su bienestar.

## Los herederos

También se debe pensar en el efecto de una hipoteca al revés sobre los herederos. Un préstamo con una 'deuda en aumento y valor acumulado en descenso' significa que quedará menor valor acumulado para los herederos. Si se recibe un monto significativo de dinero durante muchos años, puede quedar muy poco o nada para ellos.

Por lo general, a muchos hijos de prestatarios de hipotecas al revés les complace que sus padres puedan utilizar el valor acumulado de su vivienda y seguir viviendo en ella. Con frecuencia, es un gran alivio para los hijos que sus padres puedan valerse por sí mismos; incluso, muchos alientan a sus padres a aprovechar la oportunidad.

La decisión respecto a conversar el tema con los hijos, u otros herederos, depende de muchos factores personales y familiares. El prestatario puede valorar sus consejos, o simplemente querer saber lo que piensan. También puede ser que no converse con ellos antes de tomar una decisión e, incluso, podría optar por no decirles nada aún después de cerrado el acuerdo.

De otro lado, para evitar malos entendidos es recomendable incluir la decisión en el testamento. Sea cual fuese la decisión, lo importante es tomar en cuenta a los herederos. Una hipoteca al revés puede tener un gran impacto en el patrimonio que se deja. Por ello, debe pensarse con detenimiento la manera en que se quiere que los herederos se enteren de la decisión.

## SELECCIÓN DEL ASESOR

Para tener derecho a un préstamo HECM garantizado por el gobierno federal, es necesario conversar con un asesor que trabaje para una de las agencias sin fines de lucro, o entidad pública, aprobadas por el HUD.

La asesoría es gratuita y de mucha utilidad. Conviene utilizar este servicio aún en los casos en que se considere solicitar cualquier otro tipo de hipoteca al revés.

Para ubicar la agencia más cercana, llame al 1-800-569-4287, o busque en el sitio en internet [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm).

## Red de programas de AARP (AARP Project Network)

Se puede pedir asesoría sobre hipotecas de conversión del valor acumulado de la vivienda (HECM), aprobada por el Departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD), a través del Programa de educación sobre

hipotecas al revés (*Reverse Mortgage Education Project*) de la Fundación AARP. En 2002 y 2004, el Programa tomó un examen en el nivel nacional a todos los asesores sobre HECM certificados por el HUD y seleccionó a los que obtuvieron las más altas calificaciones para participar en su red de asesoría. A los asesores se les exige que utilicen programas informáticos (de computación) para analizar y comparar préstamos que cumplan con las especificaciones del modelo descritas en la **Parte 2**. También se les exige que acaten las políticas y procedimientos de asesoría del Programa.

Los asesores del Programa atienden en persona en sus localidades y por teléfono en otras zonas de todo el país. Para obtener información actualizada sobre la manera de solicitar los servicios de estos asesores sobre HECM visite el sitio en internet [www.hecmresources.org/request.cfm](http://www.hecmresources.org/request.cfm).

Por lo general, las sesiones de asesoría duran una hora y cuando son por teléfono requieren de, por lo menos, dos llamadas. El asesoramiento que presta el Programa es gratuito y está financiado por el HUD. Otros asesores sobre HECM cobran por el servicio.

### Para estar preparado

Aunque se solicite asesoramiento, se debe estar debidamente preparado. Si está interesado en una HECM, el prestatario se debe asegurar que cumple con los requisitos volviendo a revisar los criterios descritos en la **Parte 2** de este folleto. Se debe utilizar la calculadora del sitio en internet [www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort) para comprobar si se puede obtener la cantidad de dinero necesaria para pagar deudas vigentes sobre la casa y para otros propósitos.

Antes de solicitar asesoramiento, se debe analizar cada una de las decisiones a tomarse que aparecen en esta sección. Debe hacerse una lista de preguntas, inquietudes y de la información adicional que se requiera. Se debe incluir preguntas sobre las alternativas presentadas en la **Parte 3** de este folleto.

## PARA TOMAR EN CUENTA LAS ALTERNATIVAS

¿Se ha tomado en cuenta las principales alternativas a una HECM? ¿Se ha estudiado detenidamente las opciones presentadas en la **Parte 3**? De no ser así, se recomienda hacerlo antes de solicitar una HECM. Aunque al final se asuma una HECM, la combinación de ese préstamo con otra opción puede tener mucho más sentido.

Si se tiene planeado vender la vivienda y mudarse en cualquier momento, entonces se debe considerar un préstamo sobre el valor acumulado de la casa

y una hipoteca al revés 'sin cobertura de seguro', si acaso vive en una zona donde todavía se ofrece esta última.

### Otros tipos de préstamo

Los préstamos de HECM y las hipotecas al revés de marca registrada son las más caras si el préstamo se devuelve en corto plazo. Por lo general, estos préstamos tienen costos iniciales altos y garantizan que el prestatario permanezca en su hogar todo el tiempo que desee. Pero si se va a vender la casa y se va a mudar en poco tiempo, entonces se pagará por algo que no se necesita y la operación resultará muy cara.

Si se cumple con los requisitos para una hipoteca de bajo costo sobre el valor acumulado de la vivienda y no se tiene problema para pagar las mensualidades, entonces esa opción será menos costosa que una HECM, o una hipoteca al revés de marca registrada. Sin embargo, antes de solicitar un préstamo garantizado por el valor acumulado de la vivienda, el prestatario debe informarse de las posibles desventajas de ese mercado. Se puede buscar los términos 'home equity loans' y 'predatory lenders' en el sitio en internet [www.aarp.org](http://www.aarp.org).

En algunas zonas de Arizona, California, Massachussets y Minnesota aún se puede obtener una hipoteca al revés 'sin cobertura de seguro'. Por lo general, estos préstamos sólo ofrecen desembolsos mensuales y deben ser devueltos en una fecha específica.

Estas son las únicas hipotecas al revés que no permiten permanecer en la vivienda el tiempo que se desee. Pero, si se tiene pensado vender la casa y mudarse antes de que el préstamo venza, entonces conviene este tipo de préstamos. En la medida que los préstamos aun estén disponibles, los asesores HECM de los estados mencionados pueden ayudar a conseguirlos.

### Hipotecas al revés de marca registrada

Si se está pensando en asumir una hipoteca al revés de marca registrada, se debe proceder con precaución.

Si el valor de la vivienda sobrepasa el límite establecido por el HUD para el condado (203-b), se puede obtener un préstamo con desembolsos mayores que los que se obtendría con una HECM. Sin embargo, también es muy probable que se tenga que pagar más y es necesario saber cuánto más costarán estos préstamos.

La mejor manera de comparar los costos y beneficios de un plan privado con respecto a una HECM es utilizando un programa informático (de

computación) que cumpla con las especificaciones del modelo de AARP que aparece en la **Parte 3** de este folleto.

Se puede obtener esas comparaciones de los asesores que forman parte de la red del Programa de hipotecas al revés de la Fundación AARP. Para mayor información sobre ese asesoramiento ingrese al sitio en internet [www.hecmresources.org/requests.cfm](http://www.hecmresources.org/requests.cfm).

De otro lado, algunos prestadores cuentan con esas comparaciones. Para mayor información visite el sitio en internet [www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort).

## DETERMINACIÓN DE LA OPORTUNIDAD

¿Cuándo es más conveniente asumir una hipoteca al revés? ¿En este momento, o en el futuro? En el futuro, se recibirá desembolsos mayores dado que el prestatario tendrá mayor edad y la casa tenderá a valer más. Si el valor actual de su casa es mayor que el límite para el condado, es probable que en el futuro el límite suba. De otro lado, si las tasas de interés suben, es probable que en el futuro los desembolsos recibidos no sean más altos.

Vea la Tabla 1 de la **Parte 2**, o utilice la calculadora del sitio [www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort) en internet para ver la diferencia que hace la mayor edad o el mayor valor de la vivienda. La tabla también indica la diferencia que hace una tasa de intereses más alta.

Si se decide no asumir una hipoteca al revés en este momento, aún se puede considerar la posibilidad de contar en un futuro con el valor acumulado como si se tratara de ahorros. Por ejemplo, si cualquiera de los cónyuges llegara a vivir más de lo esperado, o si se necesita dinero de improviso, entonces se puede asumir una hipoteca al revés en ese momento.

De eso se trata cuando se tiene ahorros. No se hace uso de ellos hasta que se los necesita pero, hasta ese momento, se sabe que se cuenta con ellos.

## SELECCIÓN DE LA TASA DE INTERÉS

Si se está considerando asumir una HECM ¿se debe escoger una tasa de interés que varíe cada año, o una que varíe cada mes?

Los prestadores de HECMs deben ofrecer una tasa de interés que tenga relación con la tasa del Tesoro para un año (*Treasury Security rate, T-rate*). Una vez al año, la tasa ofrecida puede subir o bajar en la misma medida que la T-rate. Sin embargo, esta tasa 'ajustable cada año' no puede variar más de 2 puntos porcentuales cada año, ni más de 5 puntos porcentuales durante la vigencia del préstamo.

Los prestadores de HECMs también pueden ofrecer una tasa menor ‘ajustable cada mes’, que puede subir o bajar en la misma medida que la T-rate, con la única limitación de un variación máxima de 10 puntos porcentuales durante la vigencia del préstamo.

Desde 2002 hasta la fecha (marzo 2004), la tasa ajustable cada año ha sido 2.1 puntos porcentuales más alta que la T-rate y la tasa ajustable cada mes ha sido 1.5 puntos porcentuales más alta que la T-rate. Estos ‘márgenes’ de 2.1 y 1.5 puntos porcentuales los estableció Fannie Mae, que es la empresa que financia el programa HECM.

Dado que la T-rate al 9 de marzo de 2004 ha sido 1.23 por ciento, la tasa ajustable cada año aplicada a los préstamos HECM fue 3.33 por ciento y la tasa ajustable cada mes fue 2.73 por ciento.

En pocas palabras, la tasa ajustable cada mes fue seis décimas de punto porcentual (0.6) más baja que la tasa ajustable cada año.

### Comparación de tasas mensuales versus anuales

Las ventajas de las tasas ajustadas cada mes son:

- se obtiene desembolsos de montos mayores;
- cuando las tasas bajan, esta tasa bajará más rápido que la tasa ajustable cada año;
- la tasa será menor que la ajustada cada año siempre que los incrementos de la T-rate sean menores a 2.6 puntos porcentuales cada año, o 5.6 puntos porcentuales durante la vigencia del préstamo;
- la tasa puede bajar más de 2 puntos por año, o más de 5 puntos durante la vigencia del préstamo.

¿Qué tanto mayores serán los desembolsos de préstamos con tasas ajustables cada mes respecto de las de cada año? Ejemplo: el 9 de marzo de 2004 un prestatario soltero de 75 años de edad que vive en una casa de un valor de 200,000 dólares habría obtenido una línea de crédito de 121,300 dólares de una HECM ajustable cada año versus 130,800 dólares de una HECM ajustable cada mes.

La principal ventaja de una tasa ajustable cada año es que se aplicará, al saldo del préstamo, una tasa de interés más baja siempre que la T-rate suba más de 2.6 puntos al año, o 5.6 puntos durante la vigencia del préstamo. Además, cuando las tasas aumentan, esta tasa no subirá tanto como las tasas ajustables cada mes.

¿Qué tasa conviene más? Depende de lo que signifique el dinero adicional que se obtendría con una tasa más baja ajustable cada mes. También depende de lo que se piense que pueda suceder con las tasas de interés. ¿Qué tan probable es que, en el futuro, la T-rate:

- suba más de 2.6 puntos en cualquier año, o 5.6 puntos durante la vigencia del préstamo? o que
- ¿baje más de 2 puntos en cualquier año, o 5 puntos durante la vigencia del préstamo?

Durante la década de 1990, la diferencia medida cada semana entre la tasa T-rate vigente por un año más alta y la más baja fue de 5.48 puntos. Sin embargo, en la década de los 80 la diferencia fue de 11.46 puntos.\*

Sin duda, la mayor parte de prestatarios de HECMs seleccionan tasas ajustables cada mes porque prefieren desembolsos de montos mayores y tasas iniciales bajas. Algunos estiman que, en el largo plazo, no es muy probable que la T-rate exceda los límites anuales. Otros prefieren los desembolsos de montos mayores aún cuando estiman que las tasas en alza pueden costarles más.

Por lo general, a los prestatarios que seleccionan tasas anuales les preocupa que las tasas en alza excedan los límites anuales en el largo plazo. Los prestatarios temen que, sin la protección que ofrecen esos límites, los saldos de los préstamos pueden ser mayores, de modo que podría quedar mucho menos valor acumulado para ellos o sus herederos al término del préstamo.

## SELECCIÓN DEL PRESTADOR

Las listas más completas de prestadores de HECM se encuentran en el sitio en internet [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmhome.com](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmhome.com) (pulse en 'HUD-Approved HECM Lenders'), o en [www.hud.gov/ll/code/llplcrit.html](http://www.hud.gov/ll/code/llplcrit.html).

Pero ¿qué prestador conviene más para obtener un préstamo de tipo HECM? Se debe tomar en cuenta los costos, los gastos iniciales, los servicios del préstamo y el compromiso profesional del prestador de satisfacer las necesidades de la persona.

### Costos

Por lo general, los únicos costos de una HECM que los prestadores pueden controlar son los gastos iniciales y los gastos de servicio del préstamo. Por ello, conviene al prestatario averiguar el costo que cada prestador cobrará por esos gastos. Aunque los costos de cierre de terceros no varían mucho de un

\*Fuente: Federal Reserve Bank of New York

prestador a otro, es conveniente revisarlos también.

En la actualidad, las tasas de interés de los préstamos de HECM no varían mucho de un prestador a otro (comparados con las hipotecas convencionales). Estas tasas pueden cambiar cada semana, pero durante una determinada semana, todos los prestadores HECM aplican las mismas tasas. Sin embargo, esto puede cambiar en el futuro, por lo que hay que mantenerse informado ingresando al sitio en internet

[www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort).

## Servicios iniciales

El nivel del servicio que brinda un prestador puede ser más difícil de evaluar que el costo. Sin embargo, el servicio es igualmente importante. Es deseable que el agente esté bien informado, que tenga experiencia y que sea respetuoso.

Luego de leer este folleto, el prestatario podrá darse cuenta con facilidad la medida en que el prestador está familiarizado con las hipotecas al revés. Para el prestatario, puede ser de importancia el tiempo que el prestador tiene ofreciendo HECMs y los lugares en que lo hace, en caso que se presenten contratiempos con el préstamo.

Un prestador con experiencia ya tiene que haberse topado con la mayor parte de los problemas que pueden surgir y es probable que tenga una buena relación de trabajo con la oficina más cercana del Departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD).

También es conveniente que el prestador valore los conocimientos y preferencias del prestatario y que le ayude a tomar sus propias decisiones. El uso de tácticas de presión de ventas indica, con seguridad, que el prestador está más interesado en colocar un préstamo que en satisfacer las necesidades del prestatario.

## Servicios del préstamo

Al cierre de un préstamo, la mayor parte de prestadores transfieren los préstamos, de allí en adelante, a otra oficina o empresa que se especializa en ofrecer servicios de préstamo. Se debe preguntar a los prestadores: ¿Quién se encargará de los servicios de préstamo después del cierre?

Se debe pedir una muestra del estado de cuenta que la empresa emite. El prestador debe asegurarse que entiende toda la información contenida en estos estados. En particular, si se ha pensado en una línea de crédito HECM

hay que preguntar sobre la manera en que se va a mantener informado al prestatario sobre del monto de crédito creciente que provee una HECM (vea la **Parte 2**).

## Obligaciones profesionales

Se puede notar el compromiso de los prestadores de satisfacer las necesidades de sus clientes en sus relaciones profesionales y en la información al consumidor que proveen.

Por ejemplo, los miembros de la Asociación nacional de prestadores de hipotecas al revés (National Reverse Mortgage Lenders Association, NRMLA) han desarrollado ‘las mejores prácticas’ para su sector. Para mayor información visite el sitio en internet [www.reversemortgage.org](http://www.reversemortgage.org).

Si un prestatario no desea que uno de los prestadores de la NRMLA se ponga en contacto con él, entonces debe asegurarse de indicarlo expresamente al solicitar una publicación de la NRMLA. Los prestadores que se esmeran en brindar la información al consumidor de más alta calidad pueden ofrecer análisis y comparaciones que cumplen con las especificaciones del modelo de AARP, tal como aparece en la **Parte 2**.

Para obtener información más reciente sobre los prestadores que brindan este tipo de información al consumidor, visite el sitio en internet [www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort). Recuerde que AARP no recomienda ningún producto o prestador de hipotecas al revés en particular.

## MANERA DE APROVECHAR EL VALOR ACUMULADO

¿Qué porcentaje del monto disponible del préstamo se debiera recibir en una cantidad global, o en una línea de crédito, o en desembolsos mensuales? ¿Por qué motivo se harían retiros de una línea de crédito de HECM?

Se debe tomar en consideración estas preguntas con mucho cuidado, especialmente si el valor acumulado de la vivienda es uno de los pocos activos financieros que se posee. De manera simple, a mayor monto de valor acumulado que se disponga en la actualidad, menor monto se podrá disponer en el futuro. Desde el punto de vista financiero, si se gasta el valor acumulado demasiado rápido, será difícil para el prestatario permanecer en la vivienda.

De otro lado, si el prestatario tiene que mudarse por discapacidad, o por otros problemas de salud, tendrá que pagar el costo de la mudanza, su

manutención y, posiblemente, gastos de vida asistida u otros tipos de cuidado. Por ello, el saldo del valor acumulado al término del préstamo es de vital importancia para el prestatario.

### Estimado del saldo

Los asesores de HECM y los prestadores pueden estimar el valor acumulado que estará disponible en las distintas etapas del préstamo, sobre la base de valores supuestos de tasas de interés, desembolsos a recibir y cambios en el valor de la vivienda.

Por lo general, en cálculos así se asume que se venderá la casa para pagar el préstamo, de modo que el costo de vender la vivienda se deduce del valor acumulado restante.

A partir de allí es cuestión de un simple cálculo: Si el estimado del ingreso neto de venta es mayor que la deuda estimada, entonces el prestatario (o sus herederos) recibirán la diferencia como pago inmediato. Si en algún momento la deuda creciente alcanza el valor de la vivienda, entonces no quedará valor acumulado alguno.

### Deficiencias del estimado

Si el asesor o prestador no utiliza un programa informático (de computación) que se base en las especificaciones del modelo de AARP, los estimados del saldo, con relación a las tasas TALC, podrían tener deficiencias similares a las que aparecen en la **Parte 2**.

La mayor parte de los prestatarios de una hipoteca al revés optan por una línea de crédito. El saldo del valor acumulado restante, al término de un préstamo con línea de crédito, depende principalmente del monto y oportunidad de los desembolsos que solicita el prestatario durante la vigencia del préstamo.

Los programas informáticos basados en las especificaciones del modelo de AARP permiten incluir los desembolsos que se tiene planeado recibir. Ello ofrece un estimado más exacto del valor acumulado que quedaría si el préstamo se cancelara en distintos momentos en el futuro. Otros programas no permiten apreciar la manera en que los desembolsos de la línea de crédito tendrán efecto en el valor acumulado restante.

Además, otros programas de préstamos pueden asumir que las tasas de interés iniciales aplicadas al préstamo no cambiarán nunca, lo que no es muy probable en esta época de tasas de interés relativamente bajas (3/04). Por ello, esa suposición puede sobreestimar el valor acumulado restante en el

futuro.

Los programas informáticos basados en las especificaciones del modelo de AARP permiten escoger la tasa de interés utilizada para estimar el valor acumulado restante. De ese modo, se puede escoger una tasa más alta que la inicialmente aplicada al préstamo.

Al variar estos factores, se puede ver el efecto que cada uno de ellos tendrá sobre el valor acumulado restante. Sin embargo, se debe recordar que todas estas cifras son estimadas. Las cifras reales dependerán de:

- los desembolsos que se haga de la línea de crédito durante la vigencia del préstamo;
- la tasa de interés real que se aplique al préstamo; y
- los cambios en el valor de la vivienda que se den durante la vigencia del préstamo.

## Crecimiento de la línea de crédito

La mayor parte de los prestatarios de HECMs depositan todo el efectivo disponible en una línea de crédito. Por ello, es importante ver la manera en que los desembolsos de la línea de crédito afectan el monto de crédito creciente disponible de una HECM.

La calculadora en el sitio en internet [www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort) muestra los efectos de varios patrones de desembolsos de la línea de crédito, año a año. Para obtener los datos, se debe activar la calculadora y en la página *Loan Calculator Estimates* (Estimados con calculadora de préstamos) se debe presionar el botón *Creditline* (Línea de crédito), que está al final de la página y luego seguir las instrucciones.

Los programas informáticos basados en las especificaciones del modelo de AARP también muestran el efecto de distintos desembolsos de la línea de crédito en el saldo a futuro del préstamo, en el total de la deuda y en el costo promedio anual total del préstamo.

Si se solicita una línea de crédito de HECM, debe hacerse un seguimiento cercano de su crecimiento. Si el prestatario se mantiene al tanto del saldo de la línea de crédito y de la tasa de crecimiento, entonces podrá tomar decisiones informadas sobre los desembolsos que quiere hacer.

Se debe tener presente que es posible controlar el monto de crédito que se mantiene en la cuenta. Cuanto menos dinero se retire hoy, más dinero estará disponible en el futuro. No tiene mucho sentido asumir una línea de crédito

para no utilizarla, pero también se debe evitar usarla en exceso y en poco tiempo.

Por ejemplo, si se consume toda la línea de crédito ¿se podrá pagar el impuesto a la propiedad y el seguro de la vivienda? Si se deja de hacer estos pagos y no se cuenta con fondos en la línea de crédito, el prestador de HECM podría hacer efectiva (demandar pago del total de) la hipoteca. De la misma manera que con una hipoteca convencional, si no se paga los impuestos y seguros, se puede perder la vivienda.

**Por ello, el prestatario debe asegurarse de tener fondos suficientes en la línea de crédito para pagar los impuestos y seguros, si no cuenta con otros fondos para cubrir esos gastos.**

### **Inversión**

Invertir el dinero procedente de una hipoteca al revés es una operación muy arriesgada. Es en extremo improbable que el dinero que se pueda ganar de una manera segura con esa inversión sea mayor al costo del préstamo.

### **Para gastar el dinero con cautela**

El prestatario debe cuidarse de cualquier persona que quiera venderle algo y que le sugiera una hipoteca al revés para pagarlo. Se debe tener especial cuidado si:

- no se entiende completamente lo que está siendo ofrecido como compra; o
- no se está seguro si se necesita lo que está siendo ofrecido.

Hay que tener presente que el costo total para el comprador equivale al costo de lo que se le está tratando de vender más el costo de la hipoteca al revés. Si el comprador llega a la conclusión que necesita lo que están tratando de venderle, tiene que informarse bien y comparar antes de tomar una decisión. Nadie está obligado a comprar bienes o servicios de personas que sugieren que se tome prestado contra su vivienda para pagar por ellos.

Por ejemplo, si un agente de seguros intenta vender una anualidad por medio de una hipoteca al revés, puede revisarse toda la información acerca de este tipo de acuerdos en [www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort).

## Refinanciación

Si se tiene una hipoteca al revés, se podría pensar en refinanciarla en el futuro. Las razones posibles para hacerlo pueden ser un aumento significativo del valor de la vivienda, un aumento del límite 203-b del Departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD), o una baja en las tasas de interés.

En la actualidad (12/02), el HUD está contemplando la posibilidad de reducir la prima de seguro hipotecario (MIP) para los prestatarios de HECMs que refinancien sus préstamos. También está desarrollando nuevas normas, por pedido del Congreso, para revelar el costo total de la refinanciación de una HECM y comparar ese costo con el incremento de fondos disponibles que la refinanciación puede proveer.

Esta nueva revelación puede hacer más fácil la comparación de los costos con los beneficios de la refinanciación. Si no se entiende esta nueva revelación, se puede consultar con un asesor HECM.



# Glosario

## **Administración federal de vivienda (Federal Housing Administration, FHA)**

Parte integrante del Departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD), que se encarga de asegurar los préstamos HECM

## **Agencia zonal sobre envejecimiento (Area Agency on Aging, AAA)**

organización local o regional sin fines de lucro que proporciona información sobre servicios y programas disponibles para adultos mayores

## **apertura (origination)**

proceso administrativo general para establecer una hipoteca, que incluye la preparación de documentos

## **apreciación (appreciation)**

aumento del valor comercial de un bien

## **cierre (closing)**

reunión en la que se firma los documentos legales para ‘concluir el trato’ de una hipoteca; momento en que comienza una hipoteca

## **cláusula de aceleración (acceleration clause)**

parte de contrato que define en momento en que un préstamo se declara vencido y debe pagarse de inmediato

## **conversión del valor acumulado (home equity conversion)**

recibir dinero en efectivo a cambio del valor acumulado de una vivienda, sin necesidad de desocupar la vivienda, o devolver el préstamo

## **Costo total anual de préstamo (Total Annual Loan Cost, TALC)**

costo total promedio anual proyectado de una hipoteca al revés, que incluye todos los costos en detalle

## **Declaración de ruina física (condemnation)**

orden judicial que declara que una propiedad no está en condiciones de ser habitada; expropiación de una propiedad privada para uso público

## **depreciación (depreciation)**

disminución del valor comercial de un bien

## **derecho de rescisión (right of rescission)**

facultad del un prestatario de anular un préstamo dentro de los tres (3) días laborables a partir del cierre



### **desembolsos de plazo fijo (term advances)**

pagos mensuales de monto fijo durante un periodo establecido

### **desembolsos por ocupación (loan advances)**

pagos al prestatario, o a una tercera persona en nombre del prestatario

### **desembolsos por ocupación (tenure advances)**

pagos mensuales de monto fijo mientras el prestatario ocupa la vivienda

### **dominio eminente (eminent domain)**

derecho de los gobiernos de expropiar propiedad privada para uso público, tal como la construcción de una carretera

### **especificaciones del modelo (model specifications)**

juego de reglas pormenorizadas utilizadas para analizar y comparar hipotecas al revés (vea Parte 2)

### **Fannie Mae**

empresa privada que compra y vende hipotecas; entidad respaldada por el gobierno que opera bajo la supervisión general del gobierno federal

### **hipoteca (mortgage)**

documento legal que pone la vivienda a disposición del prestador como garantía de una deuda

### **hipoteca al revés (reverse mortgage)**

préstamo contra el valor acumulado de una vivienda, que proporciona desembolsos al prestatario y que no exige devolución hasta cierto momento en el futuro

### **hipoteca al revés asegurada por el gobierno federal (federally insured reverse mortgage)**

ver hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda (HECM)

### **hipoteca al revés de anualidad (reverse annuity mortgage)**

hipoteca al revés en la que un monto global se utiliza para comprar una anualidad

### **hipoteca al revés de marca registrada (proprietary reverse mortgage)**

hipoteca al revés ofrecida por una empresa privada

### **hipoteca al revés no asegurada (uninsured reverse mortgage)**

hipoteca al revés que vence y es pagadera en una fecha determinada

## **Hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, HECM)**

único programa de hipotecas al revés asegurado por la Administración federal de la vivienda (FHA, vea Parte 2)

## **hipoteca sin pago inminente (non-recourse mortgage)**

préstamo para vivienda en el cual el prestador sólo cuenta con el valor de la vivienda para garantizar la devolución del préstamo; préstamo para vivienda en el cual el prestatario nunca deberá más de lo que vale la vivienda al término del préstamo

## **Ingreso suplementario de seguridad (Supplemental Security Income, SSI)**

programa federal que provee beneficios en efectivo para personas de bajos ingresos, de 65 años de edad o más, que son ciegas, o discapacitadas

## **límite (cap)**

monto máximo de variación de una tasa de interés ajustable en un periodo de tiempo específico

## **límite 203-b (203-b limit)**

dentro del programa de HECM que está asegurado por el gobierno federal, monto en dólares que se establece para cada condado para limitar la parte del valor de una vivienda que puede utilizarse para calcular los desembolsos de los préstamos, como lo indica la sección 203-b de la Ley nacional sobre vivienda (*National Housing Act*)

## **línea de crédito (credit line)**

cuenta de crédito que permite que el prestatario controle la oportunidad y monto de los desembolsos del préstamo

## **margen (margin)**

dentro del programa de HECM, monto que se agrega a la T-rate vigente por un año para determinar las tasas de interés iniciales y actuales; monto agregado a la T-rate de 10 años para determinar la tasa de interés estimada

## **monto global (lump sum)**

desembolso de préstamo por única vez al momento de cierre

## **préstamo de pago diferido (deferred payment loan, DPL)**

hipoteca al revés que otorga montos globales para la reparación o mejora de una vivienda, por lo general, es ofrecida por los gobiernos locales o de los estados

### **prórroga del pago del impuesto a la propiedad (property tax deferral, PTD)**

hipotecas al revés que proveen desembolsos anuales para el pago del impuesto a la propiedad, por lo general, ofrecidas por gobiernos locales o de los estados

### **renta vitalicia (annuity)**

pago mensual de por vida otorgado por una compañía de seguros

### **saldo de préstamo (loan balance)**

monto que se adeuda, que incluye principal e intereses y que está limitado aun cierto máximo en una hipoteca al revés

### **servicios del préstamo (servicing)**

llevar a cabo las funciones administrativas relacionadas con el préstamo después del cierre

### **tasa ajustable (adjustable rate)**

tasa de interés que varía según cambios del índice publicado de las tasas del mercado

### **tasa de interés estimada (expected interest rate)**

dentro del programa de HECM, tasa de interés utilizada para calcular los desembolsos al prestador, que equivale a la T-rate de 10 años, más un margen

### **tasa de interés inicial (initial interest rate)**

dentro del programa de HECM, tasa de interés que se aplica a un préstamo a partir del cierre y que equivale a la T-rate vigente por un año, más un margen

### **tasa de interés vigente (current interest rate)**

dentro del programa de HECM, tasa de interés que se aplica en la actualidad a un préstamo y que equivale a la T-rate vigente por un año, más un margen

### **tasación (appraisal)**

valor comercial estimado de una vivienda

### **T-rate**

tasa fijada por el Tesoro (*Treasury Security rate*) para un año, utilizada para calcular las tasas de interés iniciales, estimadas y actuales del programa de HECM

### **valor acumulado (home equity)**

valor de una vivienda, menos el total de las deudas adquiridas con ella como garantía

**valor acumulado compartido (shared equity)**

costo pormenorizado de un préstamo, calculado sobre la base de un porcentaje del valor de una vivienda al término del préstamo; por ejemplo, un valor acumulado compartido de 5 por ciento sobre una vivienda que tiene un valor de 200,000 dólares es 10,000 dólares al término del préstamo

**valor acumulado restante (leftover equity)**

ingresos netos, o ingresos de la venta de una vivienda menos el total de las deudas sobre ella

**vencimiento (maturity)**

momento en el que el préstamo vence y debe pagarse

**MAYOR INFORMACIÓN A TRAVÉS DE INTERNET**

Para mayor información sobre hipotecas al revés, puede visitarse el sitio en internet de AARP, en [www.aarp.org/revmort](http://www.aarp.org/revmort). Allí se encontrará más detalles y datos actualizados de los temas presentados en este folleto.



## Apéndice: Deuda en aumento y valor acumulado en disminución

El propósito y la operatividad de una hipoteca al revés son distintos a los de una hipoteca convencional. El propósito de una hipoteca convencional es comprar una vivienda, el propósito de una hipoteca al revés es generar ingresos.

En una hipoteca convencional, el valor acumulado de la vivienda va creciendo a medida que pasa el tiempo. El saldo del préstamo (monto que se debe) disminuye a medida que se paga las mensualidades al prestador, mientras que por lo general, el valor de la vivienda aumenta. Las hipotecas convencionales son préstamos de 'deuda en disminución y valor acumulado en aumento' (ver Tabla A-1).

En el caso de una hipoteca al revés, por lo general, el valor acumulado de la vivienda disminuye con el tiempo. El saldo del préstamo aumenta a medida que se recibe desembolsos del prestador, se agrega intereses al saldo del préstamo y no se hace pagos al prestador. A menos que la vivienda se aprecie (aumente su valor), a una tasa más que moderada, el saldo del préstamo alcanzará al valor de la vivienda. Por lo general, las hipotecas al revés son préstamos de 'deuda en aumento y valor acumulado en descenso' (ver Tabla A-1).

En la Tabla A-2 se encontrará un ejemplo simplificado de hipoteca al revés. El propósito de la tabla es mostrar las características de 'deuda en aumento y valor acumulado en descenso' de las hipotecas al revés, en general. Para simplificar el ejemplo, la tabla no incluye todos los costos de cierre y tarifas que, por lo general, aplican las empresas hipotecarias o los bancos. Tampoco incluye el costo de venta de la vivienda que, por lo general, reduce el valor acumulado al término del préstamo.

En el ejemplo, se puede ver que los desembolsos mensuales de 1,000 dólares de la columna A se agregan en la columna B al interés mensual a una tasa de 0.5 por ciento para llegar al saldo del préstamo (monto que se debe), que aparece en la columna C y que crece con el tiempo. Además, se puede ver que el saldo del préstamo se resta del valor de la casa (cuyo crecimiento se estima en un 4 por ciento anual) en la columna D y que resulta en el saldo del valor acumulado, que aparece en la columna D-C.

La Figura A-1 muestra la disminución del saldo de una hipoteca convencional y el aumento del valor de la vivienda con el paso del tiempo. Dado que el valor acumulado equivale al valor de la vivienda menos la deuda (en la Figura A-1, la línea superior menos la línea inferior), el valor acumulado está representado por lo que se encuentra entre ambas líneas y crece con el tiempo.

La Figura A-2 muestra como el aumento del saldo de una hipoteca al revés con el paso del tiempo (se asume que el prestatario recibe un desembolso mensual). Dado que el valor acumulado equivale al valor de la vivienda

**Tabla A-1: Comparación de hipotecas convencionales con hipotecas al revés**

| <b>Concepto</b>   | <b>Hipoteca convencional</b>                         | <b>Hipoteca al revés</b>                              |
|---|--|---|
| <b>Propósito del préstamo</b>                             | comprar una vivienda                                 | generar ingreso                                       |
| <b>Antes del cierre, el prestatario...</b>                | no tiene valor acumulado en la vivienda              | tiene mucho valor acumulado en la vivienda            |
| <b>Al cierre, el prestatario</b>                          | debe un monto alto y tiene poco valor acumulado      | debe muy poco y tiene mucho valor acumulado           |
| <b>Durante la vigencia del préstamo el prestatario...</b> | hace pagos mensuales al prestador                    | recibe desembolsos del prestador                      |
|   | el saldo del préstamo disminuye                      | el saldo del préstamo aumenta                         |
|   | el valor acumulado aumenta                           | el valor acumulado disminuye                          |
| <b>Al término del préstamo, el prestatario...</b>         | no debe nada   | debe un monto significativo                           |
|   | tiene mucho valor acumulado                          | tiene mucho menos, muy poco, o ningún valor acumulado |
| <b>Tipo de Transacción</b>                                | <b>Deuda en descenso, valor acumulado en aumento</b> | <b>Deuda en aumento, valor acumulado en descenso</b>  |

menos la deuda (en la Figura A-2, la línea superior menos la línea inferior), el valor acumulado está representado por lo que se encuentra entre ambas líneas y disminuye con el tiempo.

## Tabla A-2: Ejemplo simplificado\* de una hipoteca al revés

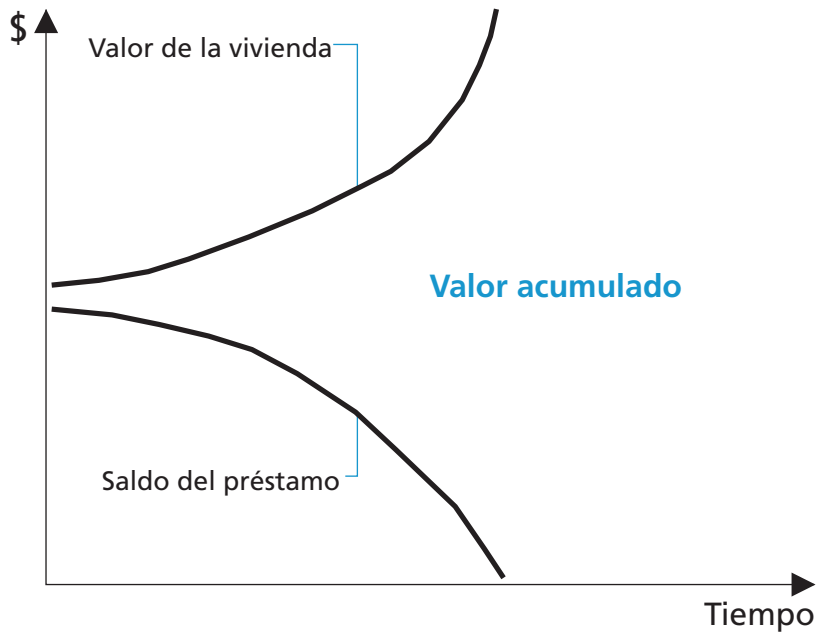
### Supuestos:

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Desembolso mensual           | 1,000 dólares       |
| Tasa de interés mensual      | 0.5 por ciento      |
| Valor inicial de la vivienda | 200,000 dólares     |
| Tasa de apreciación          | 4 por ciento al año |

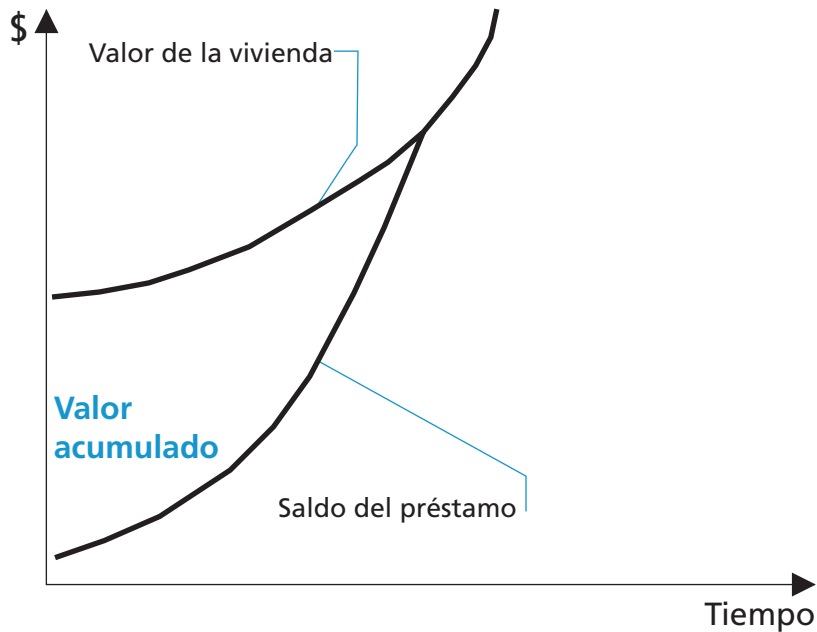
|                    | <b>A</b>                         | <b>B</b>                   | <b>C</b>                  | <b>D</b>                    | <b>(D-C)</b>           |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>Fin del año</b> | <b>Desembolsos del principal</b> | <b>Interés al 0.5%/mes</b> | <b>Saldo del préstamo</b> | <b>Valor de la vivienda</b> | <b>Valor acumulado</b> |
| 1                  | \$12,000                         | \$397                      | \$12,397                  | \$208,000                   | \$195,602              |
| 2                  | 24,000                           | 1,559                      | 25,559                    | 216,320                     | 190,760                |
| 3                  | 36,000                           | 3,532                      | 39,532                    | 224,872                     | 185,339                |
| 4                  | 48,000                           | 6,368                      | 54,368                    | 233,971                     | 179,602                |
| 5                  | 60,000                           | 10,118                     | 70,118                    | 243,330                     | 173,211                |
| 6                  | 72,000                           | 14,840                     | 86,840                    | 253,063                     | 166,222                |
| 7                  | 84,000                           | 20,594                     | 104,594                   | 263,186                     | 158,591                |
| 8                  | 96,000                           | 27,442                     | 123,442                   | 273,713                     | 150,270                |
| 9                  | 108,000                          | 35,453                     | 143,453                   | 284,662                     | 141,208                |
| 10                 | 120,000                          | 44,698                     | 164,698                   | 296,048                     | 131,349                |

\*Ejemplo sólo a modo de ilustración; no incluye costos de cierre y demás gastos, ni los costos de venta de la vivienda.

**Figura A-1: Hipoteca convencional**



**Figura A-2: Hipoteca al revés**



La línea del saldo del préstamo no sobrepasa la línea del valor de la vivienda debido al límite sin colateral, tal como se describe en las páginas 5 y 6.

AARP es una organización sin fines de lucro, no partidaria y conformada por sus miembros, que se dedica a hacer mejor la vida de las personas de 50 años o más. Proporcionamos recursos de información, promovemos apoyo en asuntos legislativos, del consumidor y legales, apoyamos a nuestros miembros en el servicio a sus comunidades y ofrecemos una amplia gama de beneficios exclusivos, productos especiales y servicios a nuestros miembros. Estos incluyen AARP The Magazine, que se publica cada dos meses, el informativo mensual AARP Bulletin, la revista trimestral en español AARP Segunda Juventud, la publicación NRTA Live and Learn, también trimestral y dirigida a los miembros de la Asociación nacional de maestros retirados y nuestro sitio en la Internet [www.aarp.org](http://www.aarp.org). Tenemos oficinas en los 50 estados del país, en el Distrito de Columbia, en Puerto Rico y en las Islas Vírgenes de los Estados Unidos.

©2004 AARP  
Reimpresión sólo con permiso.



601 E Street, NW  
Washington, DC 20049  
[www.aarp.org](http://www.aarp.org)

D17956(804)pdf