

# Use su casa para quedarse en su hogar

El folleto oficial para consumidores de hipotecas inversas aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)

**ncoa**  
National Council on Aging



**E**l Consejo Nacional sobre el Envejecimiento (National Council on Aging, NCOA) se ha comprometido a ayudar a las personas mayores a maximizar todos los recursos, públicos y privados, para que puedan ser lo más independientes posible en la residencia de su elección.

Cada vez son más las personas que, a medida que envejecen, enfrentan problemas de salud o económicos que pueden hacer que les resulte más difícil seguir viviendo en sus propios hogares. Para muchos adultos mayores, sus viviendas son su mayor activo financiero. Este folleto está diseñado para ayudar a los adultos mayores a comprender y evaluar la posible gama de opciones, incluidas las hipotecas inversas, que pueden estar a su disposición para pagar los servicios y otros tipos de ayuda que puedan necesitar.

**—James Firman, CEO**

*El Consejo Nacional sobre el Envejecimiento (National Council on Aging, NCOA) es una organización sin fines de lucro de servicio y representación legal con sede en Washington, D. C. NCOA es una voz nacional de los adultos mayores en los Estados Unidos, especialmente de los más vulnerables y desfavorecidos, y de las organizaciones comunitarias que los atienden. NCOA reúne a las organizaciones sin fines de lucro, a las empresas y al gobierno para desarrollar soluciones creativas que mejoren la vida de todos los adultos mayores. NCOA trabaja con cientos de organizaciones de todo el país para ayudar a que los adultos mayores obtengan trabajo y beneficios, mejoren su salud, vivan de forma independiente y permanezcan activos en sus comunidades. Para obtener más información, visite [www.ncoa.org](http://www.ncoa.org).*

Usted puede copiar, distribuir y transmitir esta publicación para fines relacionados con asesoramiento.

Los límites para su reutilización o distribución se detallan en <http://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/>

## Descripción general

**C**omo a muchos adultos mayores en los Estados Unidos, probablemente a usted le gustaría quedarse en su vivienda a medida que envejece. Sin embargo, a medida que se le dificulte hacer las cosas por sí mismo, es posible que también necesite ayuda para realizar las tareas cotidianas. Puede ser costoso pagarle a alguien que lo ayude en la vivienda, junto con las modificaciones en la vivienda y otras necesidades de salud. Para muchas personas, estos gastos adicionales son una verdadera carga.

Con frecuencia, los adultos mayores en los Estados Unidos se aferran a su vivienda como un recurso en caso de necesitar dinero adicional. Pero cuando llegue ese momento, ¿cómo utilizará el capital de su vivienda?

Algunas personas pueden decirle que venda su vivienda y se mude a una instalación de vivienda asistida o una residencia para el cuidado de ancianos. Existe otra opción. Si ha sido propietario de su vivienda durante muchos años, quizás valga mucho más de lo que usted pagó cuando la compró. El capital inmobiliario (home equity) es la diferencia entre el valor de tasación de su vivienda y lo que adeuda de cualquier hipoteca. Una hipoteca inversa (reverse mortgage) puede ayudarlo a convertir parte de su capital inmobiliario en dinero en efectivo y permanecer en su vivienda tanto tiempo como desee.

Utilizar el valor de su vivienda puede parecer una buena idea. ¿Pero es la opción conveniente para usted? Es una decisión que debe considerar cuidadosamente, ya que la vivienda puede ser su activo financiero más valioso. Este folleto lo ayudará a comprender los beneficios y desafíos de esta opción de financiación. Después de leer este folleto, usted debería estar mejor capacitado para realizar lo siguiente:



# Use su casa para quedarse en su hogar

- Decidir si quedarse en su vivienda es lo más adecuado para usted.
- Comprender las diferentes formas en que puede pagar la ayuda que recibe en su vivienda.
- Saber adónde recurrir para obtener más información.

Las personas que necesitan ayuda en su vivienda enfrentan muchos desafíos. Un problema de salud crónico puede dificultar saber qué tanto tiempo más puede seguir viviendo en su hogar. También debe estar al tanto de los beneficios del gobierno y los programas comunitarios para adultos mayores, y debe saber cómo una hipoteca inversa puede afectar su elegibilidad para estos programas.

Este folleto le dará las herramientas que necesita para tomar buenas decisiones. Le resultará de ayuda hacer las preguntas correctas y planear con anticipación para que pueda permanecer en su vivienda el mayor tiempo posible.

Hablar con su familia y un asesor financiero experto también puede ser útil.



# Desafíos de envejecer en su vivienda

**P**ermanecer en su vivienda puede tornarse difícil a medida que envejece. Las afecciones médicas crónicas, como la artritis o los problemas de la vista, pueden dificultar realizar las tareas domésticas, conducir un automóvil o subir las escaleras de forma segura. Las personas olvidadizas pueden no tomar sus medicamentos a tiempo. Sin ayuda adicional, los adultos mayores a menudo tienen dificultades con las tareas cotidianas después de sufrir un ataque cardíaco, un accidente cerebrovascular o una caída graves.

En el pasado, cuando una persona mayor tenía problemas para vivir sola, era una señal de que era el momento de mudarse con la familia o de ir a una residencia para el cuidado de ancianos. Pero para la mayoría de las personas, este ya no es el caso. Actualmente, usted puede recibir una amplia gama de servicios y ayuda en su vivienda o la comunidad. Los nuevos avances en la medicina y la tecnología están ayudando inclusive a que personas con problemas médicos complejos permanezcan en sus viviendas durante muchos años. Esto frecuentemente se llama “envejecer en el propio hogar”.

Permanecer en su vivienda cuando necesita ayuda adicional puede ser una gran decisión. Existen muchos factores financieros y prácticos que debe considerar. Deberá equilibrar los problemas de salud y seguridad con su deseo de independencia y un entorno familiar. Es fundamental planear por adelantado todo lo que sea posible. Responder estas preguntas pueden ayudarlo a empezar a decidir:

- ¿Permanecer en mi vivienda funcionará para mí?
- ¿Qué recursos tengo que me ayuden a permanecer en mi vivienda?
- ¿Cuánto tiempo puedo seguir viviendo en mi hogar?

Es importante recordar que cada situación es única. Lo que puede funcionar para una persona puede no ser la mejor opción para otra.

## ¿Permanecer en mi vivienda funcionará para mí?

En primer lugar, asegúrese de que su vivienda sea segura y cómoda, y se adapte a sus necesidades. Compruebe que los servicios que desea estén disponibles en su área. Si se le dificulta vivir solo, debe considerar otras opciones, como una comunidad de jubilados o instalaciones de vivienda asistida.

### ***La vivienda adecuada para usted***

La zona donde vive y la vivienda en sí pueden evitar que envejezca en su propio hogar. Tenga en cuenta estos factores para saber si permanecer en su propia vivienda tiene sentido:

- ***Necesidades cambiantes:*** una vivienda que era la opción ideal hace 30 años, ahora puede ser demasiado difícil para encargarse de ella solo. Las viviendas más antiguas suelen requerir mucho mantenimiento, mejoras o reparaciones costosas.
- ***Seguridad:*** una vivienda con muebles desordenados o escaleras empinadas es un peligro en potencia. Los vecindarios inseguros pueden provocar que usted sienta miedo a ir de compras o a asistir a actividades sociales.
- ***Aislamiento:*** ir al supermercado, a la farmacia o un lugar de culto puede ser un problema cuando usted no conduce. Es fácil sentirse solo o atrapado cuando la familia y los amigos no están cerca.
- ***Facilidad de uso:*** si necesita un andador o una silla de ruedas, resulta útil tener una habitación en la planta baja, barras de soporte en el baño y rampas en la entrada de la vivienda.

Puede corregir algunas de estas condiciones realizando modificaciones en su vivienda. Si desea vivir en un vecindario más seguro o más cerca de su familia y amigos, deberá mudarse.

### ***Ayuda adecuada***

La mayoría de las personas mayores que tienen problemas de salud reciben ayuda en sus propias viviendas. Los miembros de la familia o los amigos que ofrecen esta ayuda se denominan cuidadores.

## Use su casa para quedarse en su hogar

También hay muchos servicios profesionales disponibles. Una empleada doméstica puede proporcionar transporte, hacer las tareas domésticas y ayudar con las actividades diarias. Una enfermera puede controlar sus medicamentos y ofrecer atención médica, mientras que un terapeuta puede proporcionarle rehabilitación en su vivienda. Los centros de atención diurna para adultos pueden ofrecer actividades sociales, controles de salud y terapias de rehabilitación. Estos proporcionan un lugar seguro y divertido donde permanecer mientras los miembros de la familia que son cuidadores están en el trabajo o se toman un descanso de sus obligaciones de cuidado.

Confiar en servicios pagos puede no funcionar si no quiere que haya un extraño en su vivienda. También puede ser difícil encontrar los servicios que desea a un precio que pueda pagar. Sin ayuda de buena calidad y confiable, a menudo puede ser difícil para las personas con problemas de salud vivir en su hogar.

### ***Costo de los servicios de ayuda***

Cuando recibe ayuda en su vivienda, por lo general, una persona de una agencia de atención domiciliaria va a su casa. Los servicios profesionales en su vivienda pueden ser costosos. Algunos proveedores de servicios cobran por hora, mientras que otros cobran por cada visita a domicilio. Mientras que los servicios en su vivienda y en la comunidad pueden costar menos que una residencia para el cuidado de ancianos, estos gastos pueden aumentar con el tiempo. Si necesita asistencia médica domiciliaria para recibir ayuda un par de horas durante la mañana y la noche, podría pagar fácilmente \$76 por día o \$2,280 por mes.

Es posible que también deba hacer cambios en su vivienda para que sea más fácil y seguro permanecer en ella. Las modificaciones en la vivienda pueden ir desde unos cientos de dólares para instalar una barra de soporte hasta miles de dólares para instalar un elevador o agregar un baño en la planta baja. Los costos varían según las diferentes regiones del país. Estos tienden a ser más altos en áreas donde el costo de vida es alto.

# Use su casa para quedarse en su hogar

## Costo promedio de servicios a nivel nacional en el 2012

Empleada doméstica:	\$18/hora
Asistencia médica domiciliaria:	\$19/hora
Centros de atención diurna para adultos:	\$61/día
Instalaciones de vivienda asistida:	\$3,300 por mes
Residencia para el cuidado de ancianos:	entre \$200 y \$220/día

*Fuente: encuesta sobre costos de atención para 2012 de Genworth Financial.*

## ¿Qué recursos tengo que me ayuden a permanecer en mi vivienda?

Analice todos los recursos que puede utilizar para que lo ayuden a permanecer en su vivienda. Es posible que tenga tres fuentes principales de ayuda: ayuda de familiares y amigos, ingresos y activos personales, y el capital de su vivienda.

### ***Ayuda de otras personas***

La mayoría de los adultos mayores en los Estados Unidos que tienen dificultades para realizar las tareas cotidianas dependen de familiares y amigos para obtener ayuda. Los hijos pueden hacer los mandados, proporcionar transporte y mantener la vivienda. Los vecinos pueden ayudar con los trabajos de jardinería o las reparaciones de la vivienda. Un cónyuge o los hijos adultos también pueden proporcionar un alto nivel de cuidados y cariño.

Los cuidados de la familia pueden ser una experiencia gratificante. Pero analice esto con cuidado si va a depender de su cónyuge o sus hijos como su única fuente de ayuda. Brindar ayuda a alguien todos los días puede ser muy agotador, especialmente si esa persona tiene problemas para caminar o la enfermedad de Alzheimer. Debido al agotamiento que generan estas actividades, los cuidadores pueden desarrollar problemas de salud. Es posible que los cuidadores que tienen empleo deban renunciar o reducir la cantidad de horas que trabajan para brindar ayuda en la vivienda de la persona mayor.



# Use su casa para quedarse en su hogar

## **Finanzas personales**

Tener que pagar servicios domiciliarios y otros gastos relacionados con la salud puede consumir rápidamente una gran parte de sus recursos para la jubilación. Revise sus finanzas con cuidado, ya que estas serán una parte importante de su decisión de permanecer en su vivienda. Sus finanzas incluyen sus ingresos, ahorros e inversiones.

- **Calcule su presupuesto familiar.** Calcule sus ingresos y gastos básicos junto con el costo mensual de los préstamos y deudas de tarjetas de crédito. También debe hacer un presupuesto para las reparaciones y el mantenimiento de la vivienda, y realizar los pagos de seguro e impuestos.
- **Vigile el flujo de dinero.** Asegúrese de tener suficiente dinero disponible cada mes para pagar los gastos. Su necesidad de recibir ayuda puede variar según los cambios en su salud.

Si tiene recursos financieros tales como acciones, bonos u otra propiedad además de su vivienda, podría vender estos activos para obtener más dinero ahora. Si usted tiene una póliza de seguro de vida, puede usar una parte del beneficio por fallecimiento para pagar sus servicios de ayuda (“prestación acelerada”). Si sus finanzas son muy limitadas, puede ser elegible para los programas gubernamentales.

## **Capital inmobiliario**

El capital inmobiliario (home equity) es la diferencia entre el valor de tasación de su vivienda y lo que adeuda de cualquier hipoteca. Si ha sido propietario de su vivienda durante muchos años, quizás valga más de lo que usted pagó cuando la compró. Utilizar el capital de su vivienda puede facilitarle rápidamente dinero adicional para una rampa o un elevador, o para ayudarlo a pagar los gastos diarios. Un préstamo hipotecario también puede ser menos costoso que las altas tasas de interés de las tarjetas de crédito.

Tener que utilizar el capital inmobiliario de su vivienda puede ser una decisión muy difícil a nivel emocional. Muchas personas ven a su vivienda como un lugar para vivir, no como un recurso para pagar por los gastos cotidianos. Para algunas personas, es importante dejarles la vivienda a sus hijos como herencia. Debe equilibrar el deseo de

# Use su casa para quedarse en su hogar

preservar el capital inmobiliario de su vivienda con el riesgo de no tener suficientes fondos para continuar permaneciendo en esta. Querer ahorrar algunos centavos puede llevar a una mala nutrición, complicaciones de salud o un accidente grave que puede dejarlo en una residencia para el cuidado de ancianos.

## Otras opciones de vivienda

Vivir con una afección médica crónica puede ser difícil. Es posible que deba cambiar su situación de vida cuando suceda lo siguiente:

- No pueda cuidarse solo o administrar la vivienda por sí mismo.
- Haya tenido varias caídas u otros accidentes.
- Necesite supervisión continua (tal como en las últimas etapas de la enfermedad de Alzheimer).

Una opción puede ser vivir con sus hijos. En primer lugar, piense si esto va a funcionar. ¿Será fácil vivir juntos? ¿Sus hijos deberán hacer cambios en su vivienda, como agregar barras de soporte o construir una rampa? ¿Quién pagará los gastos como el alquiler?



Es posible que no quiera mudarse porque tiene miedo de perder su independencia. Sin embargo, actualmente hay muchas opciones de viviendas atractivas donde puede obtener la ayuda que necesita. Por ejemplo, las viviendas para adultos mayores facilitan vivir de forma independiente, ya que ofrecen servicios como transporte y actividades sociales. En las instalaciones de vivienda asistida, puede vivir en un departamento privado y obtener ayuda

con las actividades diarias. Las comunidades de cuidados continuos para jubilados (Continuing care retirement communities, CCRC), o comunidades de vida asistida, ofrecen una gama completa de servicios que van desde cuidados para la vida independiente hasta instalaciones de vivienda asistida y atención de enfermería.

# Su vivienda como un recurso

**U**na vez que decida permanecer en su vivienda, el siguiente paso es asegurarse de tener suficiente dinero para pagar la ayuda que necesita. Esta sección describe las opciones para utilizar el capital inmobiliario de su vivienda. Normalmente, usted sacaría un préstamo que utiliza su vivienda como garantía para tener la seguridad de que amortizará el préstamo. Para ayudarlo a decidir qué opción puede ser la mejor para usted, responda las siguientes preguntas:

- ¿Por qué necesito el dinero?
- ¿Cuánto dinero en efectivo puedo obtener de mi vivienda para pagar la ayuda que reciba en mi hogar?
- ¿Estoy preparado para utilizar el capital inmobiliario?

El capital que ha acumulado durante muchos años se debe utilizar con prudencia. Es importante que comprenda los costos, beneficios y riesgos de los diferentes tipos de préstamos.

## ¿Por qué necesito el dinero?

Dado que los préstamos hipotecarios pueden ser costosos, debe tener claro cómo va a utilizar el dinero. A algunos propietarios les gusta hacer planes para el futuro sacando una línea de crédito. Estos fondos les dan la flexibilidad para pagar los gastos a medida que surjan. Otras personas desean un pago global para hacer frente a un costo específico y único, como agregar un baño o pagar una hipoteca existente.

El tiempo que necesite el préstamo también marcará una diferencia en su decisión. ¿Utilizará el capital inmobiliario para resolver un problema inmediato? ¿O necesita fondos durante muchos años para pagar gastos domésticos continuos? Cuando saca un préstamo para usar una parte de su capital inmobiliario, por lo general, no puede

# Use su casa para quedarse en su hogar

utilizar el capital restante para otras necesidades hasta que no cancele el préstamo. Es importante que analice su situación financiera en general, o puede encontrarse atrapado con un préstamo que no se adapte a sus necesidades cambiantes.

## Soluciones a corto plazo para necesidades inmediatas

Si desea utilizar el capital inmobiliario para hacer frente a una emergencia o para resolver problemas específicos que requieren atención inmediata, puede utilizar varias opciones financieras.

### ***Préstamos con una sola finalidad***

Muchos estados y comunidades ofrecen préstamos especiales para ayudar a los propietarios mayores que tienen dificultades para permanecer en sus viviendas. Estos préstamos están diseñados para satisfacer necesidades específicas:

- *Préstamos para reparaciones y mejoras de la vivienda:* los prestatarios obtienen un pago global de una única vez que se puede usar solo para realizar las reparaciones o mejoras específicas que permite cada programa.
- *Préstamos con aplazamiento del pago de impuestos sobre la propiedad:* estos programas les permiten a los propietarios mayores postergar el pago de parte o la totalidad de los impuestos sobre la propiedad hasta que se muden de la vivienda.

Los prestatarios no deben pagar estos préstamos con una sola finalidad mientras sigan viviendo en sus hogares.

### **Ventajas**

- Por lo general, los préstamos con una sola finalidad cuestan menos que los préstamos con garantía hipotecaria convencionales.
- Es posible que no tenga que pagar la totalidad del préstamo en caso de que siga viviendo en su hogar durante un período determinado.

# Use su casa para quedarse en su hogar

## Desventajas

- La mayoría de los programas exigen que los prestatarios tengan al menos 65 años de edad. Con frecuencia, solo los propietarios con ingresos bajos o moderados son elegibles.
- Es posible que estos préstamos no estén disponibles donde usted vive.
- Es posible que el capital restante de su vivienda no esté disponible para ser utilizado para otras necesidades.

## ***Préstamos convencionales con garantía hipotecaria***

Estos préstamos pueden ser de utilidad si no está seguro del tiempo que podrá seguir viviendo en su hogar o de la cantidad de ayuda que necesitará. Los préstamos con garantía hipotecaria convencionales también pueden ayudar a las familias que tengan otros activos que no deseen vender de inmediato. Hasta que no sepa con certeza qué sucede con su salud, puede obtener más fondos de estos préstamos sin tener que pagar cargos altos o hacer cambios drásticos. Hay dos tipos de préstamos con garantía hipotecaria:

- *Línea de crédito con garantía hipotecaria—HELOC*: este préstamo funciona como una tarjeta de crédito. Usted puede pedir dinero prestado hasta un límite determinado mientras dure el préstamo. Durante ese tiempo, puede retirar el dinero cuando sea necesario. Cuando salda el monto principal, su crédito se renueva y puede volver a usarlo.
- *Préstamo con garantía hipotecaria*: usted recibe el dinero en un pago global. Pagará el préstamo durante un período determinado, con una tasa de interés fija y los mismos pagos cada mes.

Con estos préstamos, usted deberá pagar “puntos”, cargos de tasación, costos de cierre y cargos de emisión del préstamo. Los costos de cierre incluyen honorarios de abogados, costos de preparación y presentación de una hipoteca, cargos por búsqueda de títulos, impuestos y seguros.

# Use su casa para quedarse en su hogar

## Ventajas

- Si usted califica y su calificación crediticia es buena, puede obtener un préstamo con garantía hipotecaria rápidamente.
- Con una línea de crédito, solo paga intereses por lo que pide prestado.
- Debido a que paga el préstamo con sus ingresos, el valor inmobiliario no se ve afectado.

## Desventajas

- Es posible que no califique para este tipo de préstamos. Los prestamistas analizan minuciosamente sus ingresos, otras deudas e historial crediticio.
- Deberá poder hacer pagos mensuales sobre un préstamo con garantía hipotecaria. Si no puede realizar los pagos, podría perder su vivienda.
- Cuando su línea de crédito finaliza, debe pagar la totalidad del préstamo. Es posible que un prestamista no le permita renovar el préstamo.

Utilizar un préstamo con garantía hipotecaria convencional para resolver los problemas de liquidez puede ser riesgoso. Si su salud se deteriora, los pagos mensuales junto con otros gastos pueden ser mayores de lo que puede manejar.

## Solución a largo plazo—Hipoteca inversa

Si espera vivir en su vivienda actual durante varios años, podrá considerar una hipoteca inversa. Las hipotecas inversas están diseñadas para propietarios mayores de 62 años de edad. Estos tipos de préstamos se llaman hipotecas “inversas” (reverse mortgages) porque el prestamista le paga al propietario. Para calificar para este préstamo, la casa donde vive debe ser su residencia principal.

A diferencia de las hipotecas convencionales, estos préstamos no tienen requisitos de ingresos. No tiene que hacer pagos mensuales mientras usted (o, en el caso de los propietarios múltiples, el último prestatario restante) siga viviendo en la casa. Cuando el último prestatario se muda de la vivienda o fallece, el préstamo se cancela.

## Use su casa para quedarse en su hogar

Hay dos tipos de hipotecas inversas disponibles en el mercado. Estos incluyen los siguientes:

- *Hipotecas de conversión sobre el capital de la vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, HECM):* el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) ofrece este programa y está asegurado por la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA). Estas son las hipotecas inversas más populares, que representan aproximadamente el 95% del mercado. Hay dos tipos de hipotecas inversas HECM: el préstamo HECM estándar tradicional y el préstamo HECM de ahorro. Con un préstamo HECM de ahorro, los prestatarios pagan costos iniciales bajos, pero no reciben tanto dinero como lo harían con un préstamo HECM estándar.
- *Hipotecas inversas de más alto nivel:* algunos bancos, uniones de crédito y otras instituciones financieras pueden ofrecer hipotecas inversas diseñadas para personas con viviendas de valor muy alto.

Según el tipo de préstamo, los prestatarios pueden recibir pagos en forma de un pago global, una línea de crédito o un pago fijo mensual durante un período específico o mientras vivan en sus hogares, o una combinación de opciones de pago. El dinero que recibe de una hipoteca inversa no tiene impuestos y puede utilizarse para cualquier finalidad. Las hipotecas inversas tienen características únicas:

- Todos los propietarios deben reunirse con un asesor de hipotecas inversas autorizado por el gobierno antes de que se pueda procesar su solicitud de préstamo (programa HECM).
- Los prestatarios mayores pueden recibir más dinero, ya que los prestamistas incluyen la esperanza de vida cuando calculan los pagos del préstamo.
- El límite a nivel nacional sobre la cantidad que puede pedir prestada según el programa HECM puede cambiar de un año a otro. Puede verificar el límite actual a nivel nacional en [http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou).

## Use su casa para quedarse en su hogar

Ahora, puede utilizar una hipoteca inversa HECM para comprar una vivienda. Esto puede facilitar la mudanza a una vivienda más pequeña que se adapte mejor a sus necesidades o más cerca de los miembros de su familia que son cuidadores.

Los costos de cierre del préstamo para una hipoteca inversa son los mismos que los que pagaría por una hipoteca no inversa tradicional. Estos incluyen cargos de emisión del préstamo, tasación y otros gastos de cierre (como búsqueda de títulos y seguros, relevamientos, inspecciones, gastos de registro). Los prestatarios de HECM también pagan una prima de seguro hipotecario.

La mayoría de estos costos iniciales están regulados y existen límites para la cantidad total de cargos que se pueden cobrar por una hipoteca inversa. El costo de emisión de un préstamo HECM tiene un límite del 2% del valor de la propiedad hasta los primeros \$200,000 y del 1% por un valor superior a \$200,000. Hay un límite general sobre los costos de emisión de préstamos HECM de \$6,000 y un costo mínimo de \$2,500. Puede financiar esos costos como parte de la hipoteca.

### Ventajas

- Usted (o sus herederos) nunca deberán más del valor de la vivienda si usted vende la propiedad para amortizar el préstamo, incluso si el valor de la vivienda baja. Si sus herederos optan por conservar la vivienda, tendrán que pagar el préstamo al 95% del valor justo del mercado de la vivienda, según lo determine un tasador externo.
- Usted continuará siendo propietario de su vivienda y nunca será obligado a irse, siempre y cuando mantenga la vivienda y pague el seguro y los impuestos sobre la propiedad.
- Según el tipo de préstamo, usted puede obtener los fondos de su préstamo a través de una combinación de opciones de pago (como un pago global y una línea de crédito). Puede cambiar el plan de pagos por un pequeño costo.
- En el caso de los préstamos HECM, el saldo disponible en la línea de crédito puede aumentar con el tiempo, según las tasas de interés.



# Use su casa para quedarse en su hogar

- Si hay una hipoteca existente sobre la propiedad, los ingresos de la hipoteca inversa se utilizan normalmente para pagar el préstamo. Esto puede aumentar el dinero en efectivo que tiene disponible cada mes porque ya no debe realizar los pagos de su hipoteca habitual.

## Desventajas

- Los costos de cierre de una hipoteca inversa (costos de emisión, prima del seguro de la hipoteca, tasación y otros costos iniciales) y el cargo de servicio pueden variar considerablemente según el tipo de préstamo HECM y el prestamista. Los costos de cierre se pueden financiar con el préstamo.
- Puede utilizar una gran parte de su capital inmobiliario con el tiempo y reducir el monto que puede dejarle como herencia a su familia.
- Si usted es el único propietario y permanece en una instalación de vivienda asistida o centro de enfermería durante más de un año, se le pedirá que amortice el saldo del préstamo.
- Los prestatarios de hipotecas inversas deben mantener su vivienda en buen estado y pagar impuestos de la propiedad y el seguro de propietario. Si usted no tiene suficiente dinero para estos gastos, podría tener que enfrentarse a una ejecución hipotecaria y perder su vivienda.

El importe del préstamo puede variar en miles de dólares entre las diferentes hipotecas inversas. Por lo tanto, es importante que considere cuidadosamente sus opciones al elegir un préstamo.

## ¿Cuánto dinero en efectivo puedo obtener de mi vivienda?

Hay varios factores que controlan la cantidad que puede pedir prestada. Estos son el valor de la vivienda, el tipo de préstamo que usted elija y la tasa de interés actual. La edad del propietario más joven también es un factor en el caso de las hipotecas inversas. Para averiguar la cantidad de dinero que puede obtener de una hipoteca inversa, utilice la calculadora en línea fácil de usar de IBIS ([http://rmc.ibisreverse.com/default\\_nrmla.aspx](http://rmc.ibisreverse.com/default_nrmla.aspx)).

## Use su casa para quedarse en su hogar

El estado de la vivienda y el valor de la propiedad en su área también pueden determinar la cantidad de dinero en efectivo que deberá pagar por la ayuda que reciba en su domicilio. Si ha vivido en su vivienda durante muchos años, seguramente esta haya envejecido de manera considerable. La vivienda tiene que estar en buenas condiciones para calificar para una hipoteca inversa.

El valor de la propiedad puede aumentar con el tiempo. Para una vivienda cuyo valor aumente en un 2% cada año, se verá un aumento en su valor de \$150,000 a más de \$165,000 en cinco años. Si usted puede seguir viviendo en su hogar de manera segura, puede resultarle conveniente usar parte de su capital creciente.

### ¿Cuánto tiempo durará la hipoteca inversa?

Las hipotecas inversas son una opción más adecuada para usted si desea permanecer en su vivienda actual durante muchos años. Si tiene una afección médica crónica, es importante que sepa qué cantidad de dinero le facilitará el préstamo para pagar la ayuda que necesite con el tiempo.

Analicemos la situación de tres familias que sacan una hipoteca inversa HECM con tasa variable. Viven en una vivienda que está en buen estado y tiene un valor de \$200,000. Son propietarios de la vivienda que no tiene ningún tipo de deuda.

*Situación n.º 1:* Bill Smith (63 años de edad) se jubiló recientemente y tiene problemas para pagar su hipoteca actual. A su edad, Bill recibe más de \$115,000 de su hipoteca inversa HECM estándar que usa para pagar su hipoteca actual. Esto le permite contar con dinero adicional para sus gastos mensuales. Él debe asegurarse de poder pagar el seguro y los impuestos de la propiedad cada año. También debe planificar con anticipación, ya que los pagos de intereses aumentan con el tiempo, lo que puede dejarlo con un capital inmobiliario muy bajo o inexistente.

# Use su casa para quedarse en su hogar

*Situación n.º 2:* Joe y Liz Anderson (75 y 73 años de edad) construyeron la casa de sus sueños de dos plantas después de jubilarse. Recientemente, Joe tuvo un ataque cardíaco leve y tiene dificultades para subir las escaleras. Optaron por un préstamo HECM de ahorro, que ofrece costos de cierre más bajos. Teniendo en cuenta la edad de Liz, los Anderson reciben cerca de \$105,000 de su hipoteca inversa. Destinan \$20,000 del préstamo para instalar un elevador y realizar otras modificaciones en la vivienda. Mantienen el resto (\$85,000) en una línea de crédito para necesidades futuras.

*Situación n.º 3:* Melba Jones (80 años de edad) ha vivido en la misma ciudad toda su vida. Sabe que puede contar con su familia y amigos para que la ayuden con su artritis. Su gran preocupación es agotar todos los fondos de su jubilación. Ella recibe más de \$134,000 del préstamo HECM estándar y elige un plan de pago sujeto a tenencia. Esto le permite recibir \$925 por mes mientras permanezca en su vivienda. Esto la tranquiliza, debido a que sabe que podrá pagar gastos adicionales y no será una carga para sus hijos.

Las tasas de interés cambian con frecuencia, por lo que solo un prestamista hipotecario puede informarle cuánto puede obtener de una hipoteca inversa.

## ¿Estoy preparado para utilizar el capital inmobiliario?

Ya sea que esté considerando un préstamo o que decida vender la vivienda, es posible que lleve tiempo obtener el capital de su vivienda. Planifique cuidadosamente para asegurarse de que estos fondos estén disponibles cuando los necesite. Los siguientes problemas podrían retrasar el proceso:

- *Problemas legales:* asegúrese de tener un poder de representación legal indefinido que cubra propiedad inmobiliaria. Esto le permite a su familia o a un amigo de confianza tomar decisiones en caso de que usted no pueda hacerlo.

## Use su casa para quedarse en su hogar

- *Título de propiedad de la vivienda:* sepa quién es el dueño de la vivienda. Si agrega hijos o nietos al título de propiedad, es posible que no pueda calificar para una hipoteca inversa (ya que todos los propietarios deben tener, al menos, 62 años de edad) ni vender su vivienda sin su consentimiento.
- *Reparaciones de la vivienda:* para reparaciones considerables, puede llevarle varios meses encontrar un contratista, obtener los permisos necesarios y terminar el trabajo.
- *Búsqueda de otro lugar para vivir:* si vende la vivienda, deberá buscar otro lugar donde quedarse. Es posible que sus hijos necesiten tiempo para preparar su vivienda si usted planea vivir con ellos. Por lo general, las comunidades de jubilados y los departamentos para personas de la tercera edad tienen largas listas de espera.

Las transacciones relacionadas con una vivienda suelen involucrar a muchas y diferentes personas. Entre estas personas se pueden incluir su banquero, un agente inmobiliario, un abogado, un tasador, un inspector y contratistas. Para evitar demoras, es fundamental planificar por adelantado todo lo que sea posible.



# Programas gubernamentales

**L**os programas gubernamentales proporcionan una red de seguridad importante. Estos ayudan a los adultos mayores en los Estados Unidos con recursos financieros limitados y que no pueden pagar por la ayuda que necesitan en su hogar. Varios programas públicos ayudan a las personas mayores a enfrentar una afección médica crónica. Si califica para estos programas, es posible que no tenga que acceder a su capital inmobiliario.

## Medicaid

Medicaid es un programa conjunto del gobierno federal/estatal. Este programa paga por el cuidado a largo plazo para adultos mayores elegibles en los Estados Unidos, que tienen ingresos y recursos bajos, y que deben pagar altos gastos de atención médica. Medicaid puede cubrir el manejo de su caso, los servicios de empleada doméstica, la asistencia médica domiciliaria, la atención personal, los programas diurnos para adultos, la atención de alivio y la atención en la residencia para el cuidado de ancianos. Estos servicios pueden variar según el estado. Para calificar para Medicaid, usted debe cumplir con los requisitos de ingresos y recursos de su estado. Para obtener ayuda en el hogar, también debe padecer una afección física o mental grave. Bajo ciertas circunstancias, si usted recibe ciertos servicios de Medicaid y fallece, el estado está obligado a recuperar de su patrimonio el dinero que gastó en sus cuidados.

Las reglas de elegibilidad de Medicaid y el tratamiento de la vivienda son complicadas y varían de un estado a otro. Sacar un préstamo hipotecario puede afectar su elegibilidad para Medicaid u otros programas públicos que se otorgan en función de los ingresos económicos del solicitante. Para obtener más información, hable con un asesor financiero experto o un consejero para adultos mayores.

## **Departamento de Asuntos para Veteranos (Department of Veterans Affairs, VA)**

El VA brinda servicios de atención a largo plazo principalmente a los veteranos con una discapacidad relacionada con el servicio, veteranos de bajos ingresos y ex prisioneros de guerra. Los veteranos pueden ser elegibles para vivir en una residencia para el cuidado de ancianos, en instalaciones de vivienda asistida o para recibir ayuda en el hogar, incluidos servicios de empleada doméstica, atención de alivio, atención médica domiciliaria o centros de atención diurna para adultos. Si es un veterano, usted y, a veces, su cónyuge pueden recibir atención de bajo costo en centros estatales para veteranos. También puede pagar reparaciones y modificaciones para su vivienda al refinanciarla con un préstamo para VA de bajo costo.

## **Medicare**

Si usted tiene Medicare, este programa pagará la asistencia médica domiciliaria, pero solo mientras recibe atención de enfermería especializada o terapias de rehabilitación en su vivienda. Sin embargo, usted debe de estar imposibilitado para salir de su casa y estos servicios deben ser provistos por una agencia de cuidado en el hogar certificada por Medicare.

# Otros recursos para ayudarlo a vivir en su hogar

**L**a Agencia para el envejecimiento de su área (Area Agency on Aging) ofrece una amplia gama de servicios. Estos pueden incluir ayuda con las tareas domésticas, comidas en lugares comunitarios, programas en centros de atención diurna para adultos, centros de adultos mayores, servicios de protección y asesoría legal. Puede acceder a estos programas de forma gratuita o a costos muy bajos. Muchas comunidades también ofrecen servicios de bajo costo para que los adultos mayores puedan seguir viviendo en su hogar.

Estos programas pueden incluir programas especiales de transporte, controles telefónicos o visitas informales a personas mayores que viven solas, limpieza superficial del hogar y ayuda con modificaciones o reparaciones en la vivienda. Las organizaciones religiosas y benéficas también pueden ayudarlo. Su farmacia o supermercado puede ofrecerle entregas a domicilio gratis.



# Dónde obtener más información

**Home Equity Advisor** es un sitio web gratuito donde puede encontrar información, herramientas y asesoramiento a los consumidores sobre cómo usar y proteger el valor de su vivienda: <http://www.homeequityadvisor.org>

**BenefitsCheckUp®** es un servicio web rápido, confidencial y gratuito que lo ayuda a buscar programas de beneficios federales, estatales, locales y privados para los que puede ser elegible: <http://www.benefitscheckup.org/>

**Eldercare Locator** puede ayudarlo a encontrar servicios y programas en su área: llame al 1-800-677-1116 o visite el sitio web en <http://www.eldercare.gov>

**El Centro de excelencia para la prevención de las caídas (Fall Prevention Center of Excellence)** ofrece consejos sobre cómo saber si las viviendas son seguras para las personas mayores y cómo pagar las modificaciones en la vivienda: <http://www.homemods.org/>

**El Explorador para cuidadores de familia (Family Care Navigator)** puede ayudar a buscar recursos para las familias que cuidan de un ser querido: [http://caregiver.org/caregiver/jsp/fcn\\_content\\_node.jsp?nodeid=2083](http://caregiver.org/caregiver/jsp/fcn_content_node.jsp?nodeid=2083)

El sitio web Ask CFPB de la **Oficina de Protección Financiera del Consumidor (Consumer Financial Protection Bureau)** brinda respuestas a muchas preguntas de los consumidores sobre las hipotecas inversas: [http://www.consumerfinance.gov/askcfpb/search?selected\\_facets=category\\_exact:Mortgages&selected\\_facets=tag\\_exact:reverse%20mortgage](http://www.consumerfinance.gov/askcfpb/search?selected_facets=category_exact:Mortgages&selected_facets=tag_exact:reverse%20mortgage)

**La Asociación Nacional de Prestamistas de Hipotecas Inversas (National Reverse Mortgage Lenders Association, NRMLA)** ofrece publicaciones y una calculadora de hipotecas inversas. Visite <http://www.reversemortgage.org>



# Consejos para propietarios mayores

## **Observe el panorama general**

Es probable que su capacidad para vivir en la vivienda cambie con el transcurso del tiempo. Es importante tener en cuenta su situación financiera independientemente de lo que necesite en este momento. Las soluciones a corto plazo podrían ser riesgosas si necesita fondos para varios años. Es útil ahorrar parte de su capital inmobiliario para tener la opción de mudarse a un lugar que le permita vivir mejor.

## **No espere hasta último momento**

El momento oportuno es fundamental para tomar decisiones sobre la vivienda. Usted o su familia podrían terminar enfrentando una grave dificultad de liquidez si esperan una crisis para empezar a pensar en cómo utilizar el capital inmobiliario. Para evitar el estrés, la decepción y los retrasos costosos, planifique con tiempo. Cuanto más espere, más difícil será encontrar una buena solución.

## **Tenga dinero en efectivo para emergencias**

Es útil tener un fondo de emergencia de dinero en efectivo para subsistir durante tres meses al que usted pueda acceder fácilmente, como una cuenta de mercado monetario o un certificado de depósito a corto plazo. Si esto no es posible, haga planes y prepárese para saber cómo pagaría los gastos en caso de emergencia. Si tiene poco dinero en efectivo disponible, use las tarjetas de crédito con cuidado. Evite a los vendedores que

aparecen en su puerta con una solución rápida para sus problemas financieros.

## **Cree un presupuesto familiar**

Un cambio repentino en la salud puede afectar los planes financieros mejor pensados. Tendrá que controlar sus finanzas cada mes para mantener los asuntos familiares en orden. La mejor forma de entender las necesidades de liquidez de su familia es a través de la creación de un presupuesto.

## **Hable con su familia**

Hablar sobre asuntos financieros personales puede ser difícil. Sin embargo, una buena comunicación une a la familia y evita la confusión. Hable con sus familiares u otros herederos antes de sacar un préstamo. Ellos deberán pagar el saldo restante del préstamo o pagar Medicaid si desean conservar la vivienda.

## **No se apresure para tomar una decisión**

Si decide pedir un préstamo hipotecario, evalúe todas las opciones para encontrar la solución que mejor se adapte a sus necesidades. Consulte a diferentes prestamistas para asegurarse de que la tasa de interés y los costos sean competitivos y justos.

Solo firme papeles que entienda. Si está confundido, haga preguntas. Busque la ayuda de un familiar o amigo de confianza que tenga conocimiento sobre asuntos financieros. Las agencias que ofrecen asesoramiento sobre hipotecas inversas le pueden ofrecer asesoría independiente.

En el único momento en que debe actuar rápidamente es cuando usted decide que no desea el préstamo. La ley federal le da tres días para renunciar a una hipoteca inversa o un contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Puede cancelar el préstamo por cualquier motivo pero debe hacerlo por escrito en el plazo de tres días.

## Acerca del NCOA

El Consejo Nacional sobre el Envejecimiento (National Council on Aging, NCOA) es una organización sin fines de lucro de servicio y representación legal con sede en Washington, D. C. NCOA es una voz nacional de los adultos mayores en los Estados Unidos, especialmente de los más vulnerables y desfavorecidos, y de las organizaciones comunitarias que los atienden. NCOA reúne a las organizaciones sin fines de lucro, a las empresas y al gobierno para desarrollar soluciones creativas que mejoren la vida de todos los adultos mayores. NCOA trabaja con cientos de organizaciones de todo el país para ayudar a que los adultos mayores obtengan trabajo y beneficios, mejoren su salud, vivan de forma independiente y permanezcan activos en sus comunidades. Para obtener más información, visite: [www.ncoa.org](http://www.ncoa.org), [www.facebook.com/NCOAging](https://www.facebook.com/NCOAging), [www.twitter.com/NCOAging](https://www.twitter.com/NCOAging).



1901 L Street, NW, 4th Floor ■ Washington, DC 20036  
202-479-1200

[www.NCOA.org](http://www.NCOA.org) ■ [www.facebook.com/NCOAging](https://www.facebook.com/NCOAging)  
[www.twitter.com/NCOAging](https://www.twitter.com/NCOAging)