



# Use Su Casa Para Quedarse En Su Hogar™

*Guía para Propietarios de Edad Avanzada  
Que Necesitan Ayuda Ahora*

**NCOA**  
NATIONAL COUNCIL  
ON AGING

**E**l Consejo Nacional sobre el Envejecimiento (National Council on Aging, NCOA por sus siglas en inglés) está comprometido a ayudar a las personas de edad avanzada a aprovechar todos los recursos públicos y privados para mantener la máxima independencia posible en el lugar de residencia que prefieran. A medida que envejecen, cada vez más personas enfrentan problemas económicos o de salud que afectan la posibilidad de seguir viviendo en sus hogares. Para estas personas, el activo financiero más importante es su casa. Este folleto ha sido creado para ayudar a las personas de la tercera edad a comprender y evaluar las opciones que tienen a su disposición, incluida la hipoteca revertida, para cubrir los gastos de servicios y asistencia que puedan necesitar.

—James Firman, CEO

*El Consejo Nacional sobre el Envejecimiento (National Council on Aging) es una organización de ayuda y servicio sin fines de lucro con sede en Washington DC. NCOA es la voz de los hombres y mujeres de edad avanzada de Estados Unidos, especialmente de los más vulnerables y desprotegidos, y de las organizaciones que los asisten. Esta institución reúne los esfuerzos de organizaciones sin fines de lucro, empresas y organismos gubernamentales para lograr soluciones creativas que mejoren la vida de los adultos de la tercera edad. NCOA trabaja con miles de organizaciones de todo el país para ayudar a las personas de edad avanzada a obtener empleos y beneficios, mejorar su salud, vivir con independencia y conservar su participación activa en la comunidad. Para obtener más información, visite [www.ncoa.org](http://www.ncoa.org).*

© 2009 National Council on Aging

Está permitido copiar, distribuir y transmitir el contenido de esta publicación con fines de asesoramiento. Los límites de uso y distribución se describen en: <http://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/>

# Información General

**A**l igual que la mayoría de los habitantes de Estados Unidos, seguramente usted quiere seguir viviendo en su hogar a medida que pasan los años. Sin embargo, con el tiempo, cada vez es más difícil hacer cosas por sí mismo y es probable que necesite ayuda para realizar las tareas diarias. Tener una persona que lo/la ayude en su hogar, así como hacer las modificaciones necesarias en la casa y acceder a servicios de salud puede resultar muy costoso y, para muchas personas, estos gastos adicionales pueden ser una verdadera carga.

En Estados Unidos, las personas de edad avanzada mantienen sus casas como una forma de ahorro para usar en caso de emergencias financieras. Pero cuando llega ese momento, ¿cuál es la mejor opción para aprovechar su patrimonio? Aunque muchos aconsejan vender la casa y mudarse a un asilo de ancianos o un centro de asistencia, existe otra opción. Si ha sido propietario de la casa durante muchos años, probablemente tenga un valor muy superior al que tenía cuando la compró. El valor líquido de la propiedad (*home equity*) es la diferencia entre el valor de tasación y las deudas hipotecarias existentes. Una hipoteca revertida (*reverse mortgage*) puede ayudarlo a convertir en efectivo una parte de ese valor para continuar viviendo en su hogar todo el tiempo que desee.

Si bien usar el valor líquido de la propiedad para cubrir los costos del tratamiento de un problema de salud crónico puede parecer una gran idea, es importante evaluar si es la más acertada para usted. Es una decisión que debe analizarse con cuidado, porque la vivienda puede ser su activo financiero más valioso. Este folleto lo ayudará a comprender las ventajas y desventajas que le ofrece esta opción de financiamiento. Después de leerlo, podrá:

- Decidir si quedarse en su hogar es la mejor opción para usted.
- Comprender las diferentes formas en que puede pagar los servicios de asistencia en su hogar.
- Saber dónde obtener más información.

Las personas que necesitan ayuda en el hogar enfrentan muchos desafíos. Si sufre un problema de salud crónico, será más difícil saber durante cuánto tiempo podrá permanecer en su hogar. Es por eso que también es importante saber los beneficios que ofrecen los programas gubernamentales y comunitarios para las personas mayores y la forma en que una hipoteca revertida puede afectar su posibilidad de acceder a estos programas.

Este folleto le dará las herramientas necesarias para tomar una decisión sabia. La información le permitirá realizar las preguntas adecuadas para planificar su futuro y seguir viviendo en su hogar la mayor cantidad de tiempo posible. También puede ser muy útil hablar con sus familiares y consultar a un especialista en finanzas.



# Los Desafíos del Hogar para las Personas Mayores

Vivir en casa puede hacerse cada vez más difícil a medida que envejece. Los problemas de salud crónicos como la artritis o las dificultades para ver impiden realizar las tareas de la casa, conducir automóviles o subir escaleras con seguridad. Además, las personas con problemas de memoria pueden olvidarse de tomar sus medicamentos a tiempo. Cuando no tienen ayuda adicional, las personas mayores suelen hacer grandes esfuerzos para llevar a cabo sus tareas diarias después de haber sufrido un grave ataque al corazón, un derrame cerebral o una caída.

En el pasado, cuando una persona de edad avanzada tenía dificultades para vivir sola, era el momento de pensar en mudarse con sus familiares o ir a vivir a un asilo de ancianos. Sin embargo, para la mayoría de las personas esto ya no es necesario. Hoy en día existe una amplia variedad de servicios y opciones de asistencia en el hogar o en la comunidad. Nuevos avances en la medicina y la tecnología permiten que aun pacientes con serios problemas médicos puedan vivir en su hogar durante muchos años. Este recurso se conoce generalmente como “envejecer en el hogar”.

La opción de vivir en el hogar y recibir ayuda adicional es una decisión muy importante en la que deben analizarse muchos factores prácticos y financieros. Es importante evaluar los problemas de salud y seguridad en relación con su deseo de mantener la independencia en un entorno familiar. La clave es planificar el futuro con la mayor anticipación posible. Responder estas preguntas puede ser un buen punto de partida:

- ¿Vivir en mi casa es la mejor opción para mí?
- ¿Con qué recursos cuento para seguir viviendo en mi hogar?
- ¿Durante cuánto tiempo podré seguir viviendo en mi hogar?

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

## ¿Vivir en mi casa es la mejor opción para mí?

En primer lugar, asegúrese de que su casa sea un lugar seguro, cómodo y adaptado a sus necesidades. Compruebe que los servicios que necesita estén disponibles en su área. Si le resulta difícil vivir solo, es posible que deba analizar otras opciones, como una comunidad para personas mayores o un centro de asistencia.

### El lugar adecuado

El área y la casa donde vive pueden ser un obstáculo para envejecer en su hogar. Analice estos factores para determinar si permanecer en su hogar es la mejor opción:

- *Necesidades que cambian:* una casa que era ideal hace 30 años puede ser muy difícil de mantener para una sola persona. Las casas antiguas con frecuencia necesitan costosos trabajos de mantenimiento, mejoras y reparaciones.
- *Seguridad:* en una casa con muchos muebles o escaleras empinadas siempre pueden ocurrir accidentes. Si el vecindario no es seguro, puede tener miedo a salir a hacer compras o asistir a eventos sociales.
- *Aislamiento:* ir hasta la tienda, la farmacia o al templo religioso puede ser un verdadero problema si no puede conducir. Es común sentirse solo o encerrado si sus familiares o amigos no están cerca.
- *Facilidad de uso:* si necesita un caminador o una silla de ruedas, es mejor tener el dormitorio en la planta baja, barras de apoyo en el cuarto de baño y rampas en la entrada de la casa.

Puede hacer algunas modificaciones en su hogar para mejorar algunas de estas condiciones. Si desea vivir en un vecindario más seguro o más cercano a sus familiares y amigos tendrá que mudarse.

### Ayuda adecuada

La mayoría de las personas de edad avanzada con problemas de salud tiene una persona que los ayuda en su casa. Los familiares o amigos que se hacen cargo de su cuidado y atención se conocen como “acompañantes” o “cuidadores”. También existen servicios profesionales. Por ejemplo, una persona encargada de las tareas domésticas puede proveer servicios de transporte, hacer las tareas

del hogar y brindarle asistencia para las actividades diarias. Un enfermero(a) puede ocuparse de controlar sus medicamentos y brindarle atención médica, y un terapeuta puede ofrecerle sesiones de rehabilitación en su hogar. Los centros de servicios diurnos para personas mayores también ofrecen actividades sociales, controles médicos y terapias de rehabilitación y son lugares seguros y agradables para estar mientras los acompañantes familiares trabajan o toman un descanso.

El uso de servicios pagos puede ser un inconveniente si no quiere tener a un desconocido en su casa. Además, también puede ser difícil encontrar los servicios que necesita por un precio accesible. Sin una asistencia confiable y eficiente, para las personas con problemas de salud es muy difícil seguir viviendo en su hogar.

### **Costos de los servicios de asistencia**

Cuando se utiliza la asistencia en el hogar, generalmente una persona de una agencia de atención médica domiciliaria lo visita en su casa. Los servicios profesionales a domicilio pueden ser muy costosos. Algunos proveedores de servicios cobran por hora, y otros por cada visita. Si bien los servicios en el hogar y comunitarios pueden tener un costo menor que los de un asilo de ancianos, estos gastos pueden acumularse con el tiempo. Las personas que necesitan ayuda médica profesional a domicilio durante algunas horas por la mañana y la noche pueden gastar al menos \$76 dólares diarios o \$2,280 por mes.

#### **Promedio de costos de servicio en Estados Unidos en el 2009**

Tareas domésticas:	\$18/ hora
Profesional de atención médica:	\$19/ hora
Centro de servicios diurnos:	\$54/ día
Centro de asistencia	\$2,825 por mes
Asilo de ancianos: (habitación compartida o privada)	\$183 - \$203/ día

*Fuente: Encuesta de costos de atención de Genworth Financial, año 2009*

Además, es posible que deba hacer cambios en la vivienda para hacerla más cómoda y segura. Las modificaciones pueden costar desde unos cientos de dólares por instalar una barra de apoyo, a miles de dólares por colocar un elevador o agregar un cuarto de baño en la planta principal. Los costos varían según la región y suelen ser más altos en las áreas donde el costo de vida es elevado.

## **¿Con qué recursos cuento para seguir viviendo en mi hogar?**

Analice todos los recursos que puede utilizar para cubrir los gastos de seguir viviendo en su hogar. Es probable que cuente con tres fuentes principales de ayuda: sus familiares y amigos, sus ingresos y bienes personales, y el valor líquido de su vivienda.

### **Ayuda externa**

En Estados Unidos, la mayoría de las personas con dificultades para realizar sus tareas diarias dependen de la ayuda de sus familiares y amigos. Los hijos pueden colaborar con los recados, el transporte y el mantenimiento de la casa. Los vecinos pueden ayudar con las tareas del jardín o las reparaciones domésticas, y el cónyuge o un hijo adulto también pueden ofrecer atención y afecto.

El cuidado de un integrante de la familia puede ser una experiencia muy gratificante. Sin embargo, debe analizar esta opción con cuidado si espera depender exclusivamente de un cónyuge o un hijo adulto para que lo ayude. Ayudar a una persona todos los días puede ser muy desgastante, sobre todo si tiene dificultades para caminar o sufre de Alzheimer. Los acompañantes pueden empezar a sufrir problemas de salud debido a la tensión que provocan estas actividades. Si trabajan, es posible que deban renunciar o reducir su horario de trabajo para brindar ayuda en el hogar.

### **Finanzas personales**

El costo de los servicios a domicilio u otros servicios de salud puede consumir rápidamente una parte importante de los ahorros. Revise sus finanzas cuidadosamente, porque son un factor muy importante a la hora de tomar la decisión de permanecer en su hogar. Las finanzas incluyen los ingresos, ahorros e inversiones.

- *Calcule el presupuesto de su casa.* Analice sus ingresos y los gastos que necesita para vivir, junto con el costo mensual de cualquier préstamo o deuda de tarjeta de crédito. En el presupuesto también debe incluir los costos de las reparaciones domésticas y el mantenimiento de su hogar y los seguros e impuestos.
- *Controle su efectivo.* Asegúrese de contar con suficiente dinero mensualmente para cubrir los gastos. Sus necesidades pueden variar de acuerdo con la evolución de su estado de salud.

Si tiene recursos financieros como acciones, bonos u otras propiedades además de su hogar, puede venderlos para obtener dinero de inmediato. Si posee una póliza de seguro de vida, puede utilizar una parte del beneficio por fallecimiento para pagar el costo de los servicios de asistencia (“prestación acelerada”). Si sus finanzas son muy limitadas, es posible que reúna los requisitos necesarios para acceder a beneficios de programas gubernamentales.

### **Valor líquido de la propiedad**

El valor líquido de la propiedad es la diferencia entre el valor de tasación y las deudas hipotecarias existentes. Si ha sido propietario de la casa durante muchos años, probablemente tenga un valor superior al que tenía cuando la compró. Si utiliza el valor líquido de su vivienda, puede obtener rápidamente dinero adicional para pagar el costo de un elevador o una rampa o para cubrir los gastos diarios. Un préstamo hipotecario también puede ser menos costoso que las altas tasas de interés de las tarjetas de crédito.

Recurrir al patrimonio de su vivienda puede ser una decisión de mucha carga emotiva. Para muchas personas, su casa es el lugar donde viven y no un recurso para cubrir los gastos diarios. Para algunos, es importante dejar una herencia a sus hijos. Es importante equilibrar el deseo de conservar su patrimonio con el riesgo de no tener suficientes fondos para permanecer en su hogar. Si se limitan los gastos, pueden surgir problemas de mala alimentación, complicaciones de salud o accidentes graves que lo obligarían a recurrir a un asilo de ancianos.

## Otras opciones de vivienda

Convivir con un problema de salud crónico puede ser difícil. Es posible que deba pensar en modificar su forma de vida en las siguientes situaciones:

- Si ya no puede cuidarse solo ni hacer las tareas de la casa sin ayuda.
- Si ha sufrido varias caídas u otros accidentes.
- Si necesita supervisión constante (por ejemplo, en las etapas avanzadas del Alzheimer).

Una opción posible es vivir con sus hijos. En primer lugar, debe analizar cómo sería. ¿Será fácil vivir juntos? ¿Deberán sus hijos hacer cambios en su casa, como por ejemplo agregar barras de apoyo o rampas? ¿Quién pagará los gastos, como la renta mensual?

Si bien es posible que no quiera mudarse porque teme perder su independencia, tenga en cuenta que hoy existen muchas opciones atractivas que pueden ofrecerle la ayuda que busca. Por ejemplo, los centros de viviendas para la tercera edad permiten mantener la independencia, pues brindan servicios de transporte y también organizan actividades sociales. Los centros de asistencia le permiten vivir en un apartamento privado y recibir ayuda para las actividades diarias. Además, las comunidades de retiro de cuidados continuos (*Continuing Care Retirement Communities*, CCRC por sus siglas en inglés) o comunidades de cuidado de vida, ofrecen una completa gama de servicios que varían desde viviendas independientes (*independent living centers*) a centros de asistencia (*assisted living facilities*) o asilos de ancianos (*nursing homes*).

# La Casa Como un Recurso

Después de tomar la decisión de seguir viviendo en su hogar, el siguiente paso consiste en asegurarse de tener suficiente dinero para pagar por la ayuda que se necesita. En esta sección se describen las opciones para aprovechar el valor líquido de la vivienda. Una de las opciones habituales es tomar un préstamo y usar la casa como garantía para devolverlo.

Para determinar cuál es la mejor opción en su caso, responda estas preguntas:

- ¿Por qué necesito el dinero?
- ¿Cuánto dinero puedo obtener de mi casa para invertirlo en ayuda en el hogar?
- ¿Estoy preparado(a) para utilizar mi patrimonio?

El patrimonio que supo construir a lo largo de los años debe ser utilizado con sabiduría. Es importante comprender los costos, las ventajas y los riesgos de los diferentes tipos de préstamos.

## ¿Por qué necesito el dinero?

Dado que algunos préstamos hipotecarios tienen un costo muy alto, es importante analizar con claridad la forma en que proyecta usar el dinero. Algunos propietarios prefieren planificar por adelantado y solicitan una línea de crédito con flexibilidad para usar esos fondos para pagar los gastos a medida que surgen. Otros optan por recibir una cantidad global de efectivo para hacer frente a gastos únicos y específicos, como agregar un cuarto de baño o cancelar una hipoteca existente.

El tiempo en el que utilizará los fondos del préstamo también es un factor clave para tomar una decisión. Puede aprovechar el valor líquido de la vivienda para resolver un problema inmediato o usar los fondos durante muchos años para cubrir los gastos diarios de la casa. Por lo general, si toma un préstamo por una parte del valor de su propiedad, sólo podrá usar el resto para otras necesidades una vez

que el préstamo se haya devuelto por completo. Es importante analizar con cuidado la situación financiera global para no quedar atrapado en un préstamo que no alcanza a cubrir las necesidades en caso de que cambien.

## **Soluciones de corto plazo para necesidades inmediatas**

Si desea utilizar el valor líquido de su propiedad para resolver una emergencia o problemas específicos que requieren atención inmediata, puede recurrir a diversas opciones financieras.

### **PRÉSTAMOS DE PROPÓSITO ÚNICO**

Muchos estados y comunidades ofrecen préstamos especiales para ayudar a los propietarios de edad avanzada que tienen problemas para seguir viviendo en sus hogares. Estos préstamos están dirigidos a resolver necesidades específicas:

- *Préstamos para reparaciones y mejoras en el hogar:* la persona que solicita el préstamo obtiene por única vez una suma global de dinero que sólo puede utilizarse para las reparaciones o mejoras que cada programa permite de manera específica.
- *Préstamos para aplazamiento de impuestos sobre los bienes:* estos programas permiten que los propietarios de edad avanzada diferan el pago de algunos o todos sus impuestos sobre los bienes hasta mudarse de la propiedad.

No es necesario hacer pagos para devolver estos préstamos de propósito único mientras se ocupe la propiedad.

#### ***Ventajas***

- Por lo general, los préstamos de propósito único tienen costos inferiores a los préstamos convencionales por el valor líquido de la propiedad.
- Si continúa viviendo en su casa durante un determinado período, es probable que no necesite devolver la totalidad del préstamo.

#### ***Desventajas***

- La mayoría de los programas requiere que los solicitantes tengan 65 años de edad como mínimo. Por lo general, sólo pueden presentar una solicitud los propietarios con ingresos bajos o moderados.

- Es posible que estos préstamos no estén disponibles en el área donde reside.
- Puede que el valor restante de la propiedad no pueda utilizarse para cubrir otras necesidades.

### **PRÉSTAMOS CONVENCIONALES POR EL VALOR LÍQUIDO DE LA VIVIENDA**

Estos préstamos son útiles si no tiene certeza sobre el tiempo que permanecerá en su hogar o la ayuda que necesitará. Además, los préstamos convencionales por el valor líquido de la vivienda también son una ayuda para las familias que tienen otras propiedades que no desean vender de inmediato. Una persona puede obtener fondos adicionales de este tipo de préstamos sin necesidad de pagar cargos muy altos ni hacer cambios drásticos mientras analiza la evolución de su estado de salud. Existen dos tipos de préstamos por el valor líquido de la vivienda:

- *Línea de crédito por el valor líquido de la vivienda:* este préstamo funciona como una tarjeta de crédito y permite solicitar un préstamo hasta un límite determinado durante el plazo que dure. En ese plazo, puede retirar el dinero gradualmente según lo requiera. A medida que devuelve el capital, el crédito se renueva y puede volver a utilizarse.
- *Préstamos por el valor líquido de la vivienda:* las personas que solicitan el préstamo reciben una cantidad global de dinero. El préstamo se cancela en un plazo definido con tasas de interés fijas y pagos mensuales por un mismo monto.

En estos préstamos debe pagar ‘puntos’, aranceles de tasación, costos de cierre y cargos iniciales. Los costos de cierre incluyen los honorarios de los letrados, los cargos por preparar y completar la solicitud de hipoteca y por investigación de títulos de propiedad, impuestos y seguros.

#### ***Ventajas***

- Si reúne los requisitos necesarios y tiene un buen estado de crédito, puede obtener el préstamo con rapidez.
- Con la línea de crédito sólo paga intereses por el dinero que utiliza.

- Dado que el préstamo se cancela con los ingresos, el valor líquido de la propiedad no disminuye.

### *Desventajas*

- Es posible que no reúna los requisitos para acceder a este tipo de préstamos. El prestamista analizará con detenimiento sus ingresos, otras deudas existentes y su historial de crédito.
- Debe estar en condiciones de realizar pagos mensuales sobre el préstamo por el valor líquido de la vivienda. De lo contrario, puede perder la propiedad.
- Cuando la línea de crédito finaliza hay que cancelar el préstamo por completo y existe la posibilidad de que el prestamista no renueve el préstamo.

Usar un préstamo convencional por el valor líquido de la vivienda para resolver problemas de efectivo puede ser riesgoso. Si su salud declina, la suma de los pagos mensuales del préstamo y otros gastos puede hacerse excesiva.

## **Solución de largo plazo: la hipoteca revertida**

Si proyecta seguir viviendo en su hogar durante varios años, puede analizar la posibilidad de utilizar una hipoteca revertida. Estas hipotecas están diseñadas para los propietarios de 62 años de edad como mínimo y se denominan “revertidas” porque es el prestamista el que realiza pagos al propietario de la vivienda. Para acceder a este préstamo la propiedad debe ser la residencia principal del solicitante.

A diferencia de las hipotecas convencionales, en este caso no existen requisitos respecto de los ingresos y tampoco es necesario realizar pagos mensuales siempre que el solicitante del préstamo (o, en el caso de varios propietarios, el último en solicitar el préstamo) siga habitando la propiedad. Cuando el último propietario en solicitar el préstamo se muda o fallece, el préstamo se salda.

Existen dos tipos de hipotecas revertidas disponibles en el mercado, a saber:

- *Hipoteca de conversión del capital sobre la vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, HECM)*: se trata de un programa que ofrece el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (*Department of Housing and Urban Development, HUD*) y asegurado por la Administración Federal de Vivienda. Son las hipotecas revertidas más utilizadas, con un 95% del mercado aproximadamente.

- *Hipoteca revertida sobre la propiedad*: algunos bancos, cooperativas de crédito y otras instituciones financieras ofrecen hipotecas revertidas para propiedades con un valor muy alto.

Los solicitantes del préstamo pueden optar por recibir una sola suma global, una línea de crédito, pagos fijos mensuales durante un período determinado o mientras habiten sus hogares, o bien una combinación de varias opciones de pago. El dinero que se recibe a través de una hipoteca revertida está exento de impuestos y puede utilizarse para cualquier fin. Las hipotecas revertidas tienen ciertas características únicas:

- Todos los propietarios deben tener una entrevista con un asesor, autorizado por el gobierno, sobre este tipo de hipotecas antes de que la solicitud se procese.
- Las personas de mayor edad pueden recibir más dinero porque el prestamista incluye la expectativa de vida en el cálculo de los pagos del préstamo.
- El límite a nivel nacional respecto a la cantidad que usted puede obtener a través del programa HECM puede variar de un año a otro. Consulte el límite actual en [www.HUD.gov](http://www.HUD.gov).

En la actualidad es posible utilizar una hipoteca revertida HECM para comprar una vivienda, lo que les permite a las personas de edad avanzada mudarse a una casa de menor tamaño que se ajuste mejor a sus necesidades o cerca de los familiares que actúan como acompañantes.

Los costos de cierre de la hipoteca revertida son los mismos que se pagan por una hipoteca tradicional e incluyen los aranceles de inicio, tasación, y otros cargos (como la investigación del título de propiedad, seguro, estudios, inspecciones y registro). Además, también se paga una prima de seguro sobre la hipoteca HECM.

La mayoría de estos cargos iniciales está regulada, y existen límites para los aranceles totales que pueden cobrarse por una hipoteca revertida. El arancel de inicio de un préstamo HECM tiene un límite que representa el 2% del valor de la propiedad hasta los primeros \$200,000 y el 1% del valor a partir de ese monto. El límite general para los aranceles de inicio de las hipotecas HECM es de \$6,000 con un cargo mínimo de \$2,500. Estos costos pueden financiarse como parte de la hipoteca.

### *Ventajas*

- El propietario (o sus herederos) nunca va a deber más del valor de la vivienda si la vende para devolver el préstamo, incluso aunque el valor haya disminuido. Si los herederos optan por conservar la vivienda, deben cancelar la totalidad del préstamo.
- El propietario conserva su hogar y no puede ser obligado a dejarlo en tanto lo mantenga en condiciones y abone sus impuestos prediales y seguros.
- Los fondos del préstamo pueden obtenerse a través de una combinación de opciones de pago (como una suma global y una línea de crédito). El plan de pago puede modificarse por un pequeño arancel.
- En los préstamos HECM, el saldo disponible de la línea de crédito puede aumentar con el transcurso del tiempo de acuerdo con las tasas de interés.
- Si ya existe una hipoteca sobre la propiedad, el monto obtenido a través de la hipoteca revertida por lo general se utiliza para cancelar el préstamo anterior. Esto puede incrementar el efectivo disponible por mes, porque ya no es necesario hacer los pagos de la hipoteca convencional.

### *Desventajas*

- Dado que los costos de cierre de una hipoteca revertida casi nunca se incorporan a la tasa de interés, pueden parecer excesivos. Estos costos (arancel de inicio, prima de seguro de hipoteca, tasación y otros costos iniciales) pueden variar desde \$6,000 para una vivienda valuada en \$100,000 hasta más de \$16,000 para una vivienda con un valor de \$400,000. Los costos de cierre pueden financiarse con el mismo préstamo.
- Puede llegar a utilizar una gran parte del valor de su vivienda con el transcurso del tiempo y por lo tanto su familia recibirá menos herencia.
- Si usted es el único propietario de la vivienda y permanece en un centro de asistencia o un asilo de ancianos durante más de un año, deberá devolver el saldo del préstamo.

La diferencia entre los montos de estos préstamos puede ser de miles de dólares según las distintas hipotecas revertidas que existen, por lo que es importante analizar las opciones con detenimiento al seleccionar un préstamo.

## ¿Cuánto dinero puedo obtener por mi casa?

El monto que puede obtener a través del préstamo depende principalmente del valor de su vivienda o del tipo de préstamo. Existen varios factores que determinan el monto del préstamo, como el valor de la vivienda, el tipo de préstamo solicitado y la tasa de interés vigente. La edad del propietario más joven también es un factor que influye en las hipotecas revertidas. Para saber cuánto dinero puede obtener a través de una hipoteca revertida, utilice uno de estos sencillos calculadores en línea:

- Calculador de AARP ([http://rmc.ibisreverse.com//rmc\\_pages/rmc\\_aarp/aarp\\_index.aspx](http://rmc.ibisreverse.com//rmc_pages/rmc_aarp/aarp_index.aspx))
- Calculador de National Reverse Mortgage Lenders Association (Asociación Nacional de Prestamistas de Hipotecas Revertidas) ([http://rmc.ibisreverse.com/default\\_nrmla.aspx](http://rmc.ibisreverse.com/default_nrmla.aspx)).

El estado de la vivienda y el valor de las propiedades en el área también pueden influir en la cantidad de efectivo que obtendrá para pagar por los gastos de asistencia en su hogar. Si usted ha habitado su hogar por muchos años, es probable que su vivienda no esté en buenas condiciones, y para acceder a una hipoteca revertida su vivienda debe estar en buen estado.

El valor de las propiedades también puede aumentar con el tiempo. Una vivienda que se revaloriza 2% por año aumentará su valor de \$150,000 a más de \$165,000 en cinco años. Si puede continuar viviendo en su hogar con seguridad, vale la pena utilizar una parte del alza en su valor.

## ¿Cuánto tiempo dura la hipoteca revertida?

Las hipotecas revertidas son la opción más razonable si desea permanecer en su hogar durante muchos años. Si padece un problema de salud crónico, es importante que comprenda la cantidad de dinero que obtendrá con el préstamo para cubrir los gastos de asistencia a lo largo del tiempo.

A modo de ejemplo, a continuación se analizará la situación de tres familias que han obtenido una hipoteca revertida. Todos viven en casas, que están en buen estado y tienen un valor de \$150,000 cada una. Son propietarios de sus viviendas sin ningún tipo de deuda.

*Escenario 1:* Joe y Liz Anderson (69 y 65 años de edad respectivamente) construyeron su casa soñada de dos plantas cuando se jubilaron cuatro años atrás. Desde entonces, Joe sufrió un ataque al corazón leve y tiene dificultades para subir escaleras. Sobre la base de la edad de Liz, los Anderson recibieron aproximadamente \$84,000 a través de una hipoteca revertida. Utilizaron \$20,000 del préstamo para instalar un elevador y hacer otras modificaciones en la vivienda, y conservan el resto (\$64,000) en una línea de crédito para futuras necesidades.

*Escenario 2:* María García (75 años de edad) vivió en el mismo pueblo toda su vida. Sabe que puede contar con sus familiares y amigos para que la ayuden con su problema de artritis, pero su mayor preocupación es llegar a consumir todos sus fondos de jubilación. María recibió aproximadamente \$97,000 mediante una hipoteca revertida y seleccionó un plan de pago con posesión que le otorga \$623 por mes mientras ocupe la vivienda. Esto le brinda tranquilidad, porque sabe que puede cubrir sus gastos adicionales sin ser una carga para sus hijos.

*Escenario 3:* Bill Smith (85 años de edad) recientemente sufrió un derrame cerebral masivo. Su estado es grave y es posible que deba mudarse a un asilo de ancianos. No obstante, sus familiares se han comprometido a que siga viviendo en su hogar. Por su edad, Bill puede recibir más de \$111,000 mediante una hipoteca revertida. Este dinero alcanza para que sus familiares puedan retirar \$4,800 por mes durante un plazo de hasta dos años a través de una línea de crédito.

Dado que las tasas de interés cambian con frecuencia, sólo una entidad hipotecaria puede decirle cuánto dinero puede obtener a través de una hipoteca revertida.

## ¿Estoy preparado para utilizar mi patrimonio?

Si está analizando la posibilidad de solicitar un préstamo o de vender su vivienda, recuerde que en ambos casos probablemente demorará en recibir el valor líquido de su propiedad. Debe planificar cuidadosamente para asegurarse de que los fondos estén disponibles cuando los necesite. Los siguientes problemas pueden demorar el proceso:

- *Problemas legales:* asegúrese de disponer de un poder legal de amplia duración que incluya los bienes raíces para que sus familiares o amigos de confianza puedan utilizarlo para tomar decisiones de ser necesario.
- *Título de propiedad:* debe tener en claro quién es el propietario de la vivienda. Si agrega a sus hijos o nietos al título de propiedad, es posible que no pueda acceder a una hipoteca revertida (porque todos los propietarios deben tener al menos 62 años de edad) ni vender la vivienda sin su consentimiento.
- *Reparaciones en la vivienda:* para trabajos de reparación importantes, puede llevar meses encontrar un contratista, obtener los permisos necesarios y completar el trabajo.
- *Búsqueda de un nuevo lugar para vivir:* si vende su casa, debe encontrar otro lugar donde vivir. Es posible que sus hijos necesiten tiempo para preparar el hogar si proyecta vivir con ellos, y las comunidades de retiro y los apartamentos de centros para personas de la tercera edad por lo general tienen largas listas de espera.

Generalmente, en las transacciones relacionadas con una vivienda participan muchas personas, como el representante del banco, el agente inmobiliario, abogados, tasadores, inspectores y contratistas. Para evitar demoras, planifique con la máxima anticipación posible.

# Programas Gubernamentales

Los programas gubernamentales ofrecen una importante red de seguridad, pues ayudan a las personas de edad avanzada con recursos financieros limitados que no pueden cubrir los gastos de asistencia en el hogar. Varios programas públicos ayudan a las personas mayores con problemas de salud crónicos. Si reúne los requisitos para acceder a estos programas, es posible que no necesite utilizar su patrimonio.

## Medicaid

Medicaid es un programa conjunto del gobierno federal y los estados que asume los cargos de la atención de largo plazo de las personas mayores con pocos ingresos o recursos o con elevados gastos médicos en Estados Unidos. Medicaid puede cubrir los gastos de administración, servicios de tareas domésticas y atención médica, atención personal, programas de centros de servicios diurnos para personas mayores, relevo de acompañantes y atención en asilos de ancianos. Estos servicios varían según el estado. Para acceder a Medicaid, deben cumplirse los requisitos de ingresos y bienes que impone el estado. Para obtener servicios de asistencia en el hogar, también debe padecer un desorden físico o mental severo. Si una persona recibe los servicios de Medicaid y fallece, el estado intentará recuperar el dinero invertido en su atención a través del valor de la vivienda.

Las normas para acceder a Medicaid y recibir tratamiento domiciliario son complejas y varían según el estado. La existencia de un préstamo hipotecario puede afectar la posibilidad de acceder a Medicaid u otros programas públicos que se brindan de acuerdo con los ingresos. Para obtener más información, consulte a un asesor experto en el tema o un especialista en finanzas.

## Departamento de Asuntos de Veteranos, (VA)

El Departamento de Asuntos de Veteranos (*Department of Veterans Affairs, VA*) ofrece atención de largo plazo principalmente a los veteranos con discapacidades relacionadas con el servicio militar o con ingresos limitados y a los que fueron prisioneros de guerra. Los veteranos pueden acceder a servicios de asilos de ancianos, centros de asistencia o ayuda en el hogar incluido el relevo de acompañantes, servicios domésticos, servicios de atención médica o servicios diurnos para personas mayores. Si es veterano, e incluso a veces su cónyuge, puede recibir atención médica de bajo costo en residencias estatales para veteranos. También es posible que pueda pagar los gastos de las modificaciones y reparaciones de su casa mediante la refinanciación del valor de su vivienda con un préstamo VA de bajo costo.

## Medicare

Medicare, el programa nacional de seguro de salud para personas de edad avanzada, cubre principalmente los gastos médicos (profesionales, recetas médicas y hospitales). En caso de utilizar este programa, Medicare se hace cargo de los gastos de la atención médica profesional a domicilio sólo si recibe atención de enfermería calificada o terapias de rehabilitación en su hogar. Cuando ya no necesite la atención calificada, Medicare dejará de pagar los gastos de atención médica a domicilio, incluso si aún necesita ayuda para realizar sus actividades diarias.



# Otros Recursos Para Ayudarlo a Vivir en su Hogar

Las agencias locales de asistencia para personas mayores ofrecen una amplia variedad de servicios que incluyen ayuda doméstica, comidas en lugares designados de la comunidad, programas de servicios diurnos, centros para personas de edad avanzada, servicios de protección y asesoramiento legal. Puede acceder a estos programas de forma gratuita o a un bajo costo. Muchas comunidades también ofrecen servicios de bajo costo para que las personas mayores puedan seguir viviendo en su hogar. Estos programas pueden incluir servicios especiales de transporte, visitas o controles telefónicos para las personas que viven solas, tareas domésticas básicas y ayuda para reparaciones o modificaciones en el hogar. Las organizaciones religiosas o benéficas también brindan asistencia, y puede que su farmacia o la tienda de comestibles de su localidad brinden servicios de entrega a domicilio sin costo.



# Dónde Obtener Más Información

BenefitsCheckUp es un servicio Web gratuito, rápido y confidencial que ayuda a determinar cuáles son los programas de beneficios federales, estatales, locales y privados a los que puede acceder: <http://www.benefitscheckup.org/>

Eldercare Locator es un localizador que le permite encontrar servicios y programas en su localidad. Para utilizarlo, llame al 1-800-677-1116 o visite el sitio Web <http://www.eldercare.gov>.

La organización National Resource Center on Supportive Housing and Home Modification ofrece consejos y sugerencias para evaluar la seguridad de la vivienda de personas mayores y financiar reparaciones y modificaciones domésticas: <http://www.homemods.org/>

Family Care Navigator es un servicio que ayuda a encontrar recursos para las familias que ofrecen cuidados y atención a sus seres queridos: [http://caregiver.org/caregiver/jsp/fcn\\_content\\_node.jsp?nodeid=2083](http://caregiver.org/caregiver/jsp/fcn_content_node.jsp?nodeid=2083)

*Reverse Mortgages: Borrowing Against Your Home* (Hipoteca revertida: un préstamo sobre la vivienda) es un documento de 44 páginas sobre las hipotecas revertidas publicado por AARP que puede obtenerse en [http://www.aarp.org/money/revmort/revmort\\_basics/a2003-04-07-homemademoney.html#](http://www.aarp.org/money/revmort/revmort_basics/a2003-04-07-homemademoney.html#), o llamando al 1-800-209-8085. Utilice el calculador de AARP para calcular el monto en efectivo que puede obtener mediante este tipo de préstamo: [http://rmc.ibisreverse.com/rmc\\_pages/rmc\\_aarp/aarp\\_index.aspx](http://rmc.ibisreverse.com/rmc_pages/rmc_aarp/aarp_index.aspx)

La organización National Reverse Mortgage Lenders Association (Asociación Nacional de Prestamistas de Hipotecas Revertidas) ofrece diversas publicaciones y un calculador de hipotecas revertidas. Visite [http://rmc.ibisreverse.com/default\\_nrmla.aspx](http://rmc.ibisreverse.com/default_nrmla.aspx)

## CONSEJOS Y SUGERENCIAS PARA PROPIETARIOS DE LA TERCERA EDAD

### **Analice el panorama general**

La posibilidad de seguir viviendo en su hogar puede cambiar con el paso del tiempo, por eso es importante que analice su situación financiera más allá de sus necesidades actuales. Las soluciones de corto plazo pueden ser riesgosas si requiere financiación continua durante varios años. Puede ser útil preservar una parte del valor de su propiedad para tener la opción de elegir la alternativa de vivienda más adecuada.

### **No espere hasta último momento**

El tiempo es clave cuando se toman decisiones relacionadas con el hogar. Usted o sus familiares pueden enfrentar un grave problema económico si esperan a que se produzca una crisis para comenzar a reflexionar sobre la mejor forma de aprovechar el valor de la propiedad. Para evitar tensiones, desilusiones y demoras costosas, planifique con anticipación. Cuanto más espere, puede ser más difícil encontrar una solución.

### **Guarde efectivo para emergencias**

Conviene tener siempre un fondo de dinero en efectivo para emergencia de tres meses al que se pueda acceder con facilidad, como una cuenta de alto rendimiento o un depósito a corto plazo. Si no es posible, planifique y proyecte cómo podrá afrontar una emergencia. Si tiene poco efectivo, utilice las tarjetas de crédito con sensatez. Evite a los vendedores que tocan a su puerta y le ofrecen soluciones casi mágicas para sus problemas financieros.

## **Elabore un presupuesto familiar**

Un cambio imprevisto en el estado de salud de una persona puede alterar los mejores planes financieros. Es importante controlar las finanzas todos los meses para mantener el funcionamiento de la economía familiar. La mejor forma de aclarar las necesidades de gastos de efectivo de la familia es elaborar un presupuesto.

## **Hable con sus familiares**

Aunque puede resultar difícil conversar sobre las finanzas personales, la buena comunicación une a la familia y evita confusiones. Antes de pedir un préstamo, dialogue con sus familiares u otros herederos, pues deberán cancelarlo o devolver dinero a Medicaid si desean conservar la vivienda.

## **No se apresure para tomar decisiones**

Si decide solicitar un préstamo hipotecario, analice todas las opciones disponibles para encontrar la más adecuada para su caso. Compare las diferentes entidades de préstamo para controlar que las tasas de interés y los cargos que cobran sean competitivos y razonables.

Sólo firme los documentos si entiende su contenido. Haga preguntas en caso de duda o confusión. Solicite ayuda a un familiar o amigo de confianza que tenga conocimientos sobre temas financieros. Las agencias que ofrecen asesoramiento sobre hipotecas revertidas también pueden brindarle consejos imparciales.

Sólo debe actuar con rapidez si decide que no desea el préstamo. La legislación federal brinda tres días de plazo para rescindir un contrato de hipoteca revertida o préstamo por el valor líquido de la vivienda. Si bien puede cancelar el contrato por cualquier motivo, la cancelación debe hacerse por escrito en un plazo de tres días.







1901 L Street, NW, 4th Floor  
Washington, DC 20036

*[www.ncoa.org](http://www.ncoa.org)*