

# ALERTA Para Ancianos



## OFERTAS DE HIPOTECA INVERSA

UNA PERSONA DE TERCERA edad que ha cumplido más de 62 años, y que debe muy poca o ninguna deuda hipotecaria para su hogar, podría recibir ofertas para un préstamo especializado conocido como una hipoteca inversa (reverse mortgage). Bajo este arreglo, el dueño de casa recibe un pago en efectivo sin la obligación de devolver tal préstamo al banco. Según las promociones, el consumidor de tercera edad puede seguir viviendo en su hogar, sin pagar hipoteca, y con dinero extra para disfrutar sus años de jubilación.

Y ¿cómo funciona este tipo de préstamo? Aunque al prestamista anciano generalmente no se le requiere que haga pagos para saldar la hipoteca inversa, al fallecer o dejar permanentemente su hogar, tal propiedad esencialmente le pertenece al prestamista. Conforme a un arreglo común, el banco entabla un gravamen (lien) sobre la propiedad a cambio del préstamo. Esto le permite al prestamista recuperar el dinero, las cuotas y el interés a través de la venta de la casa, la cual se lleva a cabo cuando el cliente anciano deja de vivir en ella.

Las hipotecas inversas son atractivas para muchos ancianos, especialmente para aquellos que no tienen la preocupación de dejar la propiedad como herencia para sus parientes o amigos. Pero un dueño de casa que está considerando una hipoteca inversa debe saber que estos arreglos considerablemente disminuyen o eliminan la herencia que normalmente le dejaría a sus sobrevivientes. Como todo asunto que involucra su casa, una persona de tercera edad debe tomar en cuenta cada detalle antes de aceptar los términos de una hipoteca inversa.

Una persona de tercera edad interesada en una hipoteca inversa debería ponerse en contacto con el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de EU (U.S. Department of Housing and Urban Development) llamando gratuitamente al (800) 569-4287 para obtener una lista de los prestamistas locales que han sido aprobados por la Administración Federal de Viviendas (Federal Housing Administration). Asimismo, el departamento HUD puede proporcionarle el nombre de una agencia local aprobada por el gobierno que asesora a los propietarios de viviendas que estén considerando una hipoteca inversa.

A una persona de tercera edad quizás le sea oportuno contratar a un abogado para ayudarle a repasar los documentos de la hipoteca inversa. Tal persona de tercera edad puede ponerse en contacto con la Procuraduría General llamando gratuitamente al (800) 252-8011 o acudir a nuestra página Internet en [www.oag.state.tx.us](http://www.oag.state.tx.us) para mayor información sobre clínicas de derecho y demás ayuda legal gratuita.

Aún cuando está tratando con prestamistas legítimos, la persona de tercera edad debería contemplar cuidadosamente más de una oferta de hipoteca inversa, debido a que los términos de cada una podrían variar de manera considerable. Un propietario de casa jamás debería firmar documentos relacionados a su hogar sin antes entender claramente el impacto de lo que está firmando. Una persona de tercera edad debe alejarse de cualquier prestamista que intenta presionarlo para que haga un decisión rápida y espontánea.

Los ancianos interesados en una hipoteca inversa deberían desconfiar en “asesores de hipoteca” (“mortgage consultants”). Algunos operadores sin escrúpulos insistirán que una casa necesita una remodelación costosa antes de que su dueño pueda obtener un préstamo de hipoteca inversa. Sea especialmente precavido si un asesor insiste que sea usado un contratista específico. Si el asesor no puede obtener un préstamo, tal cliente podría acabar haciéndole frente a una cuenta considerable por la remodelación. Rehusarse a pagar tal cuenta de remodelación podría costarle su casa. Si es necesario que la casa se someta a reparaciones o renovaciones, un consumidor debería tratar directamente con prestamistas y constructores o contratistas certificados para comparar sus ofertas y recomendaciones. Todo consumidor que piense haber sido víctima de un fraude de hipoteca inversa debería ponerse en contacto inmediato con la Procuraduría General.

Atentamente,



Greg Abbott

Procurador General de Texas

**ESCRIBA A: Greg Abbott, Office of the Attorney General**  
**P. O. Box 12548, Austin, TX 78711-2548**  
**800-252-8011 o [WWW.OAG.STATE.TX.US](http://WWW.OAG.STATE.TX.US)**