

Hipoteca inversa

Lo que debe saber antes de usar el valor acumulado de su vivienda.



Mayo 2026

Una guía sencilla para entender beneficios, responsabilidades, costos y señales de alerta.

Propósito:

Explicar los conceptos esenciales para que los ciudadanos puedan hacer mejores preguntas, organizar sus documentos y buscar ayuda a tiempo.

1. ¿Qué es una hipoteca inversa?

Una hipoteca inversa es un préstamo hipotecario especial para propietarios de 62 años o más. En lugar de que usted haga pagos mensuales tradicionales al prestamista, puede recibir dinero usando el valor acumulado de su vivienda. Sin embargo, no es dinero gratis: es una deuda garantizada por la vivienda.

Idea central

En una hipoteca inversa, el balance que se debe generalmente aumenta con el tiempo porque se acumulan intereses y cargos. Por eso, puede quedar menos valor acumulado para usted o para sus herederos.

Cómo pensar en una hipoteca inversa

1

¿Cumplo 62+?

Edad mínima y vivienda principal.

2

¿Puedo cubrir los gastos?

Contribuciones, seguro, mantenimiento y otros cargos.

3

¿Entiendo el costo?

La deuda aumenta con el tiempo y reduce el valor acumulado.

4

¿Busqué orientación?

Consejería HECM/HUD antes de decidir.

2. ¿Quién puede considerarla?

- Personas propietarias de 62 años o más.
- Personas que viven la vivienda como residencia principal.
- Propietarios que necesitan flujo de efectivo, pero desean permanecer en su hogar.
- Personas que entienden y pueden cumplir con los cargos de la propiedad: contribuciones, seguros, mantenimiento y cualquier otro requisito aplicable.

3. Responsabilidades que no desaparecen

Responsabilidad	Por qué es importante
Vivir la propiedad como residencia principal	Si deja de vivir allí por el periodo permitido o se muda permanentemente, el préstamo podría vencer.
Pagar contribuciones e impuestos	El incumplimiento con cargos de la propiedad puede crear riesgo de incumplimiento.
Mantener seguro de propietario	La vivienda es la garantía del préstamo y debe estar protegida.
Dar mantenimiento razonable	La propiedad debe conservarse en buenas condiciones.
Leer avisos y responder rápido	Si recibe aviso de incumplimiento o ejecución, debe actuar inmediatamente.

4. ¿Cuándo se paga el préstamo?

Generalmente, la hipoteca inversa se paga cuando usted vende la vivienda, deja de vivirla como residencia principal o fallece. También podría exigirse el pago antes si incumple con obligaciones como impuestos, seguro o mantenimiento. Sus herederos deben entender estas reglas para poder planificar.

5. Posibles ventajas y riesgos

Puede ayudar si...	Tenga cuidado con...
Necesita ingresos adicionales y desea permanecer en su hogar.	El balance de la deuda crece con el tiempo.
Tiene valor acumulado en la vivienda y pocas alternativas de liquidez.	Puede reducir la herencia o el valor disponible para vender luego.
Entiende los costos y obligaciones y recibe consejería adecuada.	Costos de cierre, intereses, cargos de servicio y seguros aplicables.
Cuenta con un plan para pagar impuestos, seguro y mantenimiento.	Riesgo de incumplimiento si no paga cargos de la propiedad.

Antes de decir que sí, revise esto

- Edad y titularidad de la vivienda
- Residencia principal
- Impuestos y seguros al día
- Costos iniciales y cargos mensuales
- Impacto en herencia y patrimonio
- Alternativas disponibles
- Consejería aprobada por HUD
- Riesgos de fraude o presión
- Plan para mantenimiento de la vivienda

*HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development o en español Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos)

6. Preguntas que debe hacer antes de firmar

- ¿Cuál será el costo total estimado del préstamo?
- ¿Qué cargos pagaré al inicio y cuáles se añadirán mensualmente?
- ¿Cómo recibiré el dinero: suma global, pagos mensuales, línea de crédito o combinación?
- ¿Qué pasa si tengo que mudarme por salud o cuidado prolongado?
- ¿Qué opciones tendrán mis herederos si fallezco?
- ¿Qué pasa si el valor de la propiedad baja?
- ¿Qué alternativas existen: vender, mudarme, refinanciar, recibir ayuda familiar o buscar programas de asistencia?
- ¿Cómo se afecta mi presupuesto mensual, beneficios o planificación patrimonial?

7. Señales de alerta

Deténgase y verifique

No firme si le presionan, si le prometen que no tendrá obligaciones, si no le explican los costos o si le piden usar el dinero para comprar productos financieros que no entiende.

- Promesas de “dinero gratis” o “sin riesgo”.
- Presión para firmar rápido sin hablar con familiares o asesores.
- Ofertas vinculadas a inversiones, anualidades, remodelaciones o productos que no solicitó.
- Personas que intentan aislarlo o tomar control de sus documentos.
- Instrucciones de ocultar información a familiares, abogados o consejeros.

8. Dónde buscar ayuda

- Consulte con un consejero de vivienda aprobado por HUD o un consejero HECM (asesor certificado en Hipoteca de Conversión de Capital de Vivienda) antes de decidir.
- Compare alternativas y pida explicaciones por escrito.
- Converse con familiares de confianza si la decisión afecta la herencia o la vivienda familiar.
- Busque asesoría legal si recibe un aviso de incumplimiento, cobro o ejecución.

Fuentes consultadas

- CFPB: Préstamos de hipoteca inversa.
- CFPB: Hipotecas inversas, palabras claves y guías paso a paso.
- HUD: FHA Reverse Mortgage for Seniors (HECM).
- HUD Puerto Rico: Homeownership and HECM resources.
- Mortgage Bankers Association: recursos de educación sobre banca hipotecaria.

Nota final

La información puede cambiar. Confirme siempre con su administrador hipotecario, agencias oficiales, asesores de vivienda aprobados por HUD o profesionales autorizados en Puerto Rico.