

La hipoteca inversa, una alternativa para complementar los ingresos de los adultos mayores (El Finan)

La hipoteca inversa, una alternativa para complementar los ingresos de los adultos mayores (El Financiero 13/09/16) COLABORADOR INVITADO ENRIQUE MARGAIN PITMAN* Martes, 13 de septiembre de 2016 En México, el envejecimiento de nuestra población es una realidad. Actualmente, el porcentaje de las personas mayores de 60 años representa el 10.2% de la población total y, en 15 años, será del 15.2%¹. En adición, existe una mayor esperanza de vida de la población. Lo anterior implica un desafío a los sistemas de pensiones, y la necesidad de que las personas o familias incrementen sus ahorros y/o realicen inversiones en sus años más productivos, que les permitan garantizar una fuente de recursos suficiente cuando decidan dejar de trabajar. Los ingresos recibidos de los esquemas pensionarios pueden ser insuficientes para cubrir los gastos familiares, además que muchas personas no participan en algún sistema de pensiones². En México, la tasa de propiedad de vivienda³ es de aproximadamente del 80%, y solo alrededor del 20% de los hogares tienen actualmente una hipoteca. Estos datos son positivos, debido a que significa que existe un inventario importante de bienes inmuebles libres de gravamen, los cuales pueden venderse, rentarse o aprovechar su valor para obtener un financiamiento o recursos. En algunos países como Inglaterra, Estados Unidos, Canadá y España se ha utilizado la Hipoteca Inversa (HI) como un complemento a los esquemas pensionarios o ahorros de los adultos mayores. Es importante realizar un profundo análisis sobre la conveniencia de introducirlo en nuestro país. La HI es un producto financiero orientado a adultos mayores (mayores de 60 años) que permite aprovechar el valor de una vivienda libre de gravamen para obtener recursos. Los recursos se pueden obtener de alguna de las formas siguientes: 1) una sola suma de dinero al inicio; 2) pagos periódicos programados durante un periodo de tiempo (renta programada) o durante toda la vida (renta vitalicia), los cuales son generalmente mensuales y pueden incrementarse en forma periódica; 3) una línea de crédito, y 4) combinación de las anteriores. En la HI, generalmente no se hacen pagos para amortizar el crédito, porque la totalidad del préstamo (capital e intereses) se liquida al final del plazo, o cuando fallece el acreditado, lo cual se realiza a través de la venta de la propiedad o, en su caso, cuando un heredero liquida el importe del crédito para conservar la propiedad. En el caso de la venta de la propiedad, si existe un remanente entre el valor de la propiedad y la deuda, este se devuelve al acreditado o los herederos⁴. En la HI, el acreditado sigue habitando en el inmueble o puede arrendarlo, además se puede designar como beneficiario a su conyugue, los cuales recibirán los recursos mientras alguno de los dos sobreviva. Debido a las características de la HI, no se enfrentan los mismos requisitos de una hipoteca convencional: comprobación de ingresos, edad, historial crediticio, etc. El monto del crédito depende básicamente de cuatro componentes: edad del acreditado, valor del inmueble, niveles de tasa de interés, y forma de percibir los recursos. Este tipo de financiamientos requiere que existan ciertas condiciones como: estabilidad macroeconómica, un activo mercado secundario de vivienda, apreciación en los valores de los inmuebles, incentivos fiscales y una regulación específica (códigos civiles, normatividad bancaria). En nuestro país, el Estado de México realizó reformas a sus códigos civil y financiero para permitir la figura de la HI, y existen otras entidades federativas que están evaluando su adopción. Actualmente, una posible alternativa para los adultos mayores es obtener un crédito de liquidez sobre su inmueble, contando como co-acreditado a uno o más hijos, que pueda cumplir con los requisitos para la obtención del crédito con la entidad financiera, y establecer un usufructo vitalicio a favor de los padres. Los recursos del crédito se pueden auto administrar o invertir para ir disponiendo de los recursos complementarios para vivir. Es relevante considerar a la HI, como un esquema complementario de ingresos para los adultos mayores, la cual requiere un análisis profundo en temas legales, financieros, regulatorios, etc., pero también es importante valorar los aspectos culturales, que representa el deseo de los padres de heredar a sus hijos.

1. Datos del Consejo Nacional de Población 2. Los principales sistemas de pensiones para los trabajadores del sector formal cubren aproximadamente el 40% de la Población Económicamente Activa (PEA) 3. Significa las viviendas habitadas por su propio dueño. 4. En caso de que la deuda sea mayor que el valor de la propiedad, existen seguros que cubren dichas diferencias. *Director Ejecutivo Crédito Hipotecario de Scotiabank Coordinador Comité Hipotecario ABM