

# WISER/NAPSA *Solo los hechos* ESTAFA DE HIPOTECA INVERSA



## Introducción

Las estafas relacionadas con el abuso financiero de adultos mayores son una “industria” multimillonaria. Los estudios calculan que las pérdidas económicas anuales en todo el país son de alrededor de 2900 millones de dólares.<sup>1</sup> En un estudio reciente que se llevó a cabo en el estado de Nueva York, las pérdidas anuales estimadas sufridas por adultos mayores en una submuestra de distritos del estado de Nueva York fueron de entre 352 y 1500 millones, lo que sugiere que el total nacional podría ser mucho mayor de lo que indican estimados anteriores.<sup>2</sup> Aunque puede ser difícil medir el alcance exacto de las pérdidas financieras totales, sabemos que estos crímenes van en aumento y siguen privando a los adultos mayores de sus ahorros y activos. Estas cifras no toman en consideración las decenas de millones de dólares que se gastan en costos indirectos relacionados con la atención médica, los servicios sociales y los costos legales, ni por el dolor y el sufrimiento de las víctimas. Las víctimas no son solo las personas mayores, sino también sus familias y todos los que les prestan servicios y asistencia financiera.

Todos los adultos mayores, independientemente de sus ingresos, se encuentran en riesgo. El abuso financiero lo puede perpetrar cualquier persona: un estafador profesional, un cuidador pagado, un desconocido o un conocido con quien se tenga poca relación, incluso un hijo, una hija o cualquier otro miembro de la familia.

Los siguientes factores contribuyen a la prevalencia del abuso financiero de adultos mayores:

- ▣ Un alto porcentaje de adultos mayores viven solos y pueden ser más vulnerables a las estafas.
- ▣ Los adultos mayores pueden ser más confiados y creer fácilmente los “discursos” de ventas que les dicen para convencerlos.
- ▣ La población de adultos mayores va en aumento, lo que proporciona una fuente continua de buenos ingresos para los delincuentes.

La educación y la información son dos estrategias clave para prevenir y responder al abuso financiero adultos mayores. Esta hoja informativa examina las estafas de hipoteca inversa y proporciona recursos para evitar que los adultos mayores sean víctimas de estas trampas financieras.

**LOS ESTAFADORES UTILIZAN LAS HIPOTECAS INVERSAS PARA APROVECHARSE DEL TEMOR DE LOS ADULTOS MAYORES DE VIVIR MÁS DE LO QUE SUS ACTIVOS PODRÁN MANTENERLOS.**

## Estafas de hipoteca inversa

Desafortunadamente, el incremento en la frecuencia de las hipotecas inversas ha dado lugar también a un aumento en las estafas relacionadas con este instrumento. Los estafadores se aprovechan del temor de la inseguridad financiera para convencer al adulto mayor de que una hipoteca inversa es la respuesta a sus problemas económicos. En realidad, los estafan para quedarse con su dinero o con su hogar.

### ¿QUÉ ES UNA HIPOTECA INVERSA?

Una hipoteca inversa es un préstamo garantizado por una autoridad federal de la vivienda, que se otorga contra el patrimonio que un adulto mayor ha reunido en su hogar. El préstamo es “inverso” porque, en lugar de realizar pagos mensuales al prestamista, como en una hipoteca tradicional, el prestamista adelanta sumas de dinero al adulto mayor, contra una venta futura de la propiedad.

Una hipoteca inversa puede ser adecuada para los adultos mayores que no tengan otras opciones para su jubilación o para aquellos que se encuentren ante una ejecución de hipoteca, o en el caso de adultos mayores que no quieren vender su casa, pero necesitan el dinero (en efectivo) de su patrimonio, representado por el valor de su hogar.

Los propietarios de 62 años o más, que hayan recibido el consejo de un asesor calificado en hipotecas inversas, tienen derecho a solicitar una hipoteca inversa. La cantidad del préstamo depende de la edad del adulto mayor, de los límites federales de préstamos, los cargos que se cobren y las tasas de interés. Si se aprueba, los pagos podrían proporcionarse en una suma total, una línea de crédito, pagos mensuales o una combinación de esas formas.

### Cómo operan los estafadores de hipotecas inversas

Los estafadores que utilizan las hipotecas inversas pueden engañar a adultos mayores inocentes de las siguientes maneras:

- ❑ Anuncios no solicitados o contacto realizado directamente con el adulto mayor.
- ❑ Anuncios de un “Planificador de herencias de adultos mayores” o “Especialista certificado en planificación para adultos mayores”.
- ❑ Presentaciones que incluyen la firma de documentos que no se entienden por completo.
- ❑ Anuncios o presentaciones que minimizan el proceso de asesoría relacionado con las hipotecas inversas.

### Técnicas de los estafadores que utilizan las hipotecas inversas

Los estafadores que utilizan las hipotecas inversas pueden representar a una empresa o trabajar por su cuenta. Con frecuencia, los estafadores se anuncian por correo, por teléfono, por la radio y la televisión, y generalmente se describen como expertos en cuestiones financieras.

Los estafadores utilizan diversas técnicas para aprovechar diferentes emociones. Entre ellas se incluyen los temores de los adultos mayores de vivir más tiempo de lo que sus activos pueden mantenerlos, el ser una carga para sus hijos o que se recorten los programas de salud y jubilación del gobierno. Así se incita al adulto mayor para que firme un documento que extrae dinero de su propiedad o incluso se quedan con la propiedad misma, sin la comprensión o el conocimiento de la persona estafada.

## ¿Cómo puedo reconocer una estafa de hipoteca inversa?

### Cómo determinar si se realizó una estafa de hipoteca inversa

Para ayudar a determinar si alguien ha sido víctima de una estafa de hipoteca inversa, lleve a cabo una revisión exhaustiva. Considere lo siguiente:

- ❑ ¿El adulto mayor entendió lo que era una hipoteca inversa?

1 The MetLife Mature Market Institute. *The MetLife Study of Elder Financial Abuse*. Junio del 2011.

2 New York State Office of Children and Family Service. *The New York State Cost of Financial Exploitation Study* 15 de Junio del 2016

- ☒ ¿Quién se benefició con la hipoteca inversa?
- ☒ ¿La asesoría se realizó en persona o por teléfono?
- ☒ ¿Se presionó al adulto mayor para que firmara y proporcionara los fondos directamente al agente?
- ☒ ¿Las dificultades económicas del adulto mayor podrían haberse solucionado de otra manera?

Si existe cualquier indicio de una irregularidad, presente de inmediato una denuncia ante la policía, en el lugar donde se haya cometido el crimen. Además, póngase en contacto con el tutor o protector para revocar el poder. Y comuníquese con el fiscal del condado que pueda encargarse de iniciar una acción legal en contra del agente y demandarlo para lograr una restitución.

## Más información

La ley federal requiere que un adulto mayor reciba el consejo de un asesor calificado en hipotecas inversas antes de solicitar una. Para encontrar asesores calificados, visite el sitio web del Departamento de vivienda y desarrollo urbano, en [www.hud.gov](http://www.hud.gov) o llame a la línea directa de asesores de la vivienda al 1 800 569 4287.



## OTROS RECURSOS ÚTILES

Muchos organismos públicos están involucrados en la prevención y detección del abuso de adultos mayores y se encargan de enjuiciar a quienes lo cometen. Muchas organizaciones también están dedicadas a informar a los adultos mayores acerca de estos temas; entre ellas están:

- ✿ **National Council on Aging** (Consejo nacional para la vejez) [www.ncoa.org](http://www.ncoa.org)  
 Proporciona asesoría sobre hipotecas inversas y herramientas que pueden utilizarse para ayudar a maximizar el patrimonio que representa su hogar.
- ✿ **U.S. Administration on Aging** (Administración estadounidense para la vejez) [www.aoa.gov](http://www.aoa.gov)  
 Cuenta con información acerca del instrumento Home Equity Conversion Mortgage (hipotecas para la conversión del patrimonio del hogar o HECM, por sus siglas en inglés) y de Role of the Aging Network (el Papel de la red para la vejez), que proporciona una guía para trabajar con prestatarios mayores y ayudarlos a comprender la situación de su hipoteca, para que puedan evitar atrasarse con los pagos o, potencialmente, perder su casa.
- ✿ **Consumer Financial Protection Bureau** [www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov)  
 (Oficina de protección financiera del consumidor)  
 Se asegura de que los consumidores obtengan la información que necesitan para tomar decisiones financieras acertadas.
- ✿ **U.S. Housing and Urban Development** [www.hud.gov](http://www.hud.gov)  
 (Departamento de vivienda y desarrollo urbano de Estados Unidos)  
 Información acerca del instrumento Home Equity Conversion Mortgages (HECM), las únicas hipotecas inversas garantizadas por el gobierno federal de Estados Unidos y disponibles a través de un prestamista aprobado por la FHA. Busque "HECM" en la ventana de búsqueda del sitio web.
- ✿ **Elder Care Locator** (Localizador de cuidados para adultos mayores) [www.eldercare.acl.gov](http://www.eldercare.acl.gov)  
 En colaboración con la National Association of Area Agencies (Asociación nacional de agencias de área relacionadas con los adultos mayores), opera el servicio Eldercare Locator (Localizador de cuidado para personas mayores) que ayuda a las personas a encontrar servicios de cuidados y recursos locales. **1-800-677-1116**

## WISER y NAPSA

se asocian para proporcionar información valiosa a los adultos mayores, los cuidadores, las familias y las comunidades de todo el país.

### Centro nacional de recursos para mujeres y planificación de la jubilación



El Instituto de la mujer para una jubilación segura (WISER, por sus siglas en inglés), en asociación con la Administración de adultos mayores (AoA, por sus siglas en inglés), opera el Centro nacional de recursos para mujeres y planificación de la jubilación. El Centro ofrece información financiera sencilla y herramientas para la planificación de la jubilación a mujeres de bajos ingresos, mujeres de color y mujeres con conocimientos limitados del idioma inglés. La misión de WISER es educar a las mujeres acerca de las cuestiones que afectan a su seguridad financiera a largo plazo y resaltar la importancia de adoptar un papel activo en la planificación para la jubilación. WISER ofrece herramientas y recursos sobre temas de seguridad social, planes de pensiones, ahorros e inversiones, banca, cuidados, divorcio y viudez, así como de cuidados de largo plazo.

1140 19th Street, NW, Suite 550  
Washington, DC 20036  
(202) 393-5452  
[www.wiserwomen.org](http://www.wiserwomen.org)



920 S. Spring Street  
Suite 1200  
Springfield, IL 62704  
(217) 523-4431  
[www.napsa-now.org](http://www.napsa-now.org)

### National Institute on Elder Financial Exploitation

NAPSA también opera el Instituto nacional sobre la explotación financiera de los adultos mayores (NIEFE, por sus siglas en inglés), el primer centro nacional de intercambio de

### Asociación nacional de servicios de protección de adultos

El objetivo de la Asociación nacional de servicios de protección de adultos (NAPSA, por sus siglas en inglés) es proporcionar a los programas de Servicios de protección de adultos (APS, por sus siglas en inglés) un foro para compartir información, resolver problemas y mejorar la calidad de los servicios para las víctimas de maltrato de adultos vulnerables y adultos mayores. Su misión es fortalecer la capacidad de los APS a nivel nacional, estatal y local, para reconocer, informar y responder, de manera eficaz y eficiente, a las necesidades de los adultos mayores y los adultos con discapacidades que son víctimas de abuso, negligencia o explotación y para evitar tales abusos, siempre que sea posible.