

ALBERTO GUIDO SERVENTE

LA HIPOTECA REVERTIDA

UNA OPORTUNIDAD FINANCIERA
PARA LOS PROPIETARIOS DE EDAD MAYOR

UNA VARIANTE PREVISIONAL
BASADA EN LA VIVIENDA PROPIA



ABELEDOPERROT
BUENOS AIRES

581/105

ÍNDICE

<i>Prólogo</i>	9
----------------------	---

CAPÍTULO I

CARACTERIZACIÓN

A) La conversión del patrimonio inmobiliario	15
B) El préstamo revertido	16
C) Aplicaciones	20

CAPÍTULO II

CLASES

A) Concepto de "pago"	23
1. Tipo de institución	24
a) Sector público	24
b) Sector privado	25
1) Préstamos no asegurados	25
2) Asegurados por el prestamista	26
3) Asegurados por el Estado	27
2. Plazo de los préstamos	27
a) De plazo fijo	27
b) De permanencia en la vivienda	28
c) Durante la vida del deudor	28
3. Forma de los pagos	28
a) Pagos globales	28
b) Pagos mensuales de permanencia	29
c) Pagos mensuales por plazo fijo	29
d) Línea de crédito	30
e) Combinaciones de pago	30

4. Tasa de interés	30
a) Fijos	31
b) Variables o ajustables	31

CAPÍTULO III

ELEGIBILIDAD

A) Edad	33
B) Propiedad	34
C) Residencia	36
D) Ingresos	37

CAPÍTULO IV

PRÉSTAMOS DEL SECTOR PRIVADO

A) Hipotecas sin seguro	39
B) Hipotecas aseguradas por el prestamista	46
1. Participación en la revalorización	48
2. Afectación parcial de la propiedad	48
3. Porcentaje de revalorización asumido	48
4. Derecho de garantía	49
C) Hipotecas con seguro estatal	55

CAPÍTULO V

SECTOR PÚBLICO

A) Préstamos del sector público	66
B) Programa de seguros de Hipotecas Revertidas	69
C) Descuento de hipotecas	75

CAPÍTULO VI

**REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN
DE LA OPERATORIA**

A) Evaluación de la necesidad a satisfacer	79
B) La demanda virtual	81
C) La viabilidad de la oferta	84

CAPÍTULO VII

ANTECEDENTES Y PERSPECTIVAS

A) La desinversión en vivienda	90
B) Evolución de la idea	93
C) Alternativa previsional	97

APÉNDICE

Matemática de la conversión	103
-----------------------------------	-----

ANEXOS

A

Sección 255(a) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de América	113
---	-----

B

Evaluación del Programa experimental del seguro de Hipotecas para conversión del patrimonio inmobiliario - Informe al Congreso - 15 de marzo de 1995	121
--	-----

CAPÍTULO I: HIPOTECAS DE CONVERSIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO	127
Antecedentes y bases del Programa	127
1.1. Orígenes del Programa	132
1.2. Diseño del Programa	134
1.2.1. Tomadores elegibles	135
1.2.2. Asesoramiento obligatorio	136

3.2.2. Relación de los productos del sector privado con la "Experimentación HECM"	185
3.3. Influencia de un mercado secundario para las Hipotecas Revertidas	186
CAPÍTULO 4: ASESORAMIENTO PARA DEUDORES DE HIPOTECAS DE CONVER- SIÓN DEL PATRIMONIO EN VIVIENDA	191
CAPÍTULO 5: PROBLEMAS LEGALES Y REGULATORIOS	197
5.1. Problemas de información	197
5.2. Tratamiento contable de utilidades para inversores en Hipote- cas Revertidas	200
5.3. Problemas legales a nivel estadual	203
CAPÍTULO 6: ANÁLISIS ACTUARIAL DE LA PRIMA DE SEGURO DE LAS HIPOTE- CAS HECM	209
6.1. Metodología para evaluar si la prima de seguro de hipotecas es adecuada	211
6.2. Resultados de la evaluación inicial de lo adecuado de las pri- mas de seguro de hipotecas	218

BIBLIOGRAFÍA

A) Artículos	223
B) Datos de ubicación y resumen de cada artículo	226
C) Publicaciones	262
Siglas utilizadas	265