

Análisis Inmobiliario

Hipoteca Inversa para la Ciudad de México

Itzel Alamillo Ramírez / Carlos Serrano Herrera / Samuel Vázquez Herrera

Ley delimita las tasas de la Hipoteca Inversa por debajo de la tasa hipotecaria promedio.

Fideicomiso a cargo de SEDESOL-CDMX será una opción para pensionarios.

Préstamos no podrán ser menores al 70% del valor del inmueble.

A partir de noviembre de 2016 se contempla la figura legal de Hipoteca Inversa (HI) para la Ciudad de México. Se trata de un producto financiero que permite a las personas mayores de 60 años propietarias de un inmueble acceder al capital acumulado en su propiedad sin perder la titularidad de la misma (BBVA Research, 2014) (FCAC, 2015). Como su nombre lo indica, en lugar de que se realicen pagos para cubrir la deuda con un prestamista y aumentar el capital, como ocurre con las hipotecas tradicionales, en la Hipoteca Inversa la entidad crediticia es la que genera pagos al prestatario basándose en un porcentaje del valor de su inmueble. Dado que se trata de un préstamo no ejecutable hasta el fallecimiento, el adulto mayor puede emplear su inmueble como colateral del préstamo y continuar utilizándolo normalmente, ya sea en uso habitacional o en arrendamiento. Cuando el adulto mayor y su beneficiario fallecen los herederos tienen que decidir entre pagar la deuda y recuperar la propiedad o permitir que se ejerza la garantía y recibir el remanente, en caso de existir.

Este tipo de hipoteca, también conocida como Hipoteca Pensionaria, permite aumentar el ingreso de las personas en etapa de retiro, ya que la cantidad de dinero por la que se compromete la entidad acreditante se puede pagar en una sola exhibición o de forma periódica, tipo pensión. Al incorporar este producto en la normatividad se busca subsanar parte de las deficiencias del sistema de pensiones y atender las necesidades de ingresos de la creciente población de adultos mayores, como se declaró en la exposición de motivos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal

Actualmente las HI sólo son reconocidas en el Estado de México y, una vez que se publique en la Gaceta Oficial lo serán para la Ciudad de México. A pesar de que este tipo de hipotecas son factibles para el Estado de México desde 2013, no existe en el país alguna institución financiera que ofrezca dicho crédito. Para proveer esta clase de productos las entidades acreditantes requieren de altos montos de inversión, de áreas especializadas tanto en rentas vitalicias como en hipotecas y de un marco regulatorio que permita la eficiencia procurando incentivos creíbles. En particular se requieren áreas que estimen los riesgos de longevidad de los clientes.

La reforma al artículo 2939 del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de "Hipoteca Inversa" tiene varias particularidades. Primeramente, se establece la creación de un fideicomiso público-privado para la vigilancia y mediación de la hipoteca, en el cual, la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México fungirá como fideicomisario y el banco que otorgó el crédito como fideicomitente para ceder la titularidad del activo a otra institución financiera que será el fiduciario.

Para que el producto sea aceptado y alcance penetración en la población objetivo es necesario que se presente como una alternativa confiable para convertir el patrimonio en flujos líquidos. Esa es la intención del fideicomiso, una vez que el producto sea menos riesgoso, será menos caro. No obstante, al involucrar a diversos organismos el costo no necesariamente va a descender. El fideicomiso se planteó como obligatorio, pero gracias a las modificaciones del Ejecutivo local, se determinó que será opcional para el adulto mayor. Sin embargo, el dictamen acota otros términos del contrato.

En segundo lugar, la nueva reglamentación delimita las tasas a las que se puede negociar la Hipoteca Pensionaria. El precio que se establezca en el contrato deberá ser menor o igual al promedio de las tasas de los instrumentos hipotecarios tradicionales y la tasa interbancaria de equilibrio. De acuerdo con información de la CNBV, la tasa promedio ponderada para créditos de adquisición de vivienda en septiembre de 2016 fue de 9.5% anual; mientras que la TIIE 91 fue de 4.7%. De tal forma que si se realizará un contrato la tasa máxima que se podría pactar sería de 7.1% para ese mes, sin tomar en cuenta el valor esperado de la TIIE, ni la previsión de riesgos por cada cliente, ni las características del inmueble. Con esta tasa regulada, la oferta de Hipoteca Inversa sería probablemente nula al estar por debajo de las tasas de adquisición. Independientemente de la tasa que se utilice en el marco regulatorio, un producto que nace con control de precios está destinado al fracaso. Sería mejor dejar al mercado y a la competencia determinar las tasas. Empero, cada institución acreditante tendrá la capacidad para decidir a quién otorgar el préstamo conforme a sus cálculos actuariales respecto a la esperanza de vida, el resultado del avalúo de la propiedad y el riesgo asociado. Ya que el préstamo se respalda con el inmueble no se exige historial crediticio, ni comprobantes de ingresos (FHA,2016) (CFPB, 2012). El riesgo de crédito reside en el colateral y no en el acreditado.

Las Hipotecas Inversas son productos populares entre la población de retirados de Reino Unido y Estados Unidos. En estos países para proteger a las partes del contrato, en lugar de realizar un fideicomiso se pide la contratación de un seguro, así se previenen siniestros en el bien hipotecado y se asegura el pago del pensionista (CFPB,2012) (Delgadillo, 2016). Dado que en la CDMX no es obligatorio utilizar el fideicomiso, lo más probable es que en los contratos que no empleen este servicio se solicite la contratación de un seguro. Así mismo en Australia, Canadá y Estados Unidos la ley también incluye cursos obligatorios para pensionados que aseguran la comprensión de los contratos (CFPB, 2012).

Otra cláusula que la regulación establece para los contratos de las HI implica que la cantidad pactada no podrá ser inferior al 70% del valor comercial de la vivienda establecido en el avalúo. En general, el porcentaje prestado depende de la edad del solicitante y su beneficiario (cónyuge, concubina o concubinario), de las tasas de interés esperadas y del convenio que se realice con el cliente, a pesar de ser préstamos de largo plazo no siempre se pactan por el mayor monto posible. Conforme a los datos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, el Límite al Principal no suele superar el 70%, salvo en casos de tasas esperadas bajas y solicitantes mayores a los 85 años (HUD, 2016).

Retomando el ejemplo de Estados Unidos, las Hipotecas Inversas manejan tasas un poco más altas que la tasa hipotecaria fija que actualmente ronda el 4% (Blazheski, 2016), y se generan cerca de 58 mil préstamos al año (HUD, 2015). La tasación es más alta por los costos del proceso de adjudicación de bienes y por la cobertura que demandan los acreedores, ya que inclusive hay ocasiones en las que la deuda supera el valor de la vivienda por la no obligatoriedad de los pagos y la dependencia de los precios del mercado inmobiliario (CFPB, 2012).

Otra singularidad de la legislación de la Ciudad de México establece que para la amortización los herederos disponen de 10 meses, en cambio, para el Estado de México al igual que en la mayoría de países en los que se utilizan este tipo de productos los beneficiarios cuentan con 6 meses para decidir sobre la deuda, ya sea reestructurando el crédito, cancelando la deuda o permitiendo que la entidad crediticia adjudique la propiedad y proceda con la venta. En el caso en que el valor del inmueble sea mayor al de la deuda se devuelve el remanente a los herederos.

En conclusión, una de las mayores ventajas de las Hipotecas Pensionarias es que permiten suavizar el consumo y obtener liquidez a partir de un activo no líquido. En el caso especial de la Ciudad de México se pensaron para cubrir necesidades económicas del adulto mayor, así se dictaminó que en la medida que aumente el valor del inmueble la pensión crecerá en cierta proporción fijada por el contrato. Para cumplir con esta especificación, cada dos años se deberá actualizar el avalúo por parte de la entidad financiera, pese a que es un costo que se puede transferir mediante los precios de la oferta.

La reglamentación trata de proteger a los adultos mayores al tiempo que expande sus opciones de financiamiento. Las cifras de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH) 2014 señalan que de las personas mayores de 60 años declaradas jefes del hogar el 83.26% es propietario de su vivienda. Las Hipotecas Inversas tienen potencial en México, toda vez que mejoran las tasas de remplazo de los pensionarios que además serán todavía más bajas cuando se jubilen trabajadores bajo el nuevo esquema de cuentas individuales (BBVA Research, 2014) y ampliar sus posibilidades de financiamiento. También, tienen la capacidad de avivar el mercado de vivienda usada, cuando los legatarios aprueben que se efectúe la garantía del préstamo la propiedad será reinsertada en el mercado inmobiliario porque esas propiedades (por las cláusulas de los contratos) estarán libres de problemas de pagos atrasados, contarán con correcta escrituración, y con su dictamen técnico de calidad. Por eso es necesario contar con leyes que brinden el correcto estímulo para la creación de oferta y de demanda de estos productos.

Referencias

- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). (2015, November 16). *Annual Report to Congress 2015*. Retrieved from The financial Status of the FHA Mutual Mortgage Insurance Fund: portal.hud.gov/hudportal/.../huddoc?id=2015fhaannualreport.pdf
- BBVA Research México. (2014, Enero 13). *Financiando la jubilación con activos inmobiliarios*. Retrieved from Situación Inmobiliaria México. Primer semestre: <https://www.bbva.com/publicaciones/situacion-inmobiliaria-mexico-primer-semestre-2014/>
- Blazheski, F. (2016, Nov 02). *U.S. Housing Market Outlook, Fourth Quarter 2016*. Retrieved from BBVA Research USA: <https://www.bbva.com/en/publicaciones/u-s-housing-market-outlook-fourth-quarter-2016/>
- Consumer Financial Protection Bureau. (2012, June 28). *Reverse Mortgages. Report to Congress*. Retrieved from files.consumerfinance.gov/a/assets/documents/201206_cfpb_Reverse_Mortgage_Report.pdf
- Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal (Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Comisión de Administración y Procuración de Justicia Noviembre 24, 2016).
- Delgadillo, J. (2016, Marzo 29). *Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el Capítulo III bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal*. Retrieved from <http://delgadillojm.mx/iniciativa-con-proyecto-de-decreto-por-el-que-se-adiciona-el-capitulo-iii-bis-al-titulo-decimoquinto-del-codigo-civil-para-el-distrito-federal-bajo-la-denominacion-de-la-hipoteca-inversa/>

Federal Housing Administration (FHA). (2016). *FHA Reverse Mortgage*. Retrieved from https://www.fha.com/fha_reverse

Financial Consumer Agency of Canada (FCAC). (2015, April 22). *Understanding reverse mortgages*. Retrieved from <http://www.fcac-acfc.gc.ca/eng/forConsumers/topics/mortgages/Pages/Understa-Comprend.aspx>

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). (2016). *Home Equity Conversion Mortgages for Lenders (HECMs)*. Retrieved from Principal Limit Factors on or after 08/04/2014: https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer. S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.