

## **Perfil de las Hipotecas Revertidas Originadas del 2010 al 2011: Evidencia de Estados Unidos y Puerto Rico**

Rogelio J. Cardona<sup>1</sup> y Karen C. Castro-González<sup>2</sup>

### **RESUMEN**

El aumento en la expectativa de vida promedio acompañado por un aumento en los valores de bienes inmuebles en Estados Unidos (E.U.) y las bajas tasas de intereses del 2000 al 2005 aumentó la popularidad del instrumento conocido como hipoteca inversa o revertida (“reverse mortgage loan”). El primer caso documentado en E.U. de una hipoteca inversa (revertida) es de 1961. Sin embargo, no fue hasta 1989 que bajo el co-auspicio de la entidad “American Association for Retired Persons” (AARP, por sus siglas en inglés) que se otorgó la primera hipoteca inversa asegurada por el gobierno federal. De acuerdo con la información provista por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico (OCIF), este tipo de instrumento se ofreció por primera vez en Puerto Rico (P.R.) durante el primer trimestre de 2010. El objetivo de esta investigación es desarrollar un perfil estadístico de las hipotecas revertidas originadas en P.R. del 2010 al 2011, incluyendo un análisis comparativo con E.U.

### **Introducción**

El aumento en los valores de los bienes inmuebles periodo del 2000 al 2005, conocido por la “burbuja de bienes raíces”, produjo diferentes efectos en los mercados financieros de Estados Unidos (E.U.) y Puerto Rico (P.R.). Uno de estos efectos fue un aumento en la demanda

---

<sup>1</sup> Catedrático Auxiliar de Contabilidad, Facultad de Administración de Empresas, Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras

<sup>2</sup> Catedrática Auxiliar de Contabilidad, Facultad de Administración de Empresas, Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras

por un instrumento financiero conocido como hipoteca inversa o revertida (“reverse mortgage loan”). Shan (2011) define una hipoteca inversa o revertida como un préstamo otorgado a un propietario de vivienda de edad avanzada (“prestatario”) que convierte el valor acumulado del patrimonio de su hogar (“home equity”) en una fuente de efectivo que no requiere el pago de intereses o del balance del principal a la institución financiera que lo otorga hasta que el último de los prestatarios sobrevivientes (en el caso de una pareja) muere y la casa es vendida por los herederos, o el prestatario se muda permanentemente de la vivienda. Cuando surge esta situación, el préstamo se considera “terminado” y en ese momento es necesario efectuar un pago global a la institución financiera para pagar la totalidad del balance adeudado (Szymanoski, Enriquez y DiVenti, 2007).

El nombre o término usado para describir este tipo de hipoteca (inversa o revertida) surge porque funciona de manera opuesta a la hipoteca tradicional (“forward mortgage”). En estos casos un banco hipotecario o institución financiera origina el préstamo y a medida que el prestatario realiza los pagos del préstamo, se reduce el saldo o balance de su deuda y aumenta el balance del patrimonio (“equity”) en su hogar. En el caso de la hipoteca revertida, el patrón observado es el opuesto (Szymanoski, Enriquez y DiVenti, 2007).

### *Origen histórico*

En 1961 surge el primer caso documentado en E.U. de una hipoteca revertida (Donohue, 2011). A fines de 1987 el Congreso de los E.U. aprobó legislación para permitir que la Administración Federal de Vivienda (“Federal Housing Administration”, o FHA, por sus siglas en inglés), creara un programa de seguro para hipotecas revertidas que fuera supervisado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal, HUD, por sus siglas en inglés (Godfrey y Malmgren, 2006). Sin embargo, no fue hasta 1989 que bajo el co-auspicio de la entidad “American Association for Retired Persons” (AARP, por sus siglas en inglés) que se otorgó la primera hipoteca de esta clase (Donohue, 2011).

### *Desarrollo del mercado de Hipotecas Revertidas en E.U.*

El periodo de 1989 a 2007 reflejó un aumento significativo en el volumen de hipotecas revertidas generadas en E.U. (Bishop y Shan, 2008; Shan, 2011 y Nakajima, 2012). Bishop y Shan (2008) proveen varias explicaciones para este aumento, entre las cuales se encuentran las siguientes: (a) un aumento en el valor de las propiedades durante el periodo de 2000 al 2005 acompañado por bajas tasas de intereses, (b) que los dueños de viviendas se sienten cómodos en usar sus viviendas como colateral para tomar prestado y (c) una mayor conciencia (“awareness”) de la disponibilidad de la hipoteca revertida como un producto financiero. Helm (2008) también identifica patrones demográficos tales como el aumento en la expectativa de vida promedio y en el número de personas que componen el segmento de la población conocido como “baby boomers” que está entrando a la edad de retiro. De acuerdo con un informe publicado en 2006 por la Oficina de Responsabilidad Gubernamental (“Government Accountability Office”, o GAO por sus siglas en inglés) se espera que la proporción de la población de los E.U. de 65 años en adelante aumente de 12% en el año 2000 a aproximadamente 20% en el año 2030 (Costanzo, 2007). McGarity (2007) asevera que a diferencia de la generación de la era de la Depresión que era mucho más conservadora y sentía la necesidad de dejar una herencia a sus herederos, la generación conocida como los “baby boomers” no tiene las mismas prioridades que sus antecesores y entienden que tienen el derecho de disponer del “equity” de su casa para satisfacer sus necesidades económicas.

Según Bishop y Shan (2008) la mayoría (90%) de los préstamos revertidos originados en E.U. son del tipo clasificado como Hipotecas de Conversión del “Equity” de la Residencia Principal (“Home Equity Conversion Mortgage”, HECM por sus siglas en inglés). Los requisitos para que un prestatario pueda obtener una hipoteca revertida del tipo HECM es tener como mínimo 62 años de edad, tiene que vivir en la residencia, la cual debe ser una vivienda de una unidad y la propiedad no debe tener una deuda o gravamen hipotecario (Bishop y Shan, 2008).

El nivel de ingreso, el estado de salud y la evaluación (o puntuación) de crédito de un prestatario no son factores relevantes para determinar su elegibilidad para obtener una

hipoteca revertida. La cantidad que un prestatario puede tomar prestado para este tipo de préstamo depende del valor tasado de la propiedad, la edad del dueño más joven (en el caso de una pareja) y las tasas de interés esperadas. La edad es un factor importante porque a mayor edad tenga un prestatario, su expectativa de vida es menor lo que implica que habrá un término menor para que el balance del préstamo aumente. Bajas tasas de interés también permitirán que se tome prestado una cantidad mayor debido a que habrá un balance menor de intereses acumulados por cobrar cuando ocurra la terminación del préstamo (Godfrey y Malmgren, 2006).

Según Rose (2009), el aumento observado en la demanda por las hipotecas revertidas se debe a que éstas son usadas para suplementar los ingresos de las personas retiradas. Cuando las personas se retiran dependen de sus ahorros y de los ingresos que reciben de seguro social y de planes de retiro (si los tienen) para pagar sus gastos de vivienda, servicios de agua, luz y teléfono y los gastos médicos, que en esta etapa pueden ser significativos. Muchas personas retiradas han visto sus ahorros e inversiones reducirse significativamente debido a la disminución en las tasas de interés pagadas sobre sus ahorros y por la caída en los mercados de valores.

#### *Perfil Promedio y Características del Prestatario de una Hipoteca Revertida en E.U.*

De acuerdo a Larson y Yang (2008) el perfil de un prestatario de una hipoteca revertida es el siguiente:

1. Los prestatarios tienen una perspectiva a largo plazo. Como regla general, no tienen prisa por cerrar el préstamo porque no están comprando una casa nueva.
2. Los prestatarios, como regla general, no entienden las alternativas disponibles para afrontar sus necesidades financieras y no entienden por completo los gastos y las implicaciones de una hipoteca revertida.

3. Existe un alto nivel de desconfianza hacia las instituciones financieras que originan las hipotecas revertidas.

Según datos publicados en 2006 por la Oficina de Desarrollo de Política e Investigación de HUD, la edad promedio de un prestatario de una hipoteca revertida es de 74 años y la cantidad promedio de este tipo de préstamo es de \$159,000 de una casa valorada en \$289,000, lo que equivale al 55% del valor tasado de la casa (Detwiler, 2008). Aproximadamente dos años más tarde, Morse (2009) encontró que, según una encuesta de AARP, la edad promedio de un prestatario de hipotecas revertidas había aumentado a 76 años.

Un estudio realizado por la entidad “Reverse Market Insight, Inc.” en 2009 reveló que el 75% de los prestatarios que tomaron préstamos revertidos usaron los fondos para pagar otras deudas (Yeary, 2009). En marzo de 2012 el Instituto de Mercado Maduro de la compañía de seguros “MetLife” (“MetLife Mature Market Institute”) realizó un estudio con los siguientes hallazgos: la edad promedio de las personas que han obtenido la consejería financiera requerida para obtener hipotecas inversas se redujo de 76 en el año 2000 (77 años en 1990) a 71.5. Esta disminución es parcialmente atribuible a la reducción en los precios de las propiedades residenciales, a las bajas tasas de interés pagadas sobre ahorros y a la caída en los mercados de valores. El estudio de MetLife también reveló que el 66% de los solicitantes de hipotecas revertidas lo hacía para reducir sus niveles de deuda y para ayudarlos con su situación financiera precaria. (Elmer, 2012).

El 50% de los préstamos inversos generados en E.U. terminan (se cancelan) en un promedio de siete años, lo cual considerando los gastos de cierre y de originación, hace que este tipo de financiamiento sea sumamente costoso. Muchas de estas terminaciones surgen cuando los consumidores se percatan de la reducción progresiva que va ocurriendo en el “equity” de su hogar y que para propósitos contributivos ya no tienen la deducción de intereses pagados (Hopson, Hopson y Del Vecchio, 2009).

### *Ventajas y Desventajas de las Hipotecas Revertidas*

Las hipotecas revertidas permiten a un dueño de una vivienda de edad avanzada obtener efectivo para afrontar sus necesidades económicas sin tener que abandonar la casa donde posiblemente ha vivido una gran parte de su vida y, a cambio del pago de una prima de seguro hipotecario, el dueño de la casa obtiene una protección contra la posible reducción en el valor de la propiedad (Nakajima, 2012). Este autor también identifica tres desventajas de este producto: (a) podría disuadir el ahorro en los dueños de casa de edad avanzada, (b) el prestatario se enfrenta al riesgo de tener que mudarse de la casa después de haber obtenido el préstamo, lo cual considerando los gastos de este tipo de financiamiento, representaría un impacto económico adverso significativo y (c) podría haber un aumento en los problemas de riesgo moral (“moral hazard problems”). En el caso de las hipotecas revertidas, el riesgo moral consiste en que el dueño de la casa deje de llevar a cabo las actividades de reparación y mantenimiento necesarias para mantener o proteger su hogar por la confianza y tranquilidad obtenida al no tener que realizar los pagos mensuales de su préstamo hipotecario.

Hopson, Hopson y Del Vecchio (2009) identifican las siguientes desventajas de los préstamos inversos: (a) como regla general, el efectivo recibido de una hipoteca inversa en muy pocas ocasiones excede el 50% del “home equity” y (b) este tipo de financiamiento tiende a ser costoso. Los intereses no pagados del préstamo, al igual que los gastos iniciales (de cierre y originación) y los gastos recurrentes (contribuciones sobre la propiedad y el seguro contra los riesgos de incendio, terremoto y huracán) pueden ser añadidos al balance del préstamo.

Los gastos que surgen en el cierre de cada préstamo incluyen una prima de seguro que se paga una sola vez sobre la hipoteca (“one-time mortgage insurance premium”), honorarios de originación, seguro de título, honorarios de abogado, tasación y en algunos casos, una mensura topográfica. La prima de seguro es el 2% del valor tasado de la propiedad. Los honorarios de originación (“origination fee”) pueden fluctuar entre el 2% sobre los primeros \$200,000 (con un máximo de \$2,500) y 1% de ahí en adelante, lo que sea mayor, con un máximo de \$6,000 (Shan, 2011). El costo de la tasación y la mensura topográfica fluctúa entre

\$300 a \$500 (por separado), mientras que los honorarios de abogado (y sellos en P.R.) son variables.

Uno de los requisitos impuestos por HUD, la entidad federal que asegura estos préstamos, es que toda persona interesada en obtener un préstamo revertido debe recibir una sesión de consejería u orientación financiera antes de obtener un préstamo revertido (HUD Mortgagee Letter No. 00-10, 8 de marzo de 2000). El 28 de septiembre de 2006 HUD añadió el requisito de que los hijos del prestatario que solicita un préstamo revertido también deben asistir a una sesión de consejería financiera, con la salvedad de que todas las personas no tienen que asistir a la misma vez (HUD Mortgagee Letter No. 06-25).

#### *Evolución de los Préstamos Revertidos en E.U.*

El 17 de junio de 2011, dos de los bancos comerciales que eran los líderes en la generación de este tipo de instrumento (Bank of America Corp. y Wells Fargo & Co.) decidieron abandonar ese segmento de mercado (Bernard, 2011). El 2 de mayo de 2012, el tercer banco más activo en préstamos revertidos (MetLife Bank, una subsidiaria de la compañía de seguros MetLife) también decidió dejar de generar estos préstamos (Carrns, 2012). Como razón principal para su salida se encuentra la reducción generalizada en los precios de las propiedades residenciales en E.U. Esto reduce el pago máximo (“maximum payout”) que la mayoría de los prestatarios de hipotecas inversas podría recibir y, por consecuencia, se reduce el margen de ganancias que el banco realiza por concepto de interés. Otra razón mencionada por los bancos son dificultades en poder evaluar la situación financiera de los solicitantes de estos préstamos (Nakajima, 2012). El efecto esperado de la salida de estos bancos del mercado de hipotecas inversas es que se expanda el mercado a bancos más pequeños que pueden especializarse en este segmento del mercado de una manera más efectiva (Carrns, 2012).

### *Desarrollo y reglamentación del mercado de Hipotecas Revertidas en P.R.*

Aun cuando las hipotecas del tipo HECM están aseguradas por HUD, son los bancos hipotecarios y las instituciones financieras de cada estado o territorio quienes pueden ofrecer este producto. De acuerdo con la información compilada por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF), este tipo de préstamo hipotecario se ofreció por primera vez en P.R. durante el primer trimestre de 2010.

La Ley Número 164 del 29 de julio de 2011 (Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas) estableció el marco reglamentario para proteger a los posibles consumidores de este tipo de producto imponiendo deberes y responsabilidades específicas a los bancos hipotecarios e instituciones financieras de P.R. que otorguen hipotecas inversas. OCIF emitió el Reglamento 8132 (Reglamento de la Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas), aprobado el 4 de enero de 2012, para establecer las normas a seguir por cualquier entidad financiera que “ofrezca, gestione, origine, tramite o conceda préstamos de hipotecas inversas.”

### **Metodología del estudio**

El objetivo de esta investigación es llevar a cabo un análisis estadístico de las hipotecas revertidas generadas en P.R. del 2010 al 2011 para desarrollar el perfil de los préstamos inversos generados en P.R. y el perfil del prestatario que solicita este producto. Con miras a comparar con E.U., revisamos la literatura disponible que documenta el desarrollo de las hipotecas revertidas en E.U.

Las fuentes de información para nuestra investigación son las siguientes: (a) la base de datos de la OCIF, (b) datos provistos por un banco hipotecario (“Mortgage bank”) en P.R. y, (c) el número de sesiones de consejería financiera provistas por la entidad “Consumer Credit Counseling Services of PR, Inc. (“CCCS”) a los consumidores que interesan obtener este producto.

La OCIF nos proveyó la información trimestral sobre las hipotecas inversas generadas desde el trimestre que terminó en marzo de 2010 hasta marzo de 2012. Los datos obtenidos presentan la información por institución financiera que ofrece u ofrecía ese tipo de producto durante cada trimestre. Le asignamos un número a cada institución para proteger la identidad de la institución financiera. Para el primer trimestre (marzo de 2010) existían diez instituciones y a cada una se le asignó un número del uno al diez. Ya para el segundo trimestre (junio de 2010), se le asignó el mismo número a las instituciones ya existentes y se continuó asignando un número (comenzando con el once) a las instituciones que estaban entrando a este mercado. Entre la información provista por OCIF se encuentra el número de casos generados por institución, cantidad otorgada en préstamos, promedio ponderado de la tasa de interés y los gastos de originación y descuento. Estos datos se utilizaron para describir los casos a base de promedios y de relaciones o tasas. Para comparar la cantidad aprobada en préstamos con el costo de obtenerlos calculamos la razón de los gastos de originación y descuento con relación a la cantidad aprobada.

Un banco hipotecario que ofrece este tipo de producto nos proveyó información de una muestra de los casos de hipotecas inversas que cerraron durante los años 2010 y 2011. La data provista incluye información sobre el perfil de los solicitantes y características de los préstamos. La información de los solicitantes incluye información sobre su edad, género, estado marital, pueblo donde residen, año de otorgación del préstamo, cantidad del préstamo, promedio ponderado de la tasa de interés, gastos de cierre y originación, cantidad saldada de la hipoteca existente (si aplica) y el sobrante o la aportación del prestatario. Ningún solicitante es identificado de forma directa en la investigación ya que los datos provistos tienen una numeración asignada por la institución y no incluyen sus nombres o números de identificación personal. Con respecto a la edad de los prestatarios, podemos desatacar que éstos se encuentran entre los 62 y 81 años. Por tal razón, creamos intervalos por edad con un alcance de 3 años. Por ejemplo, el primer rango comienza en 62 años y termina en 64 años; el último rango comienza en 80 años y termina en 82 años.

En cuanto al género y estado marital de los solicitantes nos limitamos a clasificarlos a base de los atributos de femenino o masculino y de casado o no casado, respectivamente. Para propósitos de identificar la concentración de casos por área geográfica, Shan (2011) utiliza el código postal. En esta investigación y en ausencia de información sobre el código postal, tomamos la información sobre el pueblo donde ubica la propiedad para identificar el distrito senatorial donde se concentran los casos. Usamos la clasificación geográfica por distritos senatoriales según asignada por la Comisión Estatal de Elecciones de P.R. Por último, los datos de cada préstamo se utilizaron para calcular promedios y establecer relaciones o tasas con respecto a la cantidad aprobada del préstamo. Hubo información que no pudimos obtener, como por ejemplo, conocer las motivaciones o razones para solicitar la hipoteca revertida y sus niveles (o tipos) de deudas existentes antes de obtener la hipoteca revertida. Si la información mencionada anteriormente estuviera disponible, podría ser la base para un estudio futuro sobre este tema.

Consumer Credit Counseling Services of PR, Inc. (CCCS) es una de las entidades principales que está autorizada a ofrecer servicios de consejería u orientación financiera en P.R. sobre este tipo de hipotecas. Esta entidad nos proveyó información sobre el número de sesiones de orientación ofrecidas durante 2010 y 2011 a los consumidores que interesan obtener o solicitar este producto. Estas cifras se utilizaron como una variable que mide el interés por el producto de hipotecas revertidas y cómo ha cambiado del 2010 al 2011.

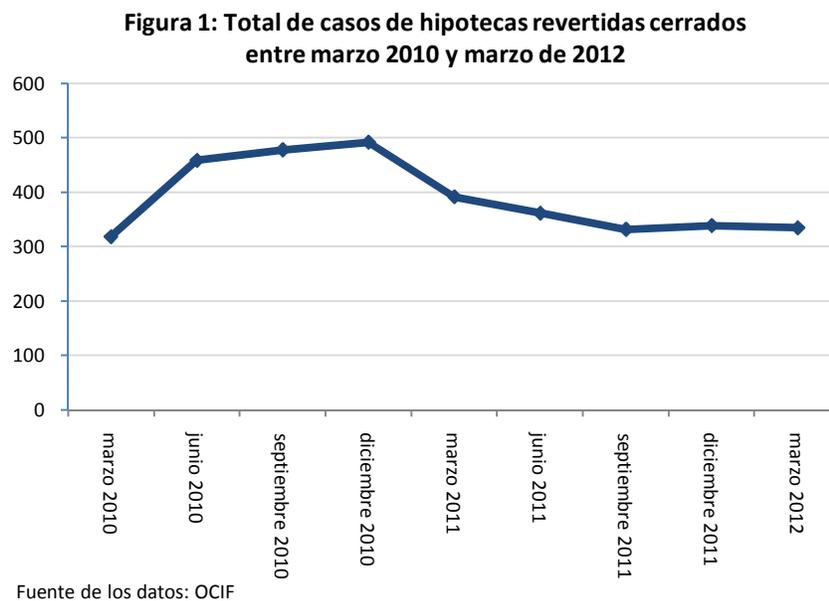
Con los datos e información obtenida desarrollamos un perfil del prestatario y del préstamo obtenido. También presentamos promedios de algunos de los datos y establecer relaciones entre datos (tasas). A continuación, en la sección de resultados, discutimos los hallazgos de esta investigación.

## Resultados

Inicialmente evaluamos cada conjunto de datos de forma individual para luego y, a base de los resultados observados, hacer un análisis más abarcador. Primero, presentamos los resultados del análisis de los datos provistos por OCIF, seguido por los resultados provistos por un banco hipotecario de P.R. que ofrece este producto y, finalmente, las cifras de CCCS.

### Base de datos de la OCIF

Los datos provistos por la OCIF incluyen la información estadística informada por los bancos hipotecarios e instituciones financieras que originaron hipotecas revertidas en P.R. del primer trimestre de 2010 al primer trimestre de 2012.

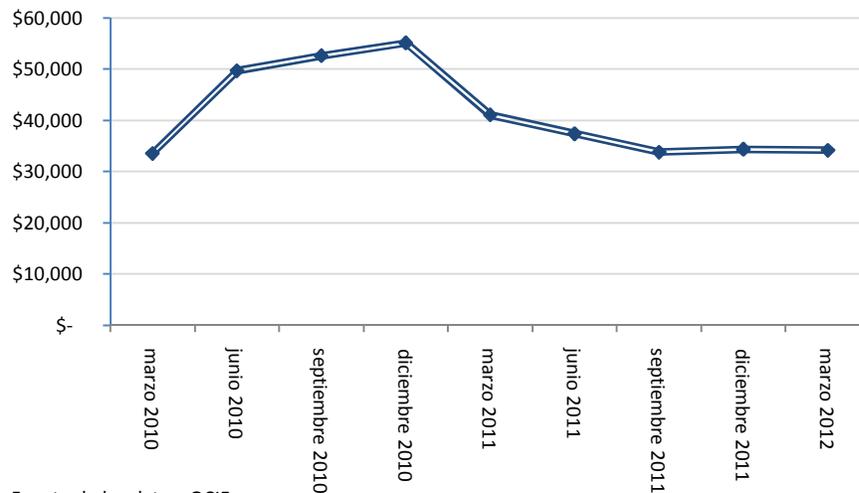


La Figura 1 presenta el cambio en el número de hipotecas revertidas que se cerraron durante el periodo de dos años. La tendencia observada para los cuatro trimestres del año 2010 es de un aumento en el número de casos, alcanzando el mayor número de casos en el trimestre terminado en diciembre de 2010. Durante el primer trimestre del 2011 observamos una disminución de aproximadamente un 20% en el número de casos nuevos con respecto al

primer trimestre de 2010. La tendencia de cierre de un número menor de casos persiste en los otros trimestres del 2011. Para el primer trimestre del 2012 observamos la continuación de la tendencia de disminución. Esta tendencia de reducción en el número de casos podría estar asociada a la reducción generalizada en los valores de propiedades residenciales, a una mejor orientación de los consumidores o a la intervención de familiares en la toma de decisiones sobre este tipo de producto.

La Figura 2 presenta los resultados para el total de fondos prestados en hipotecas revertidas en P.R. Para el primer trimestre en el que se ofreció este producto en P.R. (marzo de 2010) el total de fondos prestados ascendió a \$33.61 millones. Los próximos trimestres continúan con una tendencia de aumento hasta el cuarto trimestre de 2010 en el que se prestaron \$55.13 millones. Durante el 2011 y durante el primer trimestre de 2012, la tendencia ha sido de disminución trimestre tras trimestre, hasta alcanzar los niveles del primer trimestre de 2010. La evidencia sugiere que el total de fondos prestados ha disminuido siguiendo la misma tendencia reflejada por la reducción en el número de casos cerrados. Estas reducciones también podrían ser el efecto de la caída en los valores de tasación de las propiedades.

**Figura 2: Total de fondos prestados en hipotecas revertidas entre marzo 2010 y marzo de 2012**

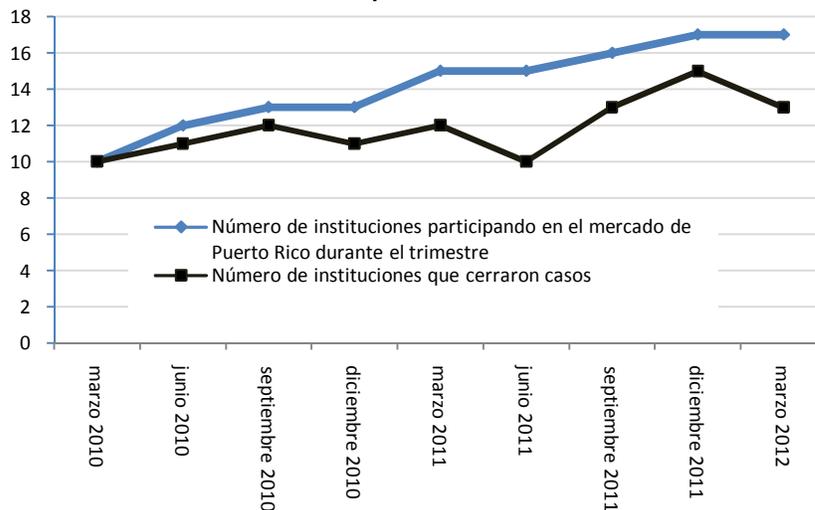


Fuente de los datos: OCIF

La Figura 3 refleja el cambio en el número de instituciones financieras presentes en el mercado de hipotecas inversas en P.R. en comparación con las que cerraron casos. Desde que la OCIF autorizó la oferta de este tipo de hipotecas, el número de instituciones con presencia en el mercado de P.R. ha aumentado en un 70%. La tendencia en el número de instituciones con presencia en el mercado ha sido de aumento constante. Sin embargo, el número de casos cerrados no ha aumentado, sino que se ha estabilizado, lo que sugiere que el aumento en la competencia, posiblemente acompañado de más publicidad y más ofertas, no ha resultado en un aumento en la demanda por este producto.

Durante el 2011 observamos un aumento en el número de instituciones con sede principal en E.U. abriendo oficinas en P.R. (Generation Mortgage y Sun West Mortgage Company) con campañas agresivas de publicidad para penetrar el mercado de prestamos revertidos. Carrns (2012) sugiere que el efecto de la salida de Bank of America, Wells Fargo y MetLife Bank del mercado de hipoteca inversas en E.U. resultará en la entrada al mercado de instituciones hipotecarias especializadas para ofrecer este producto.

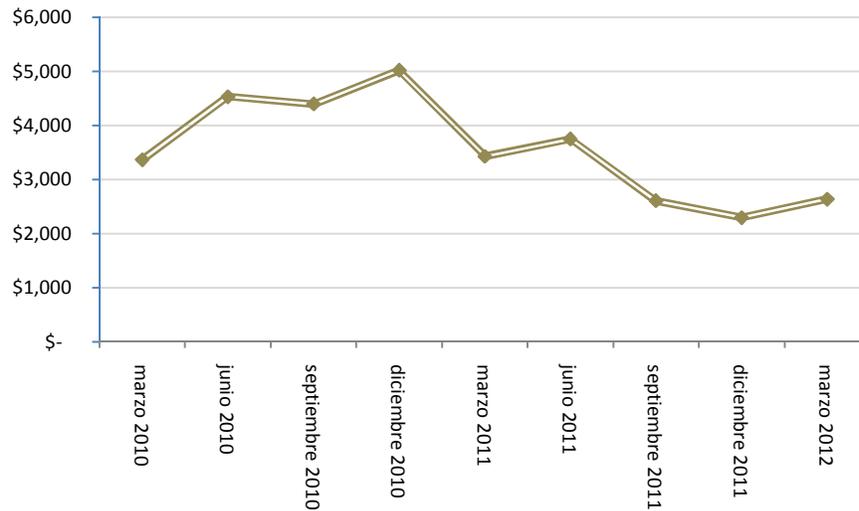
**Figura 3: Número de instituciones participando en el mercado vs. las que cerraron casos**



Fuente de los datos: OCIF

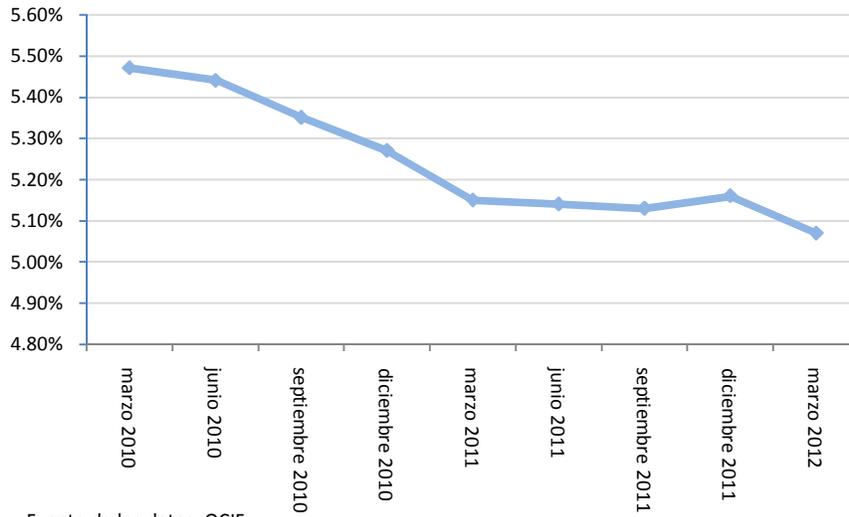
La Figura 4 presenta el promedio de fondos prestados en hipotecas revertidas por institución financiera que cerró casos en cada trimestre. El año 2010 es el año con mayor cantidad de fondos prestados alcanzando su punto máximo en el último trimestre con un promedio de \$5.012 millones. Al año siguiente observamos una tendencia de disminución en el promedio de fondos prestados por institución. Esto puede estar relacionado con la disminución en el total de los casos cerrados y al aumento en el número de instituciones cerrando casos. El promedio de la cantidad prestada por caso durante el período de estudio es \$106,100. Detwiler (2008) encontró que el promedio de la cantidad prestada en E.U. durante el año 2006 fue de \$159,000.

**Figura 4: Cantidad promedio prestada**



Fuente de los datos: OCIF

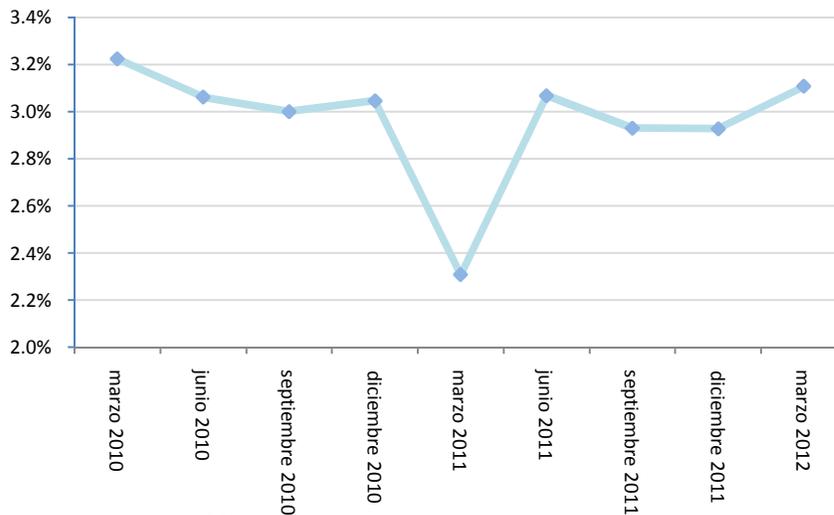
**Figura 5: Promedio ponderado de tasa de interés**



Fuente de los datos: OCIF

La Figura 5 presenta la tendencia en el promedio ponderado de la tasa de interés trimestral de estos préstamos. Observamos una tendencia de reducción en la tasa promedio, lo cual es consistente con el comportamiento observado en las tasas de hipotecas a 30 años de 2006 a 2011, según publicadas por la entidad “Federal Home Loan Mortgage Corporation”, también conocida como “Freddie Mac”.

**Figura 6: Gastos de originación y descuento con relación al principal de la hipoteca revertida**



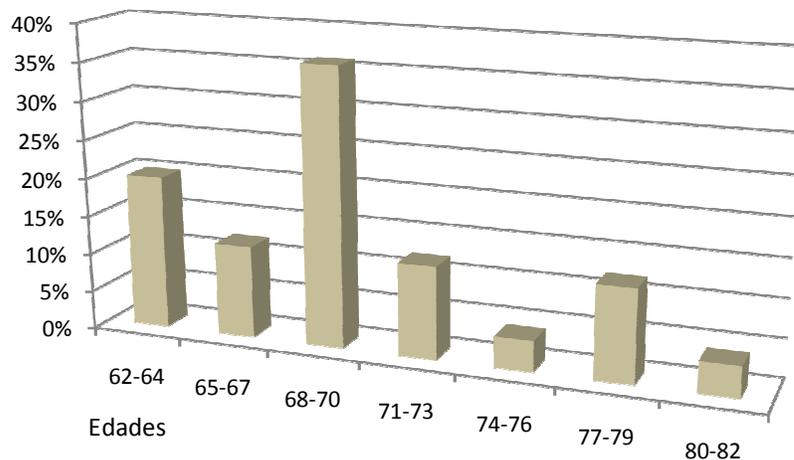
Fuente de los datos: OCIF

Una de las observaciones comúnmente comentadas en la literatura sobre este tipo de hipoteca son los altos gastos de originación y descuento. La Figura 6 presenta la proporción de los gastos de originación y descuento al total de los fondos prestados. Durante el período de nuestro estudio, el promedio de los gastos de originación y descuento comenzó en un 3.2% en marzo de 2010, disminuyó a un 2.3% en marzo de 2011 y volvió a ascender a 3.1% en marzo de 2012. Estos resultados son consistentes con la literatura revisada (Shan, 2011).

### Datos de un banco hipotecario que ofrece hipotecas inversas en P.R.

Los datos obtenidos de un banco hipotecario que ofrece este producto en el mercado local nos ayudan a describir el perfil de los prestatarios y de los préstamos otorgados en 2010 y 2011. Este perfil se define en términos de edad, género, estado marital, ubicación de la propiedad (distrito senatorial), cantidad aprobada, cantidad que se saldó de una hipoteca existente, gastos de originación y descuento y el sobrante o cantidad a aportar por el prestatario.

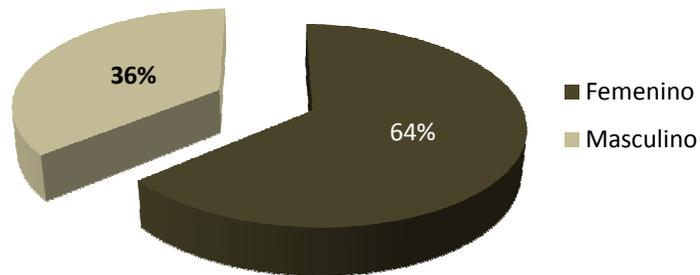
Figura 7: Edad de los prestatarios durante 2010-2011



La edad promedio de los prestatarios es 70 años. Observamos que alrededor del 68% de los prestatarios de este banco hipotecario tenían entre 62 y 70 años. Aproximadamente el

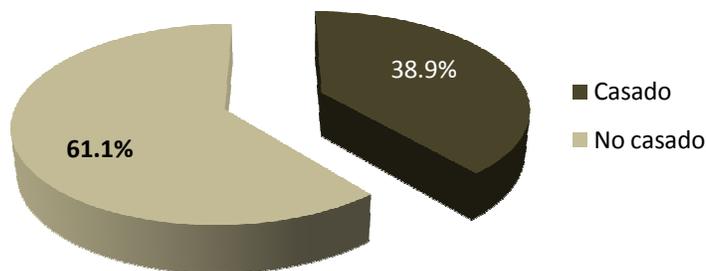
36% de los prestatarios tenían entre 68 y 70 años, siendo este el grupo por edad con el mayor por ciento de prestatarios. Esto es bastante consistente con los hallazgos del estudio realizado por el Instituto de Mercado Maduro de la compañía de seguros “MetLife” en el 2012, que encontró que la edad promedio de los prestatarios de este tipo de hipotecas es de 71.5 años. De los grupos por edad, observamos que un 4% de los prestatarios tenía entre 74-76 años y un porcentaje similar para el grupo entre 80 y 82 años.

**Figura 8: Género de los prestatarios durante 2010-11**



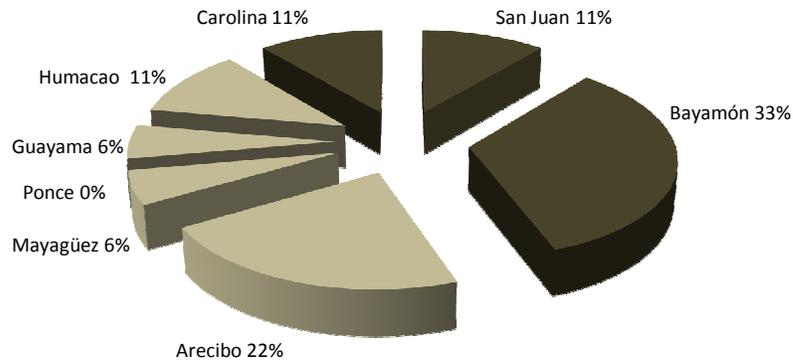
La Figura 8 presenta la proporción de prestatarios a base de su género. Del total de prestatarios el 64% son mujeres y el 39% son hombres. Si examinamos la relación entre género y estado marital, observamos que de los prestatarios no casados el 82% son mujeres y el 18% son hombres.

**Figura 9: Estado marital de los prestatarios durante 2010-11**



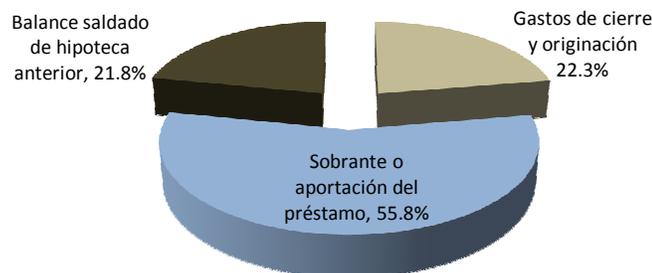
La Figura 9 presenta los prestatarios clasificados a base de su estado marital. Si evaluamos a base de este atributo, observamos que alrededor del 61% de los casos corresponden a personas no casadas y un 39% a personas casadas.

**Figura 10: Ubicación de la propiedad hipotecada por distrito senatorial**



La Figura 10 presenta la distribución de préstamos inversos por distrito senatorial. Para poder cualificar para este tipo de hipoteca la persona debe estar viviendo en la propiedad que está hipotecando. La mayor parte de los casos se concentran en el distrito senatorial de Bayamón. El distrito de Arcibo ocupa el segundo lugar con un 25% de los casos. El distrito de Ponce no tiene casos de hipotecas revertidas con esta institución.

**Figura 11: Distribución de la cantidad aprobada del préstamo entre gastos de cierre y originación, saldo de la hipoteca anterior y cantidad otorgada al préstamo**



La Figura 11 presenta el uso de los fondos prestados en hipotecas revertidas para cubrir los gastos de cierre y originación, para saldar una hipoteca existente y el sobante que le

corresponde al prestatario. Observamos que en esta muestra, alrededor del 22% de los fondos aprobados se usaron para cubrir los gastos de cierre y originación, aproximadamente el 22% de los fondos se usaron para saldar hipotecas existentes y el 56% de los fondos quedaron como sobrante para los prestatarios. Estos resultados son consistentes con los resultados obtenidos en el estudio de Hopson, Hopson y Del Vecchio (2009). En este estudio los autores encontraron que el efectivo o sobrante recibido en este tipo de hipoteca es alrededor del 50%.

### Datos provistos por Consumer Credit Counseling Services of PR, Inc.

Además de la información sobre hipotecas revertidas provista por la OCIF y por un banco hipotecario, obtuvimos el número de sesiones de orientación o consejería financiera ofrecidas por CCCS durante el 2010 y 2011 a personas interesadas en obtener una hipoteca revertida. También obtuvimos una copia del certificado de participación en la sesión de orientación financiera provista por un consejero autorizado por HUD y observamos que este formulario está publicado en inglés.

Según los datos provistos por CCCS, en los años 2010 y 2011, la entidad orientó a un total de 3,335 y 3,174 personas interesadas en obtener este tipo de producto, respectivamente.

**Tabla 1: Sesiones de orientación financiera sobre hipotecas revertidas**

Año	Número de sesiones ofrecidas por CCCS	Número de casos cerrados según la OCIF	Proporción de casos cerrados a número de sesiones de orientación
2010	3,535	1,748	49%
2011	3,174	1,425	45%

Para evaluar la relación entre el número de orientaciones ofrecidas por CCCS y el número de casos cerrados durante el 2010 y el 2011, calculamos la proporción de los casos cerrados al número de sesiones. Los datos obtenidos sugieren que más del 50% de las personas

que asisten a las sesiones de orientación, desisten de continuar con el proceso de obtener una hipoteca inversa. Sin embargo, debemos aclarar que puede haber un rezago entre la asistencia a una sesión de orientación y la fecha de cierre del préstamo hipotecario. Otra limitación que debemos hacer constar es el hecho de que no pudimos obtener el número de las sesiones de orientación ofrecidas en 2010 y 2011 por las otras entidades autorizadas en P.R. a ofrecer este servicio.

## **Conclusiones**

El aumento observado en la demanda por las hipotecas revertidas durante la primera mitad de la década de los 2000 en los E.U. se debe a que son usadas para suplementar los ingresos de las personas retiradas. La necesidad de suplementar sus ingresos se debe a los altos costos de vida acompañados por una merma en sus ahorros e inversiones acumuladas. En P.R. los primeros casos de hipotecas revertidas se originan a principios del 2010.

El propósito de este estudio es desarrollar el perfil de hipotecas revertidas en P.R. y de los prestatarios y hacer una comparación con E.U. La información de P.R. la obtuvimos de distintas fuentes. La base de datos provista por la OCIF para los años 2010 y 2011 y para el primer trimestre del 2012 revela una tendencia de contracción en el volumen de casos cerrados y en el promedio de fondos prestados para los últimos cinco trimestres. Sin embargo, a pesar de la reducción en estas dos medidas, observamos un aumento en el número de instituciones financieras que entraron al mercado a ofrecer este producto. Además, observamos que la tasa de interés de estos préstamos exhibe una tendencia constante de reducción. En cuanto a los gastos de originación y descuento observamos que luego de una disminución durante el primer trimestre del 2010, volvieron a aumentar hasta casi alcanzar el nivel más alto que se observa en el periodo de estudio.

A base de la información provista por una institución hipotecaria de P.R., la edad promedio de los prestatarios es 70 años, en su mayoría son mujeres y tienden a no estar

casados. Un tercio de las propiedades hipotecadas están ubicadas en el distrito senatorial de Bayamón. En cuanto a los fondos prestados, observamos que alrededor del 22% de los fondos se usaron para cubrir los gastos de cierre y originación, aproximadamente el 22% se usaron para saldar hipotecas existentes y el 56% quedó como sobrante para los prestatarios. Características observadas como la edad promedio de los prestatarios y la proporción del sobrante en P.R. son consistentes con los hallazgos de otros estudios en E.U. (Elmer, 2012 y Detwiler, 2008).

La base de datos de la OCIF incluye la información agregada de todos los préstamos inversos originados por institución en P.R. y no mantiene información detallada que permita hacer una descripción más amplia de los préstamos y los prestamistas. Como resultado, no pudimos crear un perfil más amplio de las hipotecas revertidas y sus prestatarios. Tampoco pudimos obtener la información detallada y actualizada de estas hipotecas y los prestatarios en E.U. Debido a la limitación de tiempo no tuvimos éxito en obtener la información detallada sobre hipotecas revertidas de P.R. y E.U. solicitada a HUD. De obtener la información necesaria, podríamos expandir y desarrollar un perfil más detallado.

Este estudio podría ser el comienzo de una discusión más profunda sobre el uso y los posibles efectos de este instrumento sobre las necesidades económicas de las personas retiradas y el costo que podría representar para la sociedad. La ausencia de una cultura de ahorro y planificación financiera durante los años productivos antes del retiro podría tener un impacto significativo sobre la responsabilidad que el estado tenga que asumir en el futuro sobre estos individuos.

## Referencias

- Bernard, T. S. (2011, June 18). 2 Big banks exit reverse mortgage business. *The New York Times*. Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=2a916d32-6cfb-4220-8cb3-595ed80518e3%40sessionmgr12&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=61341838>
- Bishop, T. B. & Shan, H. (2008). Reverse mortgages: A closer look at HECM loans. (Working paper). Recuperado de <http://www.nber.org/programs/ag/rrc/08-Q2%20Bishop,%20Shan%20FINAL.pdf>
- Carrns, A. (2012, May 2). Another big name exists reverse-mortgage lending. *The New York Times*. Recuperado de <http://bucks.blogs.nytimes.com/2012/05/02/another-big-name-exits-reverse-mortgage-lending/>
- Costanzo, C. (2007). Growing in Reverse. *Community Banker*; 16(11). Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=2a9f120d-7172-4f92-8a4e-27c9700cb03c%40sessionmgr14&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=510713483>
- Del Vecchio, S., Hopson, J. & Hopson, P. D. (2009). *Reverse mortgages and the alternatives: Weighing solutions for potential borrowers*. *CPA Journal*, 79(9). Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=461a66f4-b6ec-46de-a3e3-37eb72066953%40sessionmgr4&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=510890585>
- Detwiler, M. (2008). Powering into reverse-mortgage lending. *Mortgage Banking*, 69(3). Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=264a82ee-2cb1-4227-b8a0-b1ff0a02aaa6%40sessionmgr4&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=510729235>
- DiVenti, T. R., Enriquez, J. C. & Szymanoski, E. J. (2007). Home equity conversion mortgage terminations: Information to enhance the developing secondary market. *A Journal of Policy Development and Research*, 9(1), 5-46.
- Donohue, R. (2011, January 26). A brief history of the reverse mortgage. *The Reverse Mortgage Gazette*. Recuperado de <http://richdonohue.typepad.com/the-reverse-mortgage-blog/2011/01/a-brief-history-of-the-reverse-mortgage.html>
- Elmer, V. (2012, April 4). Reverse loans, pre-retirement. *The New York Times*. Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=753e9b52-d1c6-4d2c-b3ca-290b388b83d8%40sessionmgr4&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=74242628>

- Primary Mortgage Market Archives. (2012). *30-Year fixed-rate mortgages since 1971*. Recuperado de <http://www.freddiemac.com/pmms/pmms30.htm>. Accedido por última vez el 30 de mayo de 2012.
- Godfrey, H. & Malmgren, E. (2006). Going forward with reverse mortgages. *Journal of Accountancy*, 202(1). Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=b423a71b-beae-4a7a-ab67-00667bc0a0cd%40sessionmgr12&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtG1Z2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=510601017>
- Helm, H.M. (2008). When reverse is the right direction. *Mortgage Banking*, 68(9). Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=8eb3314b-b4ee-4c9e-bdb9-e67a4e3ec761%40sessionmgr4&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtG1Z2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=510813021>
- Larson, R. & Yang, B. (2008). The promise and perils of reverse mortgages. *Mortgage Banking*, 68(11). Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=a4a2e828-c022-4879-9116-c61cfb59cbe1%40sessionmgr12&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtG1Z2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=510841812>
- McGarity, M. (2007). Moving Forward in Reverse. *Mortgage Banking*, 67(9). Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?sid=16366370-f2b1-4077-9674-fc7eb0c2286f%40sessionmgr15&vid=1&hid=7&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtG1Z2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=510638878>
- Morse, N. J. (2009). The future of reverse. *Mortgage Banking*, 69(4). Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?vid=5&hid=7&sid=d20d1e27-2251-4834-abcc-a9e8f039fb2c%40sessionmgr4&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtG1Z2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=510743089>
- Nakajima, M. (2012). Everything you always wanted to know about reverse mortgages but were afraid to ask. *Business Review*, Q1, 19-31. Recuperado de <http://web.ebscohost.com/ehost/detail?vid=5&hid=7&sid=d20d1e27-2251-4834-abcc-a9e8f039fb2c%40sessionmgr4&bdata=JnNpdGU9ZWhvc3QtG1Z2ZQ%3d%3d#db=bft&AN=74030429>
- Puerto Rico. Ley 164. (2011). *Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas*.
- Puerto Rico. Leyes y Reglamentos. (2012). *Reglamento 8132 de la Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas*.
- Rose, C. C. (2009). The effective use of reverse mortgages in retirement. *Journal of Financial Service Professionals*, July 2009, 67-74.
- Shan, H. (2011). Reversing the trend: The recent expansion of the reverse mortgage market. *Real Estate Economics*, 39(4). Recuperado de

<http://web.ebscohost.com/ehost/detail?vid=4&hid=7&sid=720f85ae-83fb-4725-a617-bdbb83dfe357%40sessionmgr14&bdata=JnNpdGU9ZWwhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=bth&AN=67198046>

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2000). HUD Mortgagee Letter 00-10-Revisions to the Home Equity Conversion Mortgages (HECMs) Program. Recuperado de [http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmml](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmml), May 28, 2012

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2006). HUD Mortgagee Letter 06-25-Home Equity Conversion Mortgage Program: Home Equity Conversion Mortgage Counseling Requirements. Recuperado de [http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmml](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmml), May 28, 2012

Yeary, R. D. (2009). (Real) estate banking. *Mortgage Banking*, 70(2), 26-31.

## Apéndice 1

### Actividad financiera trimestral de hipotecas revertidas en P.R. durante el período de marzo 2010 a marzo 2012.

La información presentada en esta tabla contiene los datos provistos por la OCIF y cifras calculadas para propósitos de este estudio.

Período (Trimestral)	Total de casos	Total en préstamos (\$)*	Número de instituciones participando en el mercado de P.R. durante el trimestre	Número de instituciones que cerraron casos en el trimestre	Cantidad promedio prestada por institución (\$)*	Promedio ponderado tasa de interés (%)	Descuento (\$)*	Descuento promedio por caso (\$)*	Gastos de originación (\$)*	Originación promedio por caso (\$)*	Originación y descuento como parte del principal (%)
marzo 2010	319	33,610	10	10	3,361	5.47	4	0.013	1,079	3.38	0.32
junio 2010	459	49,767	12	11	4,524	5.44	32	0.070	1,491	3.25	0.34
septiembre 2010	478	52,681	13	12	4,390	5.35	47	0.098	1,533	3.21	0.36
diciembre 2010	492	55,133	13	11	5,012	5.27	107	0.217	1,572	3.20	0.33
marzo 2011	392	41,081	15	12	3,423	5.15	23	0.059	925	2.36	0.28
junio 2011	362	37,457	15	10	3,746	5.14	0	-	1,149	3.17	0.31
septiembre 2011	332	33,855	16	13	2,604	5.13	10	0.030	982	2.96	0.38
diciembre 2011	339	34,400	17	15	2,293	5.16	17	0.050	990	2.92	0.44
marzo 2012	335	34,217	17	13	2,632	5.07	10	0.030	1,053	3.14	0.40

\*Cantidades en miles de dólares (000)

## Apéndice 2

**Casos de hipotecas revertidas cerrados por un banco hipotecario en P.R. durante los años 2010 y 2011.** La información presentada en esta tabla contiene datos provistos por un banco hipotecario en P.R. y cifras calculadas para propósitos de este estudio.

Año	Estado Marital	Género 1*	Género 2*	Edad 1*	Edad 2*	Distrito	Cantidad aprobada de hipoteca (\$)^	Cantidad pagada para saldar hipoteca existente (\$)^	Gasto de cierre y originación (\$)^	Sobrante (Aportación) (\$)^	Gastos de cierre y originación†	Sobrante del préstamo†	Balance saldado de hipoteca anterior†
2010	No Casado	F		65		Arecibo	43,200	25,287.25	11,436.26	6,476.49	26%	15%	59%
2010	No Casado	F		63		Carolina	24,076		11,317.15	12,758.85	47%	53%	0%
2010	No Casado	F		81		Humacao	77,640	383.40	12,858.77	64,397.83	17%	83%	0%
2010	No Casado	F		64		Arecibo	365,292	374,420.84	N/D**	(51,656.18)	N/D**	-	102%
2010	No Casado	M		79		Bayamón	73,830	7,376.71	14,270.57	52,182.72	19%	71%	10%
2010	No Casado	F		64		Bayamón	73,000		15,253.08	57,746.92	21%	79%	0%
2010	Casado	M	F	78	69	Mayagüez	118,572		21,124.19	97,447.81	18%	82%	0%
2010	Casado	M	F	70	68	Bayamón	62,040		14,069.64	47,970.36	23%	77%	0%
2010	Casado	M	F	70	72	Carolina	60,516	28,952.14	15,174.99	16,388.87	25%	27%	48%
2010	Casado	M	F	77	68	Bayamón	51,555	20,208.65	13,942.22	17,404.13	27%	34%	39%
2010	Casado	M	F	69	70	Arecibo	121,176		21,811.96	99,364.04	18%	82%	0%
2010	Casado	M	F	74	63	Bayamón	72,000		15,271.06	56,728.94	21%	79%	0%
2011	No Casado	F		68		Arecibo	59,185	36,456.77	13,920.26	8,807.97	24%	15%	62%
2011	No Casado	F		62		San Juan	162,322	1,303.17	24,512.37	136,506.46	15%	84%	1%
2011	No Casado	M		72		Bayamón	94,780	53,014.99	19,271.66	22,493.35	20%	24%	56%
2011	No Casado	F		73		San Juan	84,888	63,465.91	15,615.94	5,806.15	18%	7%	75%
2011	No Casado	F		70		Guayama	83,096		14,964.45	68,131.55	18%	82%	0%
2011	Casado	M	F	66	66	Humacao	78,520	66,671.70	10,206.79	N/D**	N/D**	-	85%

\*F = Femenino, M=Masculino; 1 y 2 =Prestatario titular

^ Cantidades presentadas en miles de dólares (000).

† Representan los gastos de cierre y originación, el sobrante y el balance de la hipoteca existente con respecto a la cantidad aprobada de la hipoteca revertida.

\*\*N/D = No disponible