

# OBSERVATORIO

inmobiliario

y de la construcción

N.º 60 • Enero-Febrero 2013

## DOSSIER:

Transporte Vertical

Sareb y promotores:  
preludio de un desamor

## HOTELES

La inversión hotelera  
en España cae casi  
un 50% en 2012

## URBANISMO

Situación creada por las  
concesionarias de las  
autopistas y aeropuertos  
declaradas en concurso  
de acreedores

# REHABILITACIÓN





## Si usted tiene una vivienda tiene un tesoro

Carlos Martínez Cerezo

Presidente - consejero delegado de Grupo Retiro



**A**ctualmente llegar a fin de mes constituye uno de los grandes retos a los que debe hacer frente cualquier persona mayor, hasta tal punto que un 73% de los jubilados vive prácticamente al día, sin ninguna capacidad de ahorro. Este aspecto confronta con otro dato a favor de los mayores de 65 años y es que el 82% de ellos son propietarios de su vivienda. Por lo que convertir su casa en una fuente de ingresos es tarea fácil si se conocen las diferentes posibilidades que el mercado ofrece.

En este sentido, Grupo Retiro facilita de forma personalizada la mejor solución que en cada momento esté disponible en el mercado.

### RENTA VITALICIA INMOBILIARIA

Es la fórmula que aporta unas mayores ventajas e ingresos a las personas mayores. La renta vitalicia es un contrato mediante el cual los mayores de 65 años, perciben una renta durante el resto de su vida, a cambio de la cesión de la propiedad de su vivienda, pero manteniendo en todo momento el derecho de uso y disfrute de la misma. Igualmente, la persona mayor deja de abonar el Impuesto de Bienes Inmuebles, las de-

ramas extraordinarias y el seguro del continente de la vivienda. La renta vitalicia está fuertemente arraigada en países como Alemania, Reino Unido o Francia y en España está regulada en nuestro código civil desde 1889, en los artículos 1.802 al 1.808.

Además, la renta vitalicia puede ser también la mejor forma para financiarse la estancia en una residencia o centro de mayores, ya que, si así lo desean, las personas mayores pueden renunciar, desde el inicio de la operación, o bien transcurrido un determinado tiempo, al derecho de usufructo sobre su vivienda, lo que repercute en un aumento considerable de la renta a percibir mensualmente, permitiéndole costearse el pago de la residencia que elija, con la tranquilidad que proporciona el saber que estos ingresos mensuales están garantizados de por vida.

### HIPOTECA INVERSA

La hipoteca inversa es un crédito con garantía hipotecaria destinado a personas mayores de 65 años que sean propietarias de una vivienda, y a través del cual las entidades financieras y compañías aseguradoras abonan a estas personas una renta mensual, con la particularidad (y de ahí

La renta vitalicia es un contrato mediante el cual los mayores de 65 años perciben una renta durante el resto de su vida, a cambio de la cesión de la propiedad de su vivienda, pero manteniendo en todo momento el derecho de uso y disfrute de la misma



su denominación) de que la persona mayor no tiene que devolver las cantidades recibidas ni los intereses que se vayan acumulando, sino que la deuda queda aplazada al fallecimiento del contratante o del último de los beneficiarios, por lo que serán sus herederos los que deban cancelar el crédito. Y todo ello, manteniendo la plena propiedad de la vivienda.

Como se puede comprobar no es tan fácil decidir cuál de estos dos productos de licuación del patrimonio inmobiliario es el más adecuado. Aunque generalmente las personas mayores que no tienen hijos se suelen inclinar por las rentas vitalicias, y los que sí tienen descendencia directa prefieren contratar una hipoteca inversa. No obstante, desde Grupo Retiro, en nuestra condición de Asesores Profesionales como establece la ley 41/2007, que regula este producto, facilitamos a las personas mayores sin ningún coste ni compromiso para ellas, toda la información respecto de los productos indicados, realizando de forma personalizada los cálculos de las rentas mensuales que en cada caso pudieran corresponderles. [ (O) ]

## EJEMPLO PRÁCTICO

**Mujer u Hombre de 80 años con una vivienda de 300.000 € en Madrid capital.**

- *Si Usted quiere mantener el uso y/o la propiedad de su vivienda:*
  - Con una Renta Vitalicia Inmobiliaria: 873 € mensuales, con reserva del usufructo de la vivienda y liberando el pago del IBI, derramas extraordinarias y seguro del continente de la vivienda.
- *Si renunciara al uso y disfrute de la vivienda la mensualidad tendría un incremento mínimo de un 40%.*
  - Con una Hipoteca Inversa: 735,44 € mensuales (hombre y mujer)
  - Con una Renta Vitalicia Clásica:
    - Hombre: 1.194 €/mes
    - Mujer: 1.019 €/mes
  - Con una Renta Vitalicia Fuera del Hogar:
    - Hombre: 1.677 €/mes
    - Mujer: 1.563 €/mes