**Ficha de formación**

|  |  |
| --- | --- |
| **Título** | Productos especiales (p. ej., hipoteca inversa) |
| **Palabras clave** | Hipoteca inversa, depósitos referenciados, cuentas en divisas |
| **Proporcionado por** | UMA |
| **Idioma** | Español |
| **Objetivos** | * Dar una visión global de algunos productos especiales de financiación e inversión.
 |
| **Resultados de aprendizaje** | * Comprender el funcionamiento de la hipoteca inversa
* Comprender el funcionamiento de los depósitos estructurados
 |
| **Área de formación** | Alfabetización financiera  |  |
| Toma de decisiones y gestión financiera | X |
| Finanzas para el bien común |  |
| **Índice de contenidos** | 1. **¿Qué es una Hipoteca inversa?**
2. **Formas de devolución de la hipoteca inversa.**
3. **¿Qué son las cuentas bancarias en divisas?**
4. **¿Qué es un depósito referenciado?**
5. **Depósitos mixtos Ahorro-Inversión**
6. **¿Qué tener en cuenta al contratar un depósito estructurado?**
7. **Ejemplo de depósito referenciado**
 |
| **Contenido desarrollado****(1.500 palabras máx.)** | **1.- ¿Qué es una Hipoteca inversa?**Se trata de un préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual, concedido de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que debe ser mayor de una determinada edad —a partir de 65 años— o acreditar un grado de discapacidad (igual o superior al 33 %) o dependencia (dependencia severa o gran dependencia), no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento. En esta operación (hipoteca inversa), el cliente no acude al Banco a solicitar un préstamo para adquirir una vivienda, que luego garantizará hipotecándola, sino que lleva la vivienda bajo el brazo ofreciéndola como garantía del préstamo. Además, sin perder la propiedad de la misma, que podrá seguir utilizándola hasta su fallecimiento.La finalidad de este préstamo es proporcionar ingresos hasta el fallecimiento del titular de la vivienda.El importe máximo que se concede en este tipo de préstamo es un porcentaje determinado del valor de tasación en el momento de contratar la operación. Se puede disponer de esta cuantía de una sola vez, pero normalmente se hará de forma periódica (normalmente en forma de renta mensual). El importe de esta renta a percibir depende de varios factores:* Valor de la vivienda.
* Edad de la persona que contrata el préstamo y su cónyuge.
* Elección que se haga entre recibir la renta por un periodo determinado o de forma vitalicia.

A modo de ejemplo, una vivienda valorada en 100.000 euros permitirá cobrar 10.000 euros al año durante 10 años. Ahora bien, en el caso de agotarse el dinero concedido en préstamo, porque la persona mayor ha superado la esperanza de vida con la que trabajaba el banco, la mayoría de entidades financieras permiten contratar un seguro de rentas vitalicias diferido que garantizará que los mayores puedan seguir cobrando su renta mensual hasta su fallecimiento. La hipoteca inversa puede ser un complemento adicional a otros ingresos que el titular pueda estar recibiendo como, por ejemplo, la pensión u otros fondos y tiene ventajas fiscales. Además, como se trata de un préstamo, estos ingresos mensuales adicionales no están sujetos a tributación sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).La cosa cambia cuando se recibe el dinero del seguro de rentas, si es el caso, ya que ese capital sí que paga impuestos. Aunque la cantidad a abonar será de un porcentaje pequeño de lo recibido, gracias a las ventajas fiscales con las que cuenta. **2.- Formas de devolución de la hipoteca inversa**Al contrario que en la hipoteca convencional, donde lo normal es que el deudor cumpla con su obligación de devolución del préstamo a plazos de forma periódica, la devolución del préstamo se producirá cuando éste fallezca.Esto es, la entidad financiera no podrá exigir la devolución de la deuda acumulada mientras no fallezca su titular o el último de los beneficiarios de este préstamo, según se haya establecido en el contrato. Pero, si así lo desea, el préstamo puede cancelarse anticipadamente.Al fallecimiento del titular, a los herederos les corresponde tanto la propiedad de la vivienda como la deuda acumulada con la entidad financiera, teniendo dos opciones:* **Quedarse con la vivienda**: para ello deben liquidar la deuda con la entidad, devolviendo el dinero prestado. Si no disponen de patrimonio para hacerlo pueden financiarse mediante la constitución de una hipoteca normal sobre la vivienda, por el importe de la deuda.
* **Vender la vivienda:** en este caso el importe de la venta se utiliza para saldar la deuda contraída por los titulares de la hipoteca inversa. Si la cantidad no es suficiente para satisfacer la deuda acumulada, la entidad puede instar la venta de otros bienes de la herencia.

**3.- ¿Qué son las cuentas bancarias en divisas?**Una cuenta bancaria en divisas es una cuenta que opera con una moneda diferente al euro. Esto es, si tenemos una cuenta en dólares, podremos tener dólares, de la misma forma que tenemos euros en una cuenta normal. Es importante aclarar que para ingresar o traspasar lo tendremos que hacer en dólares. Y, ¿cómo podemos ingresar dólares si tenemos euros? En el banco nos harán el cambio al tipo de cambio que haya en ese momento en el mercado, aunque normalmente nos aplicarán una comisión.Las comisiones suelen ser más elevadas que las de una cuenta en euros, pero todo dependerá de la vinculación que tengamos con el banco.Hay que tener en cuenta que este producto financiero es considerado como un producto de perfil de riesgo muy alto dada la incertidumbre en la evolución de los tipos de cambio. Por ejemplo, abrimos un depósito en divisas y realizamos un cambio de euros a dólares, por lo que se recibe la remuneración convenida, siendo más alta que en euros. En el momento que queramos recuperar nuestro dinero en euros, es decir, cambiar los dólares a euros, según el tipo de cambio vigente en dicho momento, podemos ganar o perder dinero.**4.- ¿Qué es un Depósito Referenciado?**Los depósitos referenciados son productos bancarios de inversión, depositas un capital en el banco y a cambio ofrece una rentabilidad. Ahora bien, en este tipo de depósitos la remuneración final siempre estará vinculada a la evolución de una acción bursátil, un índice (por ejemplo el Ibex35, el Eurostoxx, etc.), un tipo de interés (por ejemplo el Euribor) o un tipo de cambio (como el euro-dólar).Por lo tanto, se obtendrá una rentabilidad variable a diferencia de los [depósitos a plazo fijo](https://finanzas.roams.es/depositos/intereses-plazo-fijo/). Si la evolución del índice es favorable se obtiene una rentabilidad mayor respecto a un depósito ordinario, de la misma manera, si la evolución del índice es desfavorable, la rentabilidad podría ser nula. En definitiva, se asume un mayor riesgo e incertidumbre.**5.- Depósitos mixtos Ahorro-Inversión**Los depósitos mixtos o dobles son una combinación de los depósitos a plazo fijo y de los depósitos referenciados. En este caso, una parte del capital se coloca en un depósito a plazo fijo por un periodo de tiempo y a un tipo de interés determinado. El resto del capital se destina a un depósito referenciado por un plazo de tiempo diferente y el cobro de los intereses de esta parte del depósito quedará condicionado a la evolución de su índice de referencia.**6.- ¿Qué tener en cuenta al contratar un depósito Referenciado?*** Garantía de devolución del capital: Hay que comprobar si está garantizada la devolución del 100% del capital al vencimiento del depósito.
* ¿Hay una rentabilidad máxima o mínima garantizada?: La rentabilidad dependerá del comportamiento de los valores a los que se haya indexado el depósito. Lo habitual es garantizar una rentabilidad mínima en caso de que el comportamiento del índice o de los valores de referencia no fuera el esperado. En ocasiones, sin embargo, el mínimo es de 0 %, es decir, que no ganaremos intereses. Si no fuera así, tenga en cuenta que podrían generarse pérdidas.
* ¿Se puede cancelar anticipadamente?: La mayoría no admiten la cancelación anticipada, por lo que hay que prever si se va a necesitar el dinero antes del vencimiento, ya que no se podrá rescatar. Hay excepciones y en algunos casos sí se pueden cancelar, pero que pagar una comisión por cancelación anticipada, que puede ser de un importe muy elevado.
* Fiscalidad de los depósitos estructurados: Las rentas provenientes de los depósitos estructurados están sujetas al pago de impuestos, al igual que aquellas que provienen de los depósitos a plazo fijo, que tributan de la misma manera.
* La TAE no es lo mismo que el cupón: Es necesario hacer hincapié entre la diferencia de TAE y cupón (Intereses periódicos). La mayor parte de las entidades bancarias ofrecen sus depósitos combinados y referenciados insistiendo en la atractiva rentabilidad de sus cupones, pero el cupón no es más que la rentabilidad final del producto, es decir, el tanto por ciento total que se puede llegar a ganar sobre el capital invertido.

Por el contrario, la TAE, que habitualmente será menor, es la rentabilidad anual neta y, al mismo tiempo, el valor de referencia que nos servirá a la hora de realizar una comparación entre los distintos depósitos.**7.- Ejemplo de depósito referenciado**Imaginemos que un cliente acude al banco "X" y contrata un depósito referenciado a las acciones de dos empresas cotizadas en bolsa con un plazo de 12 meses. Según el folleto del producto, la remuneración final del depósito será variable y dependerá de cuál sea elcomportamiento de los activos atendiendo a lo siguiente:* Si al final del depósito, el precio de ambas acciones es igual o superior al inicial, la entidad abonará un cupón de, por ejemplo, el 3% sobre el nominal del depósito. Es decir, el cliente ganará un 3% bruto sobre el importe que haya invertido. Es importante fijarse si la rentabilidad está expresada en forma de cupón (intereses totales), de TIN anual o de TAE.
* Si, por contra, el precio final de las acciones es inferior al inicial, la entidad pagará un cupón del 1%, aunque en ocasiones **l**os depósitos estructurados pueden tener una rentabilidad mínima del 0%, es decir, que si los activos no se comportan favorablemente la remuneración puede acabar siendo nula.

Atendiendo a lo anterior, el cliente decide invertir 10.000 euros recordemos que el plazo es de 12 meses, el capital está garantizado y la rentabilidad puede ser o bien del 3% o bien del 1%. Pasados los 12 meses, las dos acciones se han revalorizado: en este caso, el cliente ganará 300 euros brutos de intereses, a lo que habrá que descontarle un 19% en concepto de impuestos, y la entidad le reembolsará los 10.000 euros.También podría ocurrir que una o las dos acciones perdiesen valor. En ese caso, los intereses brutos serían de 100 euros y también recuperaría la totalidad del capital invertido. |
| **Glosario (5 términos de glosario)** | * **Hipoteca inversa**. Se trata de un préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual, concedido de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que debe ser mayor de una determinada edad —a partir de 65 años— o acreditar un grado de discapacidad (igual o superior al 33 %) o dependencia (dependencia severa o gran dependencia), no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento.
* **Depósito referenciado**. Los depósitos referenciados son productos bancarios de inversión, depositas un capital en el banco y a cambio ofrece una rentabilidad. Ahora bien, en este tipo de depósitos la remuneración final siempre estará vinculada a la evolución de una acción bursátil, un índice (por ejemplo el Ibex35, el Eurostoxx, etc.), un tipo de interés (por ejemplo el Euribor) o un tipo de cambio (como el euro-dólar).
* **Depósito mixto ahorro-inversión**. Los depósitos mixtos o dobles son una combinación de los depósitos a plazo fijo y de los depósitos referenciados. En este caso, una parte del capital se coloca en un depósito a plazo fijo por un periodo de tiempo y a un tipo de interés determinado.
* **Cuenta en divisas**. Una cuenta bancaria en divisas es una cuenta que opera en una moneda distinta del euro.
* **Cupón**. Cuando hablamos de depósitos, el cupón es la rentabilidad final del producto, es decir, el porcentaje total que se puede ganar sobre el capital invertido.
 |
| **Autoevaluación (5 preguntas y respuestas de elección múltiple)** | 1.- Para poder solicitar una hipoteca inversa debo:1. Tener una vivienda hipotecada
2. **Tener más de 65 años, una discapacidad, o ser dependiente.**
3. Las respuestas a) y b) son correctas.

2.- En una hipoteca inversa:1. Pago mensualmente el importe del préstamo más los intereses
2. Recibo mensualmente el importe del préstamo más los intereses
3. **El importe del préstamo dispuesto más los intereses correspondientes se devuelve normalmente cuando fallece el propietario**

3.- Un depósito mixto es:1. **La unión de dos productos financieros: un depósito a plazo fijo y un producto de inversión y, por tanto, de renta variable.**
2. Un depósito a plazo fijo con un interés fijo.
3. Un producto de renta variable donde no está garantizado el capital inicial.

4.- Una persona invierte 10.000 € en un depósito a plazo de un año en dólares, a un tipo de interés anual del 4%. En el momento de la contratación, el tipo de cambio es de 0,77 €/$ y en el del vencimiento, 0,72 €/$. Suponiendo que las operaciones de cambio de divisas no tienen comisión, ¿cuál será la renta obtenida del depósito?1. **Tiene unas pérdidas de -275,32 €.**
2. Tiene unas ganancias de 275, 32 €.
3. No tiene ni pérdidas ni ganancias.

5.- En un depósito referenciados:1. Las rentas provenientes de los depósitos estructurados están sujetas al pago de impuestos.
2. Se puede definir una rentabilidad mínima garantizada.
3. **Ambas respuestas son correctas.**
 |
| **Bibliografía** | * https://clientebancario.bde.es
* https://www.bancosantander.es/particulares/hipotecas/hipoteca-inversa
* https://www.finect.com/usuario/Josetrecet/articulos/hipoteca-inversa
* https://www.ebnbanco.com/blog/depositos-estructurados-que-son-y-que-ventajas-tienen/
* https://finanzas.roams.es/depositos/depositos-estructurados/
* https://www.bankinter.com/blog/mercados/depositos-estructurados-que-son
* https://www.helpmycash.com/depositos/estructurados/
* <https://www.raisin.es/depositos/depositos-estructurados/>
* <https://www.investopedia.com/guide-to-financial-literacy-4800530>
* Financial Guide "Learn how to make better financial decisions" (Edufinet).
* <https://economictimes.indiatimes.com/definition>
* <https://banzai.org/>
* <https://handsonbanking.org/>
* <https://www.rockethq.com/learn>
 |
| **Recursos (vídeos, enlace de referencia)** |  |