



Los tiempos cambian,  
las soluciones también...

Conoce la Hipoteca Inversa Óptima y  
cómo puede mejorar tu calidad de vida





## **Ángel Cominges Rodríguez-Carreño**

Consejero Delegado, Fundador

Permítame que en primer lugar le felicite por el solo hecho de tener ahora mismo este documento en su poder, pues demuestra que se ha interesado usted por un producto financiero y social cuyo fin último no es otro que mejorar la calidad de vida de las personas mayores de 65 años.

Desde este momento cuenta usted con el mejor equipo de expertos jurídicos, financieros y actuariales a su disposición para defender sus intereses y prepararle un estudio comparativo de las mejores ofertas del mercado para su caso concreto, sin ningún coste ni compromiso inicial para usted.

Óptima Mayores es el Asesor Independiente pionero y líder en España en Comercialización y Gestión de Hipotecas Inversas y está en nuestro ADN facilitar a todos nuestros clientes el mejor servicio profesional posible, mediante nuestro Procedimiento de Contratación "RST": Responsable, Seguro y Transparente.

Todo esto es posible porque Óptima Mayores no es solamente una Sociedad mercantil al uso. Queremos además aportar lo que hemos aprendido en más de 25 años de profesión como especialistas en Pensiones y Ahorro a largo plazo a personas que, como usted, quieren y pueden mejorar su calidad de vida utilizando su vivienda, sin necesidad de renunciar a su propiedad ni mucho menos a su uso y disfrute vitalicio.

La casa seguirá siendo suya y el dinero que necesita no lo tendrá que devolver en incómodas o imposibles cuotas de amortización mensuales como en cualquier otro préstamo.

Yo mismo y todo el equipo de profesionales de Óptima Mayores quedamos desde ahora mismo a su entera disposición para atender cualquier consulta que quiera hacernos, y le anticipo que estaremos encantados de acompañarle durante todo el proceso de contratación hasta la preceptiva firma ante el Notario.



## ¿Qué es una hipoteca inversa?

En España es muy habitual que una persona mayor de 65 años tenga una vivienda en propiedad. Pues bien, ese inmueble no deja de ser una forma de ahorro, al igual que podría ser un plan de pensiones o una cartera de acciones. La particularidad es que la vivienda es un activo en el que vivimos, pero también un patrimonio del que poder obtener liquidez en la jubilación. La hipoteca inversa te permite obtener unos ingresos extra a la vez que te permite seguir disfrutando de tu vivienda, manteniendo la propiedad.

Desde un punto de vista más técnico, la hipoteca inversa es un crédito o préstamo con garantía hipotecaria a través del cual se pueden obtener unas cantidades de dinero (de forma periódica, a la firma, o una combinación), con la gran particularidad de que no hay que devolverlas mes a mes como ocurre con cualquier otro tipo de préstamo hipotecario. De hecho, la persona que recibe el dinero no tiene la obligación de devolverlo. Serán sus herederos los que hereden la vivienda, si así lo desean, con la deuda generada hasta ese momento. El producto está ideado para que, llegado el momento de la devolución, el valor de la vivienda sea notablemente superior a la deuda, para que los herederos puedan disfrutar de la diferencia.

## ¿Quién la puede contratar?

Cada entidad tiene sus requisitos específicos, pero los mínimos son:

- Ser mayor de 65 años.
- Tener una vivienda en propiedad en la que se esté empadronado, de un valor superior a 100.000 euros, ubicada en una localidad con un mercado inmobiliario activo.
- La vivienda debe estar sin cargas o con una carga que se pueda saldar con el importe de la hipoteca inversa.

## ¿Para qué puedo usar el dinero de una hipoteca inversa?

El dinero se puede usar para lo que se necesite o desee, pero los usos más habituales son:

- Complementar la pensión para poder vivir más desahogado.
- Cancelar deudas pendientes.
- Pagar cuidados en el hogar.
- Pagar una residencia.
- Ayudar a familiares.
- Reformas en la vivienda.



## ¿Cómo sé cuál es la hipoteca inversa óptima para mí?

Dependiendo de cada caso, en Óptima Mayores prestamos un asesoramiento para adecuar las alternativas disponibles a las necesidades concretas de cada caso. La hipoteca inversa ideal para una persona puede no ser la adecuada para otra.

Por eso nos encantará hablar contigo, y con tus familiares y/o asesores si lo consideras oportuno, para tratar tu caso de una manera muy personal y cercana para conseguir la mejor opción disponible en el mercado.

## ¿Cuánto dinero puedo obtener?

Las cantidades que se pueden obtener dependen del valor de la vivienda y de la edad. Cuanto mayor se es y mayor es el valor de la vivienda, mayores son las cantidades que se pueden percibir. En el estudio que elaboramos de manera gratuita podrás ver las cantidades a recibir para tu caso concreto.

[Calcula tu hipoteca inversa aquí](#)



*“Me llamo Miguel García Fuentes y tengo 82 años. Soy Doctor Ingeniero de Montes y en la vida no me ha ido mal. Sin embargo -y esto lo podrán entender millones de personas mayores en España- a partir de cierta edad los bancos ya no te conceden ni hipotecas, ni préstamos, ni créditos y la pensión no te llega para tus gastos.*

*El único producto que encontré para conseguir la liquidez que necesitaba de una manera eficaz fue la **Hipoteca Inversa** de **Óptima Mayores**. Una solución que mejoró mi calidad de vida, pero sobre todo me dio tranquilidad económica.”*



## ¿Cuánto cuesta contratar una hipoteca inversa?

La Hipoteca Inversa está bonificada por la Ley 41/2007, que establece la exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (no se ha de pagar), y además las tasas notariales y registrales son muy inferiores a las de un préstamo hipotecario normal. Los gastos de notaría y gestoría los asumirá la propia entidad o el acreditado dependiendo de la oferta seleccionada.

En cualquier caso, los gastos que se cobren se incluyen en el propio préstamo, para que el cliente no los tenga que adelantar previamente.

Es importante que tengas en cuenta que el único gasto que se debe desembolsar anticipadamente es el coste de la tasación, una vez que te hayas decidido y hayamos verificado la viabilidad inicial.

En nuestro estudio de Hipoteca Inversa te detallamos todos los gastos de la operación, así como la evolución de la deuda.

[Solicita tu estudio gratuito aquí](#)

## Con la contratación de la hipoteca inversa no se pierde la propiedad.

### ¿Por qué es importante?

Por dos razones fundamentalmente:

1. Porque históricamente en el largo plazo la vivienda se revaloriza, y esto implica que si su valor se incrementa a futuro, esa subida puede compensar en todo o en parte el coste de la hipoteca inversa. Es decir, que el incremento del valor de la vivienda sea superior a los intereses que se generan de la hipoteca.

2. Porque al seguir siendo propietario del inmueble podrás seguir disponiendo de él. La hipoteca inversa no es una alternativa que impida hacer otras operaciones sobre la vivienda a futuro.

Así, por ejemplo, podrás:

- Alquilarla y obtener un ingreso adicional.
- Venderla, saldar la deuda y disfrutar de la diferencia.
- Hacer otra hipoteca inversa en el futuro si te conviene (cancelando la anterior).
- Vender la nuda propiedad y obtener un dinero adicional (cancelando la hipoteca inversa).



## En Resumen

Obtendrás dinero libre de impuestos.

- No tendrás que devolverlo mes a mes.
- Mantendrás la propiedad de su vivienda.
- Podrás cancelar la operación si así lo deseas, por ejemplo con la venta de la vivienda.
- Podrás alquilar la vivienda y obtener un ingreso adicional.
- Tus herederos heredarán la vivienda, y el producto está diseñado para que en ese momento la deuda sea considerablemente inferior al valor de la propiedad.

## Óptima Mayores te acompañará en todo el proceso

Todo empieza con un asesoramiento que incluye un estudio personalizado con las mejores alternativas para tu caso concreto que es totalmente gratuito y sin compromiso. Te lo explicamos todo para que no te queden dudas y puedas tomar la mejor decisión. Si te decides por contratar, te acompañamos y te ayudamos con la tramitación hasta la firma ante notario para que no te tengas que preocuparte de nada. Una vez firmada, podrás seguir contactando con nosotros si te surge cualquier duda.

## ¿Por qué con Óptima Mayores?

### Liderazgo

Nuestra profesionalidad, la apuesta por la innovación y la experiencia de más de 15 años especializados en el sector nos ha hecho consolidarnos como líderes indiscutibles del sector, habiendo asesorado a más de 25.000 personas en soluciones para obtener liquidez a partir de su patrimonio inmobiliario. En 2019 obtuvimos una cuota de mercado del 92% de las operaciones de hipoteca inversa en España.

### Proceso de contratación STR

Vamos más allá de las exigencias de asesoramiento independiente que establece la Ley, habiendo implantado un proceso de contratación Seguro, Transparente y Responsable con el objetivo de que nuestros clientes contraten con todas las garantías para ellos y su entorno.

### Registrados y supervisados

Óptima Mayores está inscrita en el Registro Estatal de Empresas que llevan a cabo Actividades de Intermediación para la Celebración de Contratos de Préstamo o Crédito con el Consumidor con nº 551/2015 de la sección 2ª.

Óptima Mayores está inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Correduría de Seguros y de sus Altos Cargos con la clave J-2445, y supervisados por la Dirección General de Seguros.

### Miembros del EPPARG

Óptima Mayores es miembro del Consejo del EPPARG, una asociación internacional que agrupa a los principales actores del sector en Europa y que vela por un desarrollo seguro de la industria mediante el establecimiento de unos estándares de protección al consumidor.



### Reconocimientos

Óptima Mayores ha sido premio del jurado de los premios Ecofin 2020 como reconocimiento a su labor de promoción de un mercado de hipotecas inversas seguro, transparente y responsable, y por haber logrado en el año 2019 un 92% de cuota de mercado.



## Preguntas frecuentes

- |  |           |
|--|-----------|
| ¿ Me puede exigir la entidad el pago de la deuda antes de mi fallecimiento?  | <b>NO</b> |
| ¿ Si hago una Hipoteca Inversa, pierdo la propiedad de la casa?  | <b>NO</b> |
| ¿ En la Hipoteca Inversa, por las cantidades que recibo tengo que pagar impuestos?                                     | <b>NO</b> |
| ¿ Si hago una Hipoteca Inversa puedo vender, alquilar o cancelar la hipoteca cuando yo quiera?                         | <b>SI</b> |
| ¿ Es necesario el consentimiento por parte de los herederos para poder formalizar la operación?                        | <b>NO</b> |
| ¿ El empadronamiento debe ser superior a 3 años para que el inmueble sea considerado como vivienda habitual?           | <b>SI</b> |
| ¿ Mis herederos reciben mi casa en herencia?   | <b>SI</b> |
| ¿ Hay que pagar cuotas mensuales a la entidad?   | <b>NO</b> |
| ¿ La Hipoteca Inversa se puede hacer sobre una vivienda que no sea mi vivienda habitual?                               | <b>NO</b> |
| ¿ Es cierto que mis herederos tienen un año para liquidar la deuda con el banco una vez que fallezcamos los titulares? | <b>SI</b> |
| ¿ Se puede utilizar el dinero para cancelar otras hipotecas que tengo pendientes todavía?                              | <b>SI</b> |
| ¿ Puedo contar con Óptima para que me acompañe durante todo el proceso y la firma en la Notaría?                       | <b>SI</b> |



Ahora ya lo sabes.

Llevas ahorrando toda la vida,  
ha llegado el momento de  
utilizarlo.

Déjate asesorar por  
nuestros expertos

**Óptima Mayores**  
Oficinas Centrales  
C/ Velázquez 100, 4ºD  
Madrid 28006  
+34 900 70 70 77

[www.optimamayores.com](http://www.optimamayores.com)