



CONOZCA MÁS SOBRE PRÉSTAMOS DE HIPOTECA "EXÓTICOS"

por Texas Attorney General Greg Abbott

EL MERCADO DE BIENES RAÍCES EN Texas ha estado marchando muy bien en años recientes. Durante los últimos veinte años, millones de personas se han mudado al Estado de la Estrella Solitaria y, junto con tal crecimiento, hemos visto un aumento en los precios de la vivienda.

Muchos compradores de casas, buscando poder permitirse un hogar en un mercado que cambia continuamente, están recurriendo a lo que a primera vista aparentan ser préstamos atractivos con muy bajos pagos mensuales. Casi toda persona que navega por la Internet ha visto anuncios con ofertas de venta tentadoras, tal como un préstamo de "hipoteca de 350,000 dólares que sólo requiere pagos mensuales de 750 dólares al mes".

Estas ofertas, conocidas también como préstamos de hipoteca "exóticos", podrían ser la solución para algunos consumidores, tales como los que desean la conveniencia de pagos bajos inicialmente y pueden hacer pagos considerablemente más altos después. Sin embargo, aquellos que no están completamente informados de los términos de tal préstamo, podrían hallarse rápidamente en aprietos.

La mayoría de estas ofertas extremadamente bajas son para

préstamos en los que inicialmente se paga sólo el interés. En el ejemplo anterior, el pago de 750 dólares al mes probablemente es solamente para pagar el interés que se está acumulando, y eso es suponiendo que el préstamo fue extendido con una tasa de interés muy baja (los préstamos de hipoteca exóticos a veces tienen tasas iniciales tan bajas como el uno por ciento). Sin embargo, los consumidores pueden estar seguros de que las tasas bajas de interés son por un tiempo limitado. Después de algunos pagos, la tasa de interés aumenta a las que prevalecen en el mercado, basándose en la puntuación de crédito del consumidor y otros factores.

Si la tasa de interés aumenta, entonces el pago mensual de 750 dólares servirá para saldar sólo una parte del interés, y esto aún no logra reducir el saldo principal del préstamo.

El interés pendiente generalmente se convierte en parte de la hipoteca misma. Con el tiempo, la hipoteca crece, y es probable que después de un par de años de hacer pagos bajos, éstos serán ajustados para reflejar el interés creciente y la hipoteca cada vez mayor.

Tal aumento podría ser considerable, doblando o incluso hasta triplicando los pagos. A no ser que el consumidor comienza a hacer pagos que cubren el

interés acumulado o empiezan a saldar la deuda principal, podrían caer en un ciclo de deuda que sigue acumulando. Esto también significa que probablemente no ganarán valor de plusvalía de su casa, es decir, la diferencia entre el valor de la casa y cuánto se debe en la hipoteca por ella, lo cual hará muy difícil vender la casa.

Para poner esto en perspectiva, en la mayoría de préstamos de hipoteca por un plazo de 30 años y con una tasa de interés razonable, los pagos mensuales, incluso los impuestos y el seguro de la propiedad, son aproximadamente equivalente al uno por ciento del valor de la casa. Eso significa que para una casa con un valor de 350,000 dólares, el pago de hipoteca llegaría a ser más o menos 3,500 dólares al mes.

Esto subraya que la oferta de un préstamo por tal cantidad por sólo 750 dólares al mes es simplemente insostenible a largo plazo. Los consumidores deberían mantener presente esta información antes de firmar un contrato hipotecario. Los términos de las hipotecas varían enormemente, y los consumidores, tanto por su propio bien como el de sus familias, deben investigar todas las opciones disponibles y también hacerse una auto-evaluación realista acerca de lo que pueden pagar.

Las ofertas para pagos de hipotecas muy bajos solamente duran un breve plazo de tiempo. Como con cualquier otro préstamo, es razonable que los prestamistas querrán recuperar el dinero del préstamo y obtener alguna ganancia. Al hacer una investigación y planificación cuidadosa, un consumidor puede hacer una selección que puede permitirse pagar a largo plazo.

Los compradores no deben distraerse con ofertas de pagos mensuales bajos que suenan fabulosas. El consumidor debe saber de antemano el costo total del préstamo, la tasa de interés (y si será variable o fijo), el aumento potencial de pagos futuros, el plazo del préstamo, la cantidad del balance principal que se espera que pague cada mes, y factores semejantes. Los contratos de compra frecuentemente son complejos y hay muchas variables que considerar.

Si usted está buscando comprar una casa, es una buena idea consultar con un profesional independiente de antemano, tal como un abogado o un experto en bienes raíces autorizado, para guiarlo por el proceso y explicarle detalladamente los términos que se le ofrecen y su impacto a largo plazo.