



LA COMPRA DE UNA CASA: CONOZCA LA INFORMACIÓN BÁSICA

por Greg Abbott, Procurador General de Texas

PARA LA MAYORÍA de las personas que residen en Texas, comprar una casa puede ser una tarea abrumadora, ya sea que usted va a comprar por primera vez o es un veterano de mudanzas que ha cambiado de domicilio muchas veces. Como posible comprador, usted debe saber la información básica sobre la compra de una casa para evitar ser víctima de vendedores sin ética que explotan el hecho de que los consumidores no están familiarizados con las transacciones de bienes raíces.

Deben participar varias partes en el proceso de compra de una casa, comenzando con una institución financiera. Muchos vendedores se ofrecerán a financiar la casa, pero siempre es buena idea estar pre-aprobado para un préstamo, porque el estarlo lo coloca a usted en una mejor posición para negociar tasas de intereses y otros términos.

Un agente de títulos llevará a cabo investigaciones sobre los antiguos dueños de la vivienda y del lote en el que está construida. La investigación legal del título revelará si existen deudas pendientes sobre la casa, tales como impuestos que el dueño anterior no pagó o embargos preventivos. Muchos consumidores que han sido víctimas de estafas de bienes raíces han sido convencidos por vendedores fraudulentos para que no lleven a cabo la investigación del título, una decisión que dejó a los dueños de las propiedades enfrentando problemas con el título, deudas enormes y la ejecución de la hipoteca por casas para las que habían dado enganches considerables.

Cuando encuentre una propiedad que le interesa, insista en que un tasador independiente determine el precio de mercado justo. Si el vendedor insiste en que

la tasación no es necesaria o en que usted utilice a su tasador, podría ser una señal de que alguien está tratando de vender una casa por un valor demasiado alto.

Usted también debe insistir en una inspección independiente, aunque la casa sea nueva, para identificar algún problema estructural u otros defectos que podrían poner en peligro su inversión.

Las cuotas que cobran la empresa de títulos, inspectores y tasadores se incluyen en el cierre de la transacción de compra de la casa. Revise cuidadosamente todos los documentos y nunca firme un documento de compra que no entienda completamente o un documento con espacios en blanco.

Antes de cerrar la transacción, pregúntele al prestamista si los impuestos de la propiedad estarán incluidos en su pago mensual y, si es así, asegúrese de que el acuerdo esté incluido en el contrato. Algunos consumidores han descubierto que eran responsables de altas sumas de impuestos sólo después de vivir en sus casas durante varios meses. Contacte a su autoridad de impuestos local para saber cuanto le cobrarán de impuestos a la propiedad después de vivir un año en la casa.

También querrá saber si la institución financiera recabará las primas de seguro, si también son parte de sus pagos mensuales y cuanto le cobrarán por esas cuotas antes de finalizar el contrato.

No le entregue fuertes cantidades de dinero a nadie antes de cerrar el trato. Agentes hipotecarios o vendedores sin ética piden miles de dólares por adelantado para garantizar el préstamo y luego se desaparecen con el dinero sin proporcionar el financiamiento que habían prometido.

Limite el dinero de seña a unos cientos de dólares y hable con su agente inmobiliario sobre una opción de terminación, lo cual es un acuerdo entre usted y el vendedor que le permite a usted rescindir el contrato dentro de un cierto tiempo acordado.

Con mayor frecuencia, la Procuraduría General está recibiendo quejas en contra de especialistas de aceleración de hipotecas "mortgage acceleration specialists" que falsamente les dicen a los consumidores que les pueden ayudar a refinanciar sus casas y a ahorrarse miles de dólares. Por lo general, estas empresas sólo toman los pagos de las cuentas bancarias de los propietarios y remiten el dinero al prestamista original. Tenga cuidado de cualquier oferta de aceleración de hipotecas, ya que esto no es lo mismo que refinanciar el préstamo y si el especialista de hipotecas no remite los pagos a tiempo, usted podría estar poniendo en riesgo su casa y su historial de crédito.

Estoy comprometido a asegurar que nadie se aproveche de los consumidores de Texas durante el proceso de compra de una casa. En enero, la Procuraduría General llegó a un acuerdo multi-estatal de 325 millones de dólares con Ameriquest Mortgage Corp. que le prohíbe a la empresa participar en tácticas de préstamos predatorias y de alta presión. La empresa también se conformó a llevar a cabo varias importantes reformas al financiamiento de viviendas y a mejorar sus prácticas empresariales.

Una hipoteca podría ser la transacción más difícil e importante que los consumidores lleven a cabo en sus vidas. Les animo a que busquen asesoramiento personalizado de profesionales calificados sobre todos los temas de finanzas personales.

RECUERDE



LA COMPRA
DE UNA CASA

Conozca la información básica:

Que participen las siguientes partes:

- Una institución financiera
- Una compañía de títulos
- Un tasador independiente
- Un inspector independiente

No dé fuertes cantidades de dinero como pago inicial.

Tenga cuidado con las estafas de aceleración de hipotecas.

Comisión de Bienes Raíces de Texas
(Texas Real Estate Commission)

<http://www.trec.state.tx.us/consumer/default.asp>

Los consumidores que creen que han sido estafados o engañados por una empresa hipotecaria pueden llamar gratuitamente a la línea especial de quejas de la Procuraduría General al (800) 252-8011 o presentar una queja a través de la Internet en www.oag.state.tx.us. La Procuraduría General cuenta con información y personal bilingüe para atenderle.



ATTORNEY GENERAL OF TEXAS
GREG ABBOTT