

En el mundo de los préstamos hipotecarios existen muchos tipos diferentes de préstamos y plazos. ¿Cómo puede decidir qué préstamo se ajusta mejor a sus circunstancias financieras? Saber qué información se incluye en su solicitud de préstamo y qué ocurre cuando la envía le ayudarán a convertirse en un participante más informado en el proceso de otorgamiento de préstamos.

Usted ha determinado qué necesita y desea en una casa y tiene una cifra “aproximada” de cuánto puede gastar. Ahora es el momento de preguntarle a un funcionario de préstamos cuánto vale usted exactamente en lo que a préstamos hipotecarios se refiere. Echémosle un vistazo a los trucos que esconde un funcionario de préstamos.

¿Qué tipo de hipotecas están disponibles?

El proceso para obtener una hipoteca puede ser complejo y estar lleno de dificultades para los consumidores desinformados. La entidad crediticia y el tipo de préstamo que elija afectarán los costos iniciales así como los pagos mensuales. Antes de elegir una casa, tómese tiempo para explorar los diferentes tipos de financiamiento para que pueda elegir el que mejor se ajuste a sus necesidades. Puede comenzar analizando las diferencias entre una hipoteca con tasa de interés fija y una con tasa de interés ajustable.

Una hipoteca con tasa de interés fija tendrá los mismos pagos de capital e intereses durante todo el plazo del préstamo. La mayoría de hipotecas con tasa fija se pueden pagar en 30 años o menos. En una hipoteca con tasa de interés ajustable los pagos de capital e intereses cambiarán ocasionalmente durante el plazo del préstamo. Dependiendo del tipo de ARM, la tasa de interés podría incrementarse gradualmente cada dos años hasta que llegue al límite preestablecido. O la tasa de interés podría permanecer en un nivel durante un corto plazo y después tener un pago grande final conocido como “pago global” al término. Cuando solicita un ARM le informarán cómo, cuándo y por qué podrían cambiar las tasas de interés.

“El dinero habla pero el crédito tiene eco.”

— *Bob Thaves*

Un préstamo asumible es un préstamo hipotecario existente que un comprador acepte o asume de un vendedor. Los préstamos asumibles podrían tener tasas de interés fijas o ajustables y son más comunes cuando las altas tasas de interés dificultan la venta de las casas. También podría encontrar un préstamo asumible cuando el vendedor está teniendo dificultades para hacer los pagos hipotecarios y necesita liberarse de la deuda de la hipoteca. Si está pensando en asumir un préstamo, primero haga su tarea. Lea el contrato de la hipoteca para estar seguro de que comprende y puede aceptar sus términos existentes. Comuníquese con la entidad crediticia o entidad de préstamos para averiguar el saldo actual del préstamo y asegurarse de que los pagos están al corriente. Averigüe también si la entidad crediticia permitirá una asunción. La entidad crediticia podría exigir el pago del préstamo, lo que significa que puede exigir el pago inmediato del saldo total si trata de asumirlo sin autorización.

Hay ventajas y desventajas en las hipotecas con tasa de interés fija y los ARM. Examine la tabla de la siguiente página para comparar las dos.

Tabla 8-1: Pros y contras de las hipotecas con tasa de interés fija y ajustable

Tasa	Ventajas	Desventajas
Fija	<ul style="list-style-type: none"> • El pago mensual del capital e intereses permanecerá igual, aunque el costo de los impuestos y el seguro podrían incrementar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los préstamos con tasa fija no toman en cuenta ningún anticipado aumento en su poder de producir ingresos.
ARM (ajustable)	<ul style="list-style-type: none"> • La cantidad mensual del capital e intereses será más baja al inicio del préstamo; sin embargo, el costo de los impuestos y el seguro podría incrementarse. • La tasa de interés disminuye algunas veces. Si el índice de su ARM se basa en que irá a la baja, también lo hará la cantidad de los pagos mensuales de la hipoteca. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prepárese para aumentos en su presupuesto después de dos, tres o cinco años si la tasa de interés aumenta. • Tenga cuidado y trate de evitar préstamos que ofrezcan una tasa “de introducción” extremadamente baja. Cuando la tasa de descuento cambie, podría estar atrapado con una tasa mucho más alta – y pagos mensuales que no puede pagar.

Otra área a explorar es la disponibilidad de préstamos garantizados por el gobierno vs. préstamos convencionales, o préstamos garantizados por instituciones privadas. Las agencias gubernamentales federales o estatales ofrecen muchas formas de préstamos garantizados por el gobierno. Estos préstamos ayudan a grupos específicos de personas a convertirse en compradores de casa al proporcionar seguro para proteger del incumplimiento a las entidades crediticias. Por ejemplo, FHA ofrece préstamos para satisfacer las necesidades de los compradores de ingresos bajos y moderados. Los préstamos VA ayudan a los miembros en servicio activo y antiguos miembros de las fuerzas armadas del país, y los préstamos RHS están orientados para servir a las poblaciones rurales. En general, estos programas de préstamos federales exigen un bajo o ningún pago inicial a los compradores. Los programas ofrecen servicios de orientación y asesoramiento para guiar a los compradores a lo largo de todo el proceso de compra de casas. También ofrecen servicios de asesoramiento e intervención para asistir a los participantes del programa que tienen dificultades para pagar sus préstamos hipotecarios.

Los préstamos convencionales están disponibles de entidades crediticias tradicionales como bancos, instituciones de préstamos y ahorros, o uniones de crédito. Estos préstamos están a disposición de cualquier prestatario que satisfice los requisitos de la institución que otorga los préstamos. A diferencia del gobierno, las entidades crediticias convencionales no limitan la cantidad de los préstamos individuales. Sin embargo, se protegen del incumplimiento al solicitarle a los prestatarios un pago inicial de mayor cantidad.

¿Qué tipo de préstamo es mejor para mí?

Antes de responder a esta pregunta, es necesario que analice su situación financiera personal, sus objetivos a largo plazo y las necesidades de su vivienda. ¿En dónde planea vivir en los próximos años? ¿Qué tan

seguro es su empleo? ¿De dónde provendrá el dinero para el pago inicial y los costos de cierre? Existen alternativas cuando se elige entre un préstamo garantizado por el gobierno y un préstamo convencional. Los préstamos garantizados por el gobierno con un bajo o ningún pago inicial podrían ser menos costosos al inicio. Esto le permite a los compradores con ingresos estables y pocos o ningunos ahorros u otros bienes, convertirse en propietarios de vivienda. Muchos de estos compradores se han quedado fuera del mercado convencional debido a que no pueden dar un gran pago inicial u obtener seguro hipotecario privado. Sin embargo, el costo de estos préstamos podría ser más alto con el tiempo, debido a las primas de seguro e intereses pagados sobre préstamos más grandes.

Por otro lado, un préstamo convencional que requiere el 20 por ciento de un pago inicial y el pago por adelantado de todos los costos de cierre podría costar menos con el tiempo. Se pagarán menos intereses sobre préstamos más pequeños y podría no ser necesario un seguro de hipoteca.. Además, los préstamos garantizados por el gobierno no permiten que los compradores más ricos obtengan préstamos hipotecarios “gigantes”. Las tablas 8-2 y 8-3 ofrecen algunas guías básicas para ayudarle a hacer su elección.

Tabla 8-2: Tasa fija o ajustable, ¿cuál es mejor?

Una hipoteca con tasa de interés fija podría ser mejor si...	Una hipoteca con tasa de interés ajustable podría ser mejor si...
<ul style="list-style-type: none"> • Planea vivir en su casa durante muchos años. • Cree que sus ingresos permanecerán estables por muchos años. 	<ul style="list-style-type: none"> • Planea vivir en su casa sólo unos cuantos años. • Tiene una buena razón para creer que sus ingresos aumentarán continuamente con los años. • Tiene la intención de refinanciar a una tasa fija menor una vez que alcance el tope de interés ARM.

Tabla 8-3: Garantizado por el gobierno o convencional, ¿cuál es mejor?

Un préstamo garantizado por el gobierno podría ser mejor si...	Un préstamo convencional podría ser mejor si...
<ul style="list-style-type: none"> • Califica para un préstamo garantizado por el gobierno (por ejemplo, condición de veterano, bajos ingresos, etc.) • Tiene un ingreso estable, pero no mucho dinero para un pago inicial. • No hay préstamos convencionales asequibles disponibles en su área. 	<ul style="list-style-type: none"> • Puede dar un pago inicial (o pronto) grande. • La casa que quiere comprar cuesta varios cientos de miles de dólares. • No quiere pagar por un seguro privado de hipoteca. • No quiere financiar la comisión o costos de cierre.

Una vez que se haya comprometido a comprar una casa, su decisión de elegir una hipoteca con tasa de interés fija o ARM, así como la elección de un préstamo garantizado por el gobierno o un préstamo convencional, deberán basarse en sus necesidades personales y situación financiera.

¿Qué información incluye una solicitud de préstamo?

Recuerde, deberá satisfacer ciertas normas financieras para calificar para una hipoteca. Muchas entidades crediticias querrán ver que el pago mensual de la hipoteca incluyendo los impuestos, seguro y las demás comisiones, no excederá el 28 por ciento de su ingreso bruto mensual o antes de impuestos. Por lo general, las entidades crediticias querrán que el pago mensual de la hipoteca y otras deudas sea menor al 36 por ciento de su ingreso bruto mensual. Podría encontrar una entidad crediticia que le permita exceder esta directriz si tiene un excelente historial crediticio o puede dar un mayor pago inicial. Su capacidad de calificar para un préstamo dependerá de las “Cuatro C’s” (por sus siglas en Inglés) del crédito:

- Capacidad (capacity) de pagar el préstamo.
- Historial crediticio (credit history) de cuánto dinero debe y qué tan a menudo pide prestado, y si paga sus cuentas a tiempo y está viviendo dentro de sus posibilidades.
- Capital (capital), o la cantidad de efectivo que tiene para el pago inicial, costos de la transacción y reservas de efectivo.
- Garantía colateral (collateral) para proteger la inversión de la entidad crediticia.

El lenguaje de las hipotecas podría parecer extraño al principio, pero usted puede aprender a hablar y comprender los términos básicos que usará el funcionario de préstamos. Antes de reunirse con un funcionario de préstamos, consulte el glosario para ver la definición de estos términos:

- Hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM por sus siglas en Inglés)
- Amortización
- Tasación (o avalúo)
- Tope
- Reserva de efectivo
- Cierre
- Informe de cierre (Cierre de la transacción)
- Capital en la propiedad
- Préstamos asegurados por la Administración Federal de Vivienda (FHA por sus siglas en Inglés)
- Piso
- Hipoteca con pagos graduados
- Cálculo (o estimado) de buena fe
- Interés
- Valor de mercado
- Hipoteca
- PITI (Por sus siglas en Inglés)(Las siglas representan: principal, interés, impuestos y seguro)
- Puntos

- Capital
- Seguro hipotecario privado (PMI por sus siglas en Inglés)
- Cierre de la transacción
- Título de propiedad
- Préstamo de la Administración de Veteranos (VA por sus siglas en Inglés)

Usted podrá completar una solicitud de préstamo rápidamente cuando tenga consigo los siguientes documentos:

- Los formularios W-2 de los últimos dos años, o las últimas dos declaraciones de impuestos si trabaja por su cuenta.
- Los recibos de ingresos o de pago de los últimos dos meses.
- Los estados de cuentas bancarias de los últimos tres meses de cuentas de ahorros, corrientes, fondos mutuos y cualquier otro tipo de cuenta que tenga.

Los compradores que trabajan por su cuenta necesitarán proporcionar documentación adicional incluyendo copias de las declaraciones de impuestos de sociedades, los formularios W-2 y 1099 de los últimos dos años. La entidad crediticia podría solicitarle estados de cuenta para verificar cuentas de jubilación o fondos recibidos de una renta vitalicia o pensión alimenticia. Sin este tipo de documentación, podría ser necesario que el empleado que trabaja por su cuenta dé un pago inicial más grande.

“Un banco es un sitio que te prestará dinero si puedes probar que no lo necesitas.”

— *Bob Hope*

Le pedirán que firme un formulario de autorización que le permita al funcionario de préstamos obtener su informe crediticio. Si ya identificó la casa que desea comprar, firmará otro formulario para autorizar un avalúo de la propiedad. Si es divorciado, podría ser necesario que presente la sentencia de divorcio para comprobar que es soltero legalmente. Si no es un ciudadano estadounidense, es posible que necesite presentar un comprobante de residencia como una tarjeta de residencia o visa.

La Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Law) garantiza que no será objeto de discriminación con base en la raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil, edad o dependencia de asistencia pública de ninguna parte de sus ingresos.

Como parte de las medidas de cumplimiento de la ley, la entidad crediticia solicitará y reportará información sobre su raza, sexo, estado civil y edad cuando envíe la solicitud de crédito.

¿Qué hace el funcionario de préstamos con mi solicitud?

El funcionario de préstamos usará los documentos que le proporcione para verificar el historial de su empleo e ingresos, así como el valor de mercado de la casa que desea comprar. El funcionario de préstamos examinará sus activos o bienes tales como efectivo o acciones para asegurarse de que tiene

dinero para el pago inicial y costos de cierre. No deberá depositar o retirar grandes sumas de dinero mientras su solicitud se encuentra en proceso de revisión, sin informar al funcionario de préstamos y sin proporcionar comprobante del origen o destino del dinero. También deberá evitar cualquier compra grande a crédito que afectaría negativamente su proporción de deudas a ingresos.

Es posible que le soliciten proporcionar documentos adicionales. Responda tan pronto como sea posible para evitar demoras o la denegación. El funcionario de préstamos también usará la solicitud como base para preparar una lista de costos y comisiones que pagará sobre y por encima del precio de venta de la casa.

Cuando solicite un préstamo hipotecario, RESPA, la Ley de Procedimientos en el Cierre de Transacciones de Bienes Raíces, requerirá que la entidad crediticia proporcione los siguientes documentos:

- Un folleto informativo que describa diversos servicios de cierre en bienes raíces.
- Un cálculo de buena fe de los costos de cierre que el comprador podría pagar.
- Una Declaración de divulgación de servicios hipotecarios que informe si la entidad crediticia pagará el préstamo o lo transferirá a otra entidad de préstamos.

El cálculo de buena fe le dará una lista detallada y explicación de los costos de cierre — montos que pagará sobre y por encima del precio de venta de su nueva casa. El número y la cantidad en dólares de estos costos podrían variar de acuerdo con el tamaño y tipo de préstamo que tenga. La entidad crediticia le dirá qué costos son exactos y cuáles son estimados. Éstos podrían incluir los siguientes:

- **Cuotas sobre préstamos** — Cuotas por originación, tasación, informe crediticio, honorarios de abogados, y cuotas por puntos de descuento.
- **Cargos del título de propiedad** — Aseguración, preparación de documentos, depósitos en custodia y cargos de registro.
- **Cuentas en custodia** — Primas de seguro hipotecario pagadas por adelantado, impuestos e intereses.

Puede pagar estos costos al cierre con fondos provenientes de sus ahorros personales, donaciones, contribuciones del vendedor de la casa o subsidios del gobierno. Algunos de estos costos se deducirán de sus ingresos cuando prepare su declaración de impuestos.

RESPA le da a la entidad crediticia hasta tres días hábiles después de que usted haya presentado su solicitud para enviarle estos documentos por correo. Sin embargo, si su préstamo es denegado en los siguientes tres días, la entidad crediticia no está obligada a proporcionarle esta información.

RESPA le da derecho a obtener ciertos hechos sobre los costos de cierre con anticipación. También le protege de comisiones de referencia injustas como sobornos, los cuales plagaron las transacciones de compras de casas en el pasado. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) hace cumplir las disposiciones de RESPA para préstamos de propiedades residenciales para una a cuatro familias. Esto incluye préstamos para compra y refinanciamiento, asunciones, mejoras en la casa y líneas de crédito sobre el capital en la propiedad.

Es posible que también reciba un aviso de Divulgación de acuerdos comerciales con filiales de las personas que manejan el cierre. La ley federal exige que obtenga este aviso siempre que el agente de cierre le refiera a cualquier proveedor de servicios tales como una entidad crediticia o abogado con quien el agente tenga cualquier clase de relación comercial. Este aviso debe describir la relación comercial y proporcionar un cálculo de los cargos de servicio del segundo proveedor.

El funcionario de préstamos también le explicará el valor de los puntos. Básicamente, entre más dinero pague en el cierre, menos dinero pagará en los pagos mensuales. Un punto es un porcentaje de la cantidad del préstamo que al pagarse en el cierre puede usarse para disminuir la tasa de interés y reducir los pagos mensuales.

¿Debe pagar puntos de descuento?

Al igual que muchas otras cuestiones relacionadas con la compra de una casa, la respuesta depende de sus planes y situación financiera. En general, pagar puntos de descuento es una buena idea en las siguientes circunstancias:

- Tiene el dinero disponible en el momento del cierre.
- Puede reunir pronto en ahorros mensuales la cantidad extra que paga.

Por ejemplo, en un préstamo de \$100,000 con un APR del 10 por ciento y sin puntos de descuento, usted pagaría unos \$880 mensuales en capital e intereses. No obstante, si puede pagar unos \$1,000 más para un punto de descuento en el momento del cierre, lo cual reduce su APR en .05 por ciento, pagaría unos \$840 mensuales en capital e intereses. En dos años aproximadamente, los ahorros mensuales le permitirían recuperar la cantidad extra que pagó en el cierre.

Antes de decir sí o no al pago de puntos de descuento, averigüe si cuenta con el dinero extra necesario para pagarlos. Después, pregunte cuánto reduciría cada punto los pagos mensuales. Por último, averigüe cuánto tiempo le tomaría recuperar el costo de pagar los puntos. No olvide que la entidad crediticia no tiene la obligación de ofrecerle puntos de descuento. Además, si la entidad crediticia le ofrece puntos, la oferta podría estructurarse en una forma que le tome más tiempo recuperar el dinero extra que paga en el cierre. Si los números están a su favor, considere la opción de pagar puntos.

El funcionario de préstamos también le explicará cómo liquidar los gastos que se pagan adelantado. Los costos que se cobran en el momento del cierre incluyen los siguientes:

- ***Intereses prorrateados.***
- ***Seguro del propietario.***
- ***Impuestos a la propiedad prorrateados.***
- ***Seguro hipotecario.***

Si su LTV es mayor al 80 por ciento, también pagará una parte de estos gastos como parte del pago mensual de la hipoteca. Estos pagos parciales se depositarán en una cuenta en custodia que la entidad crediticia usará para hacer pagos periódicos para estos gastos. Si le prestan menos del 80 por ciento del valor de la casa, es muy probable que pueda pagar los impuestos a la propiedad y el seguro del propietario por su cuenta.

¿Por qué rechazaron mi solicitud y qué puedo hacer ahora?

El hecho de que rechacen su solicitud de crédito podría ser decepcionante, pero no es el fin del mundo. Antes de pensar en renunciar a su objetivo de comprar una casa, hable con el funcionario de préstamos para averiguar por qué rechazaron su solicitud. La mayoría de las solicitudes se rechazan por las siguientes razones:

- **Una mala clasificación crediticia (bajo puntaje)** — Puede cuestionar cualquier error y posiblemente explicar otra información negativa de su informe crediticio.
- **Demasiadas deudas** — Es posible que tenga que pagar algunas de sus deudas o buscar casas menos costosas antes de que el préstamo pueda ser aprobado.
- **Ingresos insuficientes** — Si su renta actual es casi lo mismo que el pago hipotecario propuesto, pídale al funcionario de préstamos que reconsidere la decisión. Además, las diferentes entidades crediticias utilizan diferentes fórmulas para calcular cuánto dinero piensan que puede pagar. Otra entidad crediticia podría ser más flexible.
- **Pago inicial (o pronto) insuficiente** — Podría ser elegible para un préstamo garantizado por el gobierno con un bajo o ningún pago inicial. O tal vez podría usar donaciones en efectivo de familiares para pagar todo o parte de los costos de cierre.
- **Tasación con un precio bajo** — Si su oferta de compra por escrito incluye una contingencia que cubre una tasación baja, podría negociar un precio de venta más bajo que la entidad crediticia financiaría.

Si su solicitud de préstamo es denegada, el funcionario de préstamos debe explicarle la denegación por escrito. Los problemas podrían ser reales, o podría ser necesario simplemente que suministrara información adicional. Dependiendo de la razón del rechazo, es posible que pueda suministrar información o explicaciones para convencer al funcionario de préstamos de que reconsidere la denegación del préstamo. Si esto falla, su opción es buscar otra entidad crediticia que acepte su solicitud. O puede utilizar la explicación del funcionario de préstamos como guía para tomar las medidas necesarias que mejorarán su situación financiera para que PUEDA obtener la aprobación del préstamo.

¿En verdad puedo obtener un préstamo hipotecario en línea?

Aunque muchos pasos en la experiencia de comprar en la casa siguen siendo “cara a cara”, existen muchos pasos en el proceso que puede hacer desde su casa u oficina. Obtener un préstamo hipotecario es ciertamente uno de ellos. Sin embargo, antes de llenar una solicitud en línea, sería prudente que revisara primero varios recursos en línea.

Comience al considerar los recursos de información en línea que pueden ayudarle a trabajar a través del laberinto del financiamiento de una nueva casa. Muchas organizaciones públicas y sin fines de lucro le están esperando.

- **El Departamento de Vivienda y Asuntos Urbanos de los Estados Unidos** ofrece un paquete para el comprador de vivienda que contiene información valiosa acerca de la búsqueda, financiamiento y mantenimiento de una casa. Vaya a www.hud.gov/buyhome.html.

- **FannieMae** ofrece instrucción y asesoramiento para ayudar a los consumidores a prepararse para ser propietarios de una vivienda. Llame a la línea directa de FannieMae HomePath al 1-800-7FANNIE (1-800-732-6643) para mayores detalles.
- **InCharge® Debt Solutions** orienta a los posibles compradores, los instruye y los prepara para el proceso de compra. Visite la página web de InCharge® Debt Solutions: www.incharge.org o llame al 866-345-0245 para solicitar asistencia.

Una vez que se haya familiarizado con el proceso y terminología, estará mejor preparado para considerar los sitios Web de instituciones crediticias privadas. Las instituciones crediticias en línea le dirán si participan en programas de préstamos garantizados por el gobierno. Usted puede obtener normalmente cotizaciones de tasas de interés y precalificaciones de préstamos muy rápido. No obstante, aun tendrá que suministrar la misma información financiera detallada a una entidad crediticia en línea que la que exigiría una entidad crediticia personalmente. Y tendrá que ser igualmente precavido para calificar los ofrecimientos de préstamos en línea, como lo haría en caso de solicitar un préstamo frente a frente.

Hay algunos puntos importantes sobre la seguridad financiera que deberá recordar antes de solicitar un préstamo:

- **Limite el número de solicitudes que hace.** Es fácil llenar solicitudes y enviarlas con el clic de un ratón. Pero esté consciente de que muchas solicitudes en un período corto de tiempo podrían dañar su clasificación crediticia. Por desgracia, rara vez obtendrá una cotización de tasa de interés hasta que envía la solicitud, pero en lugar de ver disminuir las tasas de interés podría verlas incrementarse después de haber enviado solicitudes de préstamos a varias entidades crediticias.
- **Tenga cuidado con los ofrecimientos de “bienes baratos con el propósito de vender otros más caros” (“bait and switch”).** Como ocurre algunas veces en los ofrecimientos frente a frente, podrían ofrecerle una excelente tasa de interés reducida por Internet, sólo para verla desaparecer justo antes del cierre. Aunque podría calificar para obtener mejores condiciones en otro sitio, la ciber-entidad crediticia está apostando a que no tendrá tiempo de buscar, solicitar y obtener aprobación antes de la fecha de cierre. Asegúrese de que la tasa de interés en línea esté garantizada, como lo haría en caso de tratar con una entidad crediticia frente a frente.
- **Cerciórese de saber a dónde va su información crediticia.** Los fraudes por Internet son más creativos cada día y no es difícil para los artistas de la estafa crear sitios Web con apariencia profesional y atractiva. No se deje engañar por ofrecimientos de tasas de interés increíblemente bajas de entidades crediticias desconocidas. El robo de identidad ocurre realmente y los préstamos en línea a menudo lo facilitan. Si envía una solicitud de préstamo pero no recibe una respuesta, ¿qué puede hacer? Antes de transmitir su número de seguro social, números de cuentas bancarias y de crédito, así como otra información financiera personal en línea, asegúrese de que la “entidad crediticia” es real.

¿Qué son los préstamos depredadores?

Cualquier entidad que le ofrece un préstamo con términos muy alejados de aquellos para los que califica está participando en prácticas de préstamos depredadores. Aunque los préstamos depredadores ocurren

con mayor frecuencia en el caso de propietarios que buscan una segunda hipoteca o préstamos de consolidación de deuda, también ocurre con los solicitantes de hipotecas de primera vez. Los blancos más fáciles son los prestatarios con clasificaciones crediticias menos que perfectas, o prestatarios con una experiencia muy limitada en el uso del crédito. A menudo éstos son ancianos, mujeres jefes de familia, miembros de grupos raciales o étnicos minoritarios o residentes de ciertos vecindarios. De hecho, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos ha identificado “puntos conflictivos” específicos en diversas ciudades donde los préstamos depredadores se han convertido en casi una epidemia.

¿Cómo puede protegerse de los préstamos depredadores? En primer lugar, esté consciente de que existen. Tome tiempo para leer la sección de bienes raíces del periódico de su localidad para ver qué tasas de interés están cobrando las entidades crediticias locales.

Cuando esté considerando un préstamo, pregunte si los términos que le están ofreciendo son los mejores términos para los cuales usted califica. Y sobre todo, aprenda a reconocer las prácticas de préstamos depredadores.

- Evite entidades crediticias que llaman y le ofrecen enviar a un “funcionario de préstamos” a su casa.
- Examine las cuotas y cargos. ¡Un cargo por originación del préstamo mayor al 1 por ciento del préstamo es un foco rojo!
- Pregunte a la Oficina de Mejores Negocios de su localidad si se han presentado quejas en contra de la entidad crediticia.
- No acepte seguros de crédito pre-pagados costosos ni un seguro por discapacidad que tendrá que financiar.
- Evite penalidades por pago anticipado a largo plazo. Si puede refinanciar con mejores términos, esas penalidades pueden costarle hasta el 5 por ciento de la cantidad original del préstamo si refinanciara.
- Exija que le informen a cuánto ascenderán los pagos mensuales. Si no puede hacer los pagos, no acepte el préstamo.
- Recuerde que tiene tres días después de firmar el contrato de préstamo para cambiar de opinión.

Las víctimas de los préstamos depredadores se encuentran atrapadas en préstamos hipotecarios con altas comisiones y tasas de interés variables excesivas, costosos seguros de crédito pre-pagado, pagos globales enormes y severas penalidades por pago anticipado.

Cuando un prestatario no hace los pagos a tiempo, la entidad crediticia depredadora dará “vuelta” al préstamo. Esto significa que la entidad crediticia refinanciará el préstamo con cuotas adicionales elevadas o ejecutará la hipoteca y confiscará la casa del prestatario. Al final, el prestatario tiene una clasificación crediticia dañada, pierde el capital en la propiedad o pierde la casa.

Tabla 8-4: Señales de advertencia de préstamos predatorios

LA PROMESA	LA REALIDAD	EL RESULTADO
“¿Mal crédito? Use el capital en la propiedad para obtener el efectivo que necesita.”	<ul style="list-style-type: none"> Incluso con un historial crediticio imperfecto, puede encontrar normalmente un préstamo con mejores condiciones en otro sitio si busca. 	<ul style="list-style-type: none"> Su clasificación crediticia se daña aún más que cuando se retrasa en los pagos.
Bajos pagos, bajas cuotas y bajas tasas de interés.	<ul style="list-style-type: none"> Las tasas de interés y cuotas por procesamiento del préstamo son 3-4 veces mayores que los cobros de entidades crediticias honestas. 	<ul style="list-style-type: none"> Estas tasas y cuotas más altas dan lugar a pagos mensuales mayores a los esperados.
Seguro de bajo costo para su protección en caso de que no pueda pagar.	<ul style="list-style-type: none"> El costo total de los años de seguro de crédito y discapacidad se suma al capital del préstamo. 	<ul style="list-style-type: none"> Paga cargos financieros e intereses sobre las pólizas de seguro, así como sobre el préstamo.

Si aun no está seguro de que necesita el préstamo, o que es un buen trato — o incluso que puede pagarlo — llame a InCharge® Debt Solutions al 866-345-0245 y hable con un asesor hipotecario antes de firmar posiblemente su camino a la ejecución hipotecaria y un decaimiento de su crédito.

Resumen

Considere los programas patrocinados por el gobierno para compradores de casa por primera vez, compradores de ingresos más bajos y veteranos del ejército, así como los programas de hipotecas convencionales.

- Estudie y compare las tasas de interés.
- Tome tiempo para comprender de qué forma afectarán los costos del crédito, seguro y otras cuotas el monto de los pagos.
- No tenga miedo de preguntar cualquier cosa que no comprenda.
- Prepárese para negociar — con los agentes de bienes raíces, las entidades crediticias y los vendedores.
- Esté consciente de las prácticas de préstamos depredadores y tenga cuidado de evitarlas.

