

Deudores de hipotecas esperan asistencia en Estados Unidos



Por Pilar Marrero (x)

Millares de dueños de viviendas al borde del embargo o con hipotecas que son mayores que el valor de sus propiedades esperan ansiosamente el anuncio de los planes del gobierno de Barack Obama para asistirlos, ya que, hasta ahora, no es mucha la ayuda disponible.

Entretanto, reguladores federales pidieron ayer a 800 instituciones de préstamo (thrift) que suspendan todos los embargos, mientras el gobierno en Washington (capital estadounidense) prepara un plan de asistencia que será dado a conocer en "las próximas semanas".

Entretanto, muchos siguen buscando respuestas.

"Es realmente desesperante", explicó Juan Solar, quien compró una casa en San Bernardino hace poco más de cuatro años y dentro de poco tendrá que comenzar a pagar una hipoteca mucho más elevada —por una propiedad que vale menos— al vencerse el plazo de su préstamo de sólo interés.

El problema es que su banco, agrega Solar, no quiere ayudarlo a modificar su préstamo, a menos que deje de pagarlo o esté al borde de la bancarrota. "Yo no entiendo por qué quieren esperar a que uno esté en el precipicio", dijo Solar. "De esta manera, seguro voy directo a perder la casa, no la voy a poder pagar".

De acuerdo con Zillow.com, casi la tercera parte de los que compraron sus viviendas después de 2003 tienen en estos momentos un valor negativo (negative equity), es decir, deben menos de lo que vale su vivienda.

Otros muchos han perdido sus trabajos, o han visto sus ingresos reducidos, provocando que no puedan pagar sus hipotecas o estén seriamente retrasados en las mismas. Según el Centro para Préstamos Responsables, cada 13 minutos hay un embargo en el país y ya va casi un cuarto de millón en lo que va de 2009.

Se proyecta que este año se iniciarán 2.4 millones de procesos de embargo, según la Asociación de Banqueros Hipotecarios de los Estados Unidos de América.

Son dos situaciones diferentes, apuntan los expertos. Los que no pueden pagar sus hipotecas ahora necesitan actuar ya y recibir ayuda inmediata.

"Desafortunadamente, todavía no hay un programa del gobierno para estos dueños de vivienda", apunta Dale Vermillion, un veterano de la industria que acaba de publicar un libro al respecto, titulado Navigating the Mortgage Maze. Estas son las personas más vulnerables a las ofertas de compañías que ofrecen trabajar con el banco para modificar préstamos o conseguir la anulación de deudas por medio de bancarrotas. Cobran tarifas que van de 1,500 hasta 6,000 dólares estadounidenses y, a menudo, no logran nada a cambio.

"Yo no recomendaría que trabajaran con estas compañías independientes, que además no están reguladas, porque su actividad es muy nueva", dijo Vermillion. "Es mejor buscar un abogado especializado en asuntos inmobiliarios".

Bill Plattos, de la empresa First Team Real Estate, con base en el condado de Orange, recomienda no pagar cantidades por adelantado a estas personas antes de que por lo menos ofrezcan una consulta con opciones claras sobre lo que pueden ofrecer al cliente. Apunta además que "es ilegal para un corredor de inmuebles cobrar una comisión por referir clientes a uno de estos "profesionales".

En la mayoría de los casos, "es muy poco lo que estas compañías pueden hacer por el cliente, que el propio cliente no hubiera podido hacer por sí mismo negociando con su banco una modificación o, si puede hacerlo, refinanciando", indicó el profesor Frank Alexander, especialista en ley de vivienda de Emory University.

Las opciones para personas que no pueden pagar sus hipotecas son limitadas en este momento, agregó Vermillion. Pero para quienes están "bajo el agua" y aún pueden pagar, el consejo es esperar que pase la ola, se establezca el mercado y vuelvan a subir los valores, aunque eso puede tomar tiempo.

"No recomiendo dejar de pagar la hipoteca para que tu banco te modifique; eso deja una mancha mayor en el crédito que cualquier otra cosa y disminuye las opciones de salir del problema", indicó el experto.

Por otra parte, los especialistas apuntan a la necesidad de una mayor presión

por parte del gobierno sobre las entidades bancarias y financieras para que trabajen con los potenciales embargados o hipotecarios en problemas.

El paquete de estímulo económico que se está discutiendo en Washington no tiene provisiones para ayudar a los hipotecarios en problemas, pero se espera que el gobierno anuncie muy pronto un plan de asistencia que combine la posibilidad de que los jueces de bancarrota modifiquen los términos de hipotecas a que el gobierno asuma parte de la pérdida, en una modificación que reduzca los pagos y sincere el valor de las propiedades a su nivel actual.

"Lo que pienso que sería más útil es una combinación de ambas para presionar a los bancos a realmente renegociar las hipotecas en términos más favorables para la gente e impedir los embargos, que en realidad son más caros que esa opción", dijo Alexander.

En el Congreso ya hay proyectos de ley, como uno presentado hace unas semanas por la congresista de Los Ángeles, Maxine Waters, que se inspira en una propuesta de Sheila Bair, presidenta de Federal Deposit Insurance Corp, la corporación pública que respalda los depósitos bancarios. Esa propuesta impediría millones de embargos al compartir el gobierno las pérdidas por la modificación de hipotecas.

"Es el único programa de prevención que realmente funciona", dijo Waters.

Millares de dueños de viviendas al borde del embargo o con hipotecas que son mayores que el valor de sus propiedades esperan ansiosamente el anuncio de los planes del gobierno de Barack Obama para asistirlos, ya que, hasta ahora, no es mucha la ayuda disponible.

Entretanto, reguladores federales pidieron ayer a 800 instituciones de préstamo (thrift) que suspendan todos los embargos, mientras el gobierno en Washington prepara un plan de asistencia que será dado a conocer en "las próximas semanas".

Entretanto, muchos siguen buscando respuestas.

"Es realmente desesperante", explicó Juan Solar, quien compró una casa en San Bernardino hace poco más de cuatro años y dentro de poco tendrá que comenzar a pagar una hipoteca mucho más elevada —por una propiedad que vale menos— al vencerse el plazo de su préstamo de sólo interés.

El problema es que su banco, agrega Solar, no quiere ayudarlo a modificar su préstamo, a menos que deje de pagarlo o esté al borde de la bancarrota. "Yo no entiendo por qué quieren esperar a que uno esté en el precipicio", dijo

Solar. "De esta manera, seguro voy directo a perder la casa, no la voy a poder pagar".

De acuerdo con Zillow.com, casi la tercera parte de los que compraron sus viviendas después de 2003 tienen en estos momentos un valor negativo (negative equity), es decir, deben menos de lo que vale su vivienda.

Otros muchos han perdido sus trabajos, o han visto sus ingresos reducidos, provocando que no puedan pagar sus hipotecas o estén seriamente retrasados en las mismas. Según el Centro para Préstamos Responsables, cada 13 minutos hay un embargo en el país y ya va casi un cuarto de millón en lo que va de 2009.

(x) Editada por el diario "La Opinión", de Los Angeles, California, Estados Unidos de América.

Publicado el (Jueves, 12 de Febrero de 2009)

[Cerrar ventana](#)