

Alerta de la FTC para Consumidores

Comisión Federal de Comercio ■ Buró de Protección del Consumidor ■ División de Educación del Consumidor y los Negocios

Anuncios de Hipotecas Engañosos: Lo que Dicen y lo que Omiten

Si está buscando una hipoteca para comprar una casa o para refinanciar su préstamo, posiblemente vea o escuche anuncios que promocionan tasas o cuotas bajas. Ya sea que los vea en Internet, en la televisión o en el periódico, o que los reciba por fax o por correo, algunos de estos anuncios parecen provenir de una compañía hipotecaria o de una agencia gubernamental. Dondequiera que vea estos anuncios, recuerde que aunque las ofertas puedan parecer atractivas, algunas son terriblemente incompletas: no revelan los verdaderos términos del trato tal y como lo requiere la ley.

La Comisión Federal de Comercio (*Federal Trade Commission*, FTC) la agencia nacional de protección del consumidor, dice que al momento de buscar un préstamo para comprar una vivienda, es muy importante comprender todos los términos y condiciones del préstamo propuesto. Comience por analizar lo que se ofrece en el anuncio. Lea entrelineas y también aquello que salta a la vista.

Qué dicen los anuncios

Para ayudarlo a reconocer un ofrecimiento que puede estar escondiendo parte de la verdad, la FTC quiere que usted conozca esas palabras clave que al escucharlas le deberían hacer cuestionar lo que significan, así como también la información que deberá insistir en conseguir después de haber leído un anuncio de este tipo.

Una tasa “fija” baja: Anuncios que promocionan una tasa “fija” puede que no digan durante cuánto tiempo permanecerá “fija”. Es posible que la tasa se mantenga fija solamente durante un período inicial, que puede ser de apenas 30 días. Cuando se está a la búsqueda de una hipoteca, es necesario saber cuándo y cómo pueden producirse cambios en la tasa y el monto de los pagos.

Tasas muy bajas: ¿Estos anuncios, se refieren a la tasa de “pago” o a la tasa de interés? Este importante detalle puede estar escondido en la letra chica, si es que aparecen en el anuncio. La *tasa de interés* se utiliza para calcular el *monto de los intereses* que usted le adeudará al prestador mensualmente. La *tasa de pago* es la tasa que se utiliza para calcular el *monto del pago o cuota* que está obligado a pagar mensualmente. Algunos anuncios de hipotecas promocionan una tasa de pago baja sin decirle que solamente será aplicable durante un periodo inicial. Aun más, si la tasa de pago es inferior a la tasa de interés, sus pagos no cubrirán el interés que se debe. Esto se llama “amortización negativa” y significa que el saldo de su préstamo en realidad irá aumentando ya que al pagar sus cuotas usted no está abonando el total de los intereses devengados y el prestador irá sumando los intereses impagos al saldo de su préstamo.

Cuotas o pagos de montos muy bajos: Los anuncios que mencionan un pago de monto muy bajo, probablemente no le estén contando la historia completa. Por ejemplo, la oferta puede estar anunciando un préstamo de tipo “interés solamente” (*Interest Only*, I/O), que es cuando usted

paga únicamente el monto de los intereses devengados mensualmente. Aunque el hecho de pagar cuotas bajas puede resultar atractivo, eventualmente usted tendrá que pagar el capital principal. En estos casos, el monto de sus cuotas puede aumentar cuando se cumpla el periodo inicial, y a partir de entonces usted podría estar pagando parcialmente el capital principal — o tal vez quede debiendo un pago “global” (*balloon payment*), una suma abultada tipo *lump sum* que usualmente se debe al finalizar el término del préstamo. Usted tiene que pagar esa suma abultada cuando debe un pago global”. Si no lo tiene, quizás necesite hacer otro préstamo para cubrir esa cantidad, lo cual significaría nuevos gastos de cierre y quizás puntos y otras cuotas. Y si los precios de las propiedades han bajado, quizás no podrá refinanciar para bajar sus pagos.

¡Las tasas hipotecarias más bajas de los últimos 30 años! ¡Tasas de tan solo el 1%! ¡Está pagando demasiado! ¿Quién no desea reducir el monto de sus cuotas hipotecarias? ¡Por un préstamo de \$300,000 – pague solamente \$900 por mes!: Anuncios de este tipo que incluyen “incentivos” referidos a las tasas de corto plazo o a los montos de los pagos no revelan que la tasa o el pago promocionados se aplicarán durante un período inicial muy corto. Si usted no define claramente por adelantado los detalles de a las tasas de interés y los pagos de cada uno de los meses del término total de su préstamo, prepárese a que su bolsillo sufra un brusco sacudón cuando se incrementen drásticamente las tasas y las cuotas.

Aviso importante de su compañía hipotecaria. Ábralo inmediatamente — Contiene información financiera importante. No descartar, contiene información relacionada a su cuenta: Las apariencias pueden ser engañosas. Es posible que los avisos que recibe por correo que contienen información sobre su hipoteca y su prestador no provengan en absoluto de la entidad que administra su préstamo, sino de alguna otra compañía que está interesada en ofrecerle sus servicios. Las compañías pueden obtener su información legalmente buscándola en los registros públicos. Antes de responder a alguna oferta de este tipo, revísela cuidadosamente para estar seguro de que sabe con quien está tratando.

Usted cumple los requisitos para participar de un programa exclusivo de reducción de tasas. Esta institución financiera está autorizada para negociar su actual hipoteca de tasa ajustable a una nueva hipoteca de tasa fija. Debe responder inmediatamente a este aviso. Algunas compañías usan sellos, sobres, formularios y referencias de apariencia “oficial” para hacerle creer que se trata de un ofrecimiento de una agencia o programa gubernamental. Si recibe por correo un aviso de este tipo y tiene dudas sobre la legitimidad del remitente, contacte la agencia del gobierno mencionada en la carta. Si verdaderamente se trata de una agencia gubernamental — y no de una que suena a algo parecido — podrá encontrar el número de teléfono en las Páginas Azules de su guía telefónica.

Lo que omiten los anuncios

La tasa APR: La Tasa Anual Efectiva o APR (*Annual Percentage Rate*) es un factor importante cuando compara distintas hipotecas ofrecidas por diferentes entidades de préstamo. La APR representa el costo total del crédito expresado en términos de una tasa de interés anual. Esta tasa es diferente a la tasa de interés simple en el pagaré del préstamo porque la APR incluye todos los costos del préstamo, tales como los puntos y otras cuotas. Conociendo la APR del préstamo puede comparar varias ofertas utilizando la misma medida. Busque la APR aplicable a su préstamo. Es posible que no aparezca en el anuncio; puede que esté escondida en la letra chica, o tal vez recién pueda encontrarla luego de navegar largamente por el sitio Web.

Información importante sobre los pagos: Es difícil saber lo que se desconoce, y con frecuencia, parte de la información más importante que usted necesita no aparece en el anuncio, está escondida

en la letra chica, o tal vez solo pueda encontrarla luego de navegar largamente por un sitio Web. Para tomar una decisión informada sobre una oferta de hipoteca, usted necesita saber — o preguntar:

- ¿Cuál será el monto de los pagos mensuales durante la totalidad del préstamo y si aumentarán? ¿Cuándo aumentará? ¿Cuál será el monto de su nueva cuota? ¿El monto de su pago mensual podría aumentar más de una vez?
- ¿Está incluido en su cuota mensual un monto *escrow* que será aplicado al pago de los impuestos inmobiliarios y seguro de vivienda? ¿O usted debe pagar estos costos por su cuenta? Si tiene que pagarlos usted mismo, pídale al prestador un cálculo estimado de estos costos para poder presupuestarlos como corresponde.
- ¿Cuál es el término del préstamo, por ejemplo, 15 años, 30 años, etc.? ¿Cuántos pagos deberá hacer? ¿Cuando se cumpla el plazo del préstamo, quedará cancelado o tendrá que afrontar un pago “global”?
- ¿Tendrá que pagar multas de prepago para refinanciar y para saldar el préstamo anticipadamente? Si así fuera, ¿cuánto deberá pagar y cuándo se aplicarán estas multas o recargos? Y en caso de que el préstamo tuviera una tasa introductoria o de incentivo ¿puede refinanciar sin pagar multas antes de que se restablezca otra tasa y le aumenten el monto de sus pagos mensuales?

Para Más Información

Para aprender más sobre cómo buscar la hipoteca más conveniente para usted, visite www.ftc.gov/credito y haga clic sobre la sección Hipotecas y Propiedades.

La Junta de la Reserva Federal (*Federal Reserve Board*) también tiene varias publicaciones útiles sobre este tema y un sistema de cálculo comparativo de hipotecas que están disponibles en www.federalreserve.gov/consumers.htm (en inglés).

La FTC trabaja en favor del consumidor para la prevención de prácticas comerciales fraudulentas, engañosas y desleales y para proveer información de utilidad al consumidor con el objetivo de identificar, detener y evitar dichas prácticas. Para presentar una queja o para obtener información gratuita sobre temas de interés del consumidor visite ftc.gov/consumidor o llame sin cargo al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357); TTY: 1-866-653-4261.

FEDERAL TRADE COMMISSION	ftc.gov
1-877-FTC-HELP	FOR THE CONSUMER