

Esperanza para quienes han sido embargados

Expertos en el tema recomiendan no esconderse de los prestamistas

Róger Lindo

roger.lindo@laopinion.com

20 de abril de 2007

Algunas personas podrán salir bien libradas del descalabro de la industria hipotecaria de alto riesgo —sub prime lenders— si mantienen la cabeza fría y se asesoran correctamente, aseguraron ayer reguladores federales y expertos financieros durante la 14 Cumbre Económica del Instituto Greenline que tuvo lugar en Los Ángeles.

El contralor de la Moneda del gobierno federal, John Dugan, recomendó a quienes están en peligro de ser embargados, no esconderse detrás del teléfono. Muchas veces, dijo, su prestamista buscará contactarse con el acreedor con la esperanza de reestructurar los términos de su préstamo, y desafortunadamente, dijo, quienes no se contacten con éste en tales casos, podrían terminar haciendo pagos en peores condiciones.

Landon Taylor, vicepresidente a cargo de desarrollo de mercados de The First American Corporation, conocida empresa de escrituras inmobiliarias recomendó igualmente que lo primero que tienen que hacer los afectados es comunicarse con su prestamista.

"Muchos de éstos se encuentran en este momento buscando soluciones para ayudar a los compradores a no perder sus casas".

La otra cosa que tienen que hacer, señaló Taylor, es buscar asesoramiento local a través de organizaciones no lucrativas que se dedican a ello, como Neighborhoods to America y Homefree America, y evitar caer en la misma situación otra vez.

Para ello, y en el caso de potenciales compradores de casa como los inmigrantes, la mayoría de los cuales carecen de historial crediticio, Taylor recomendó buscar soluciones alternativas.

The First American ha creado un índice crediticio llamado Anthen Report que se elabora a partir de fuentes no tradicionales como historial de pago de renta y servicios públicos como electricidad y agua, que fue concebido para mercados emergentes, y que es recomendado por los expertos financieros.

Este tipo de servicio puede ayudar a una persona que nunca ha tenido una tarjeta de crédito o adquirido un vehículo a plazos, a obtener un crédito regular con bajos intereses.

En respuesta al descalabro estados como Ohio han creado bonos para hacer que haya capital disponible para quienes deseen refinanciar su hipoteca.

En todo caso, muchos no podrán reestructurar su deuda.

Según un estudio de The First American 1.1 millones de personas en todo el país están bajo riesgo de perder sus casas.

Los estados más golpeados por la crisis son California y Texas, en ese orden.

"Apenas estamos viendo la punta del iceberg", mencionó María Cabildo, presidente de la Corporación Comunitaria del Este de Los Ángeles. Su organización avistó la tormenta hace tres años, mas el deseo de tener casa propia de mucha gente se combinó con la fácil disponibilidad de líneas de crédito —con altos intereses— para casi cualquiera, independientemente de su solidez financiera.

"Siempre podían encontrar prestamista".

Es así, explicó, como numerosas personas cuyos ingresos no daban sino para adquirir una vivienda de 300 mil dólares se embarcaron en la compra de casas que costaban medio millón o más.

Contribuye a agudizar la presente crisis el que el precio de las viviendas haya dejado de subir: la burbuja inmobiliaria se desinfló.

El problema es que una vez que una persona ha recibido el primer aviso de mora ya está en problemas, dijo Cabildo, pues el nombre del deudor figurará en los registros públicos y a partir de entonces su crédito estará arruinado.

El gran fiasco de los embargos de casas obtenidas por medio de préstamos de alto riesgo para personas con nulo o mal historial crediticio fue el tema central de la conferencia.

Charles Prince, presidente y director ejecutivo de Citigroup, la entidad bancaria más poderosa del planeta, interpretó esta crisis como un producto de fuerzas globales poderosas que condujeron a una sobreabundancia de capital.

Si por un lado, apuntó, este fenómeno amortiguó el efecto de las crisis del Medio Oriente, la amenaza nuclear coreana, los vaivenes políticos y económicos en Rusia y el desplome de Enron, también produjeron una avalancha de dinero que creó productos crediticios en un ambiente poco regulado enfilándolo a comunidades de bajos ingresos.

"Ya no era necesario acudir a los canales bancarios regulares, se podía acceder al capital directamente en un ambiente infrarregulado. Esto fue lo que pasó en el último año".

"Había tanta liquidez que se ofrecieron préstamos fáciles para adquirir vivienda a personas que en realidad no tenían la capacidad de pagarlos", dijo Dugan durante una entrevista.

Una ola de embargos puede golpear barrios enteros, creando cuadras con casas abandonadas, propensas a convertirse en nidos de delincuentes.

El Instituto Greenlining, creado en 1993, es un proyecto multiétnico, sin fines de lucro, cuya misión es promover el desarrollo económico en los ámbitos minoritarios y de bajos ingresos del país.

El concepto que expresa la palabra "greenlining" pretende ser una respuesta al de "redlining", que define en inglés la práctica de ignorar y negar recursos de manera sistemática a los barrios y comunidades pobres y minoritarias.

En el evento de ayer se dieron cita centenares de banqueros, reguladores, directores de ONG y expertos financieros.

Otros temas tocados por la conferencia del Instituto Greenlining fueron el nuevo perfil de los derechos civiles, la brecha entre los que tienen y no tienen casa propia y la democratización de la filantropía.