



PHFA

PENNSYLVANIA HOUSING FINANCE AGENCY



NO SE DEJE ATRAPAR por LOS PRÉSTAMOS PREDATORIOS

Tome decisiones inteligentes para la compra y reparación de viviendas

PRÉSTAMO PREDATORIO

El préstamo predatorio roba a las familias el valor de sus viviendas, destruye vecindarios al aumentar las ejecuciones de hipoteca en las propiedades y obstaculiza la renovación de las comunidades mediante prácticas comerciales engañosas. Esta práctica constituye una plaga terrible en el estado de Pensilvania. La Agencia de Financiación de Vivienda de Pensilvania trabaja para poner fin a este fenómeno y espera que la orientación que aparece en este folleto ayudará a los consumidores a reconocer y evitar las situaciones de préstamos predatorios. Su conocimiento y estado de alerta acerca de esta situación son nuestros recursos más importantes en este esfuerzo. Ayúdenos a hacer de Pensilvania un mejor lugar para vivir.



Brian A. Hudson Sr.

Director Ejecutivo y Gerente General

¿QUÉ SON LOS PRÉSTAMOS PREDATORIOS?

Los préstamos predatorios son una práctica injusta que se aprovecha de la vulnerabilidad y temores del prestatario. Estos préstamos afectan negativamente a los compradores al aumentar sus deudas, disminuir su capacidad de realizar pagos de los préstamos, destruir el valor acumulado en sus viviendas y dañar su crédito.

Esta terrible práctica está asociada con préstamos hipotecarios para comprar casas o hacer reparaciones de vivienda. Con frecuencia se dirigen contra las personas menos capacitadas para tomar decisiones informadas: personas de la tercera edad, familias con recursos limitados, propietarios de viviendas pertenecientes a minorías étnicas, inmigrantes, prestatarios con mal crédito y personas con poca salud. Es malo para las familias y malo para los vecindarios en donde viven. Los préstamos predatorios causan daños incalculables.

Además, suelen ocultarse detrás de propuestas atractivas que captan el interés de las personas que deben desconfiar más de ellas y que con frecuencia terminan como víctimas. Los que promueven esta amenaza dicen "sí" a las preguntas de los prestatarios cuando la respuesta real debe ser un rotundo "no". Simulan ser aliados de las víctimas contra fuerzas financieras hostiles. Solo más tarde la víctima confiada se da cuenta de que sus antiguos amigos la han inundado de deudas que nunca pueden pagar, para casas que no pueden costear o para

reparaciones que nunca se realizan. Muchos despiertan demasiado tarde. Algunos nunca se recuperan y aquellos que sí lo logran pierden miles de dólares.

La ignorancia no es una bendición cuando se trata de los préstamos predatorios. El único modo de evitarlos es estar bien informado. Aunque existen estatutos diseñados para proteger a los consumidores contra esta práctica corrosiva, aún no hay ningún sustituto para el sentido común y el conocimiento de lo que se debe buscar en una hipoteca o en los préstamos para reparación de vivienda. Al igual que la ley de gravedad, las leyes de la economía afectan a todos, por consiguiente si una oferta parece demasiado buena para ser verdad, entonces es demasiado buena para ser verdad. "Que se cuide el que compra" era un buen consejo hace años, y sigue siéndolo hoy en día.

Este folleto ofrece orientación general acerca de los préstamos predatorios. Está diseñado para brindar conocimiento básico, pero no es una guía exhaustiva. Las agencias de consultoría, las bibliotecas locales, el Departamento de Banca de Pensilvania, la Oficina Federal del Contralor de la Moneda, las instituciones de préstamo, las cooperativas de crédito y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los E.E.U.U. cuentan con mucha información adicional acerca de las maneras inteligentes de comprar viviendas y tomar decisiones para reparaciones domésticas.



ELEMENTOS TÍPICOS PRESENTES EN PRÉSTAMOS PREDATORIOS

Los préstamos predatorios tienen variaciones infinitas, pero hay algunos elementos que usualmente se encuentran en ellos.

Tasas de interés excesivamente altas: Una tasa de interés de préstamo mucho más alta que la tasa de interés ofrecida por la generalidad de los prestamistas es una señal de que un préstamo pudiera ser predatorio. No obstante, las tasas altas en ocasiones se informan a los prestatarios de manera confusa para ocultar su verdadero impacto.

Cargos, “puntos” y otros costos de cierre inusualmente altos: Los prestatarios deben desconfiar de prestamistas que cobran cargos que exceden el siete u ocho por ciento del monto total del préstamo.

Financiación de seguro de vida como garantía de pago en préstamos: Los préstamos que requieren que los prestatarios financien seguro de desgravamen como condición de aprobación probablemente son predatorios.

Clausula de arbitraje obligatoria que favorece a los prestamistas: Se debe analizar cuidadosamente los préstamos que estipulan que las disputas entre prestatarios y prestamistas se deben arbitrar por partes seleccionadas por los prestamistas, ya que esto es con frecuencia un indicador de que el préstamo es predatorio.

Préstamos por montos mucho mayores de lo requerido: Los prestatarios deben tener cuidado al considerar a prestamistas que prometen préstamos por montos mucho más altos que los requeridos. Esta es una práctica predatoria común y el dinero extra se llega a ver en raras ocasiones; en vez de eso, se consume en los honorarios y cargos.

Refinanciación de préstamos con tasas de interés más bajas a tasas más altas: Los prestatarios que refinancian hipotecas de tasas más bajas a tasas más altas pueden resultar víctimas de préstamos predatorios.

Préstamos que no ofrecen beneficio real a los compradores de vivienda: Los préstamos sin sentido que no brindan nada a los compradores se deben evitar absolutamente.

Préstamos que convierten deudas “no aseguradas” en deudas hipotecarias “aseguradas”: Se debe tener cuidado con la refinanciación de deuda no asegurada (tarjetas de crédito, préstamos “a sola firma”, etc.) cuando se asegura con una hipoteca de bienes raíces. Estos “préstamos sobre el valor de la vivienda” se pueden convertir fácilmente en préstamos predatorios.



Penalidades prepago: se deben evitar los préstamos que incluyen “penalidades prepago” (cargos extra por pagar el préstamo antes de su fecha de vencimiento). *Las penalidades prepago son predatorias* e indican que probablemente haya otros elementos dañinos en el préstamo.

Tasaciones infladas o fraudulentas: Las tasaciones intencionalmente infladas para mostrar un valor mucho mayor del que realmente tiene la propiedad están asociadas con préstamos predatorios.

CONSIDERACIONES RELACIONADAS CON LOS PRÉSTAMOS A TOMAR EN CUENTA CUANDO SE COMPRA O REPARA UNA CASA

Pagos hipotecarios: Para la mayoría de los compradores de vivienda, los pagos hipotecarios mensuales no deben exceder un tercio de sus ingresos totales. Sus pagos hipotecarios más cualquier otra deuda a pagar en cuotas no deben ser mucho mayor que un 40 - 45 por ciento.

Tasas fijas contra ajustables: Si la tasa de interés del préstamo es ajustable, los compradores deben asegurarse de que podrán realizar los pagos cuando aumente la tasa.

Pagos finales mayores: Muchos compradores pueden tener acceso a sus viviendas al aceptar préstamos que requieren pagos bajos al principio por un período de tiempo pero que se deben pagar después en su totalidad al final de ese período. Esto se denomina “pago balloon” y puede ser de un monto mayor al costo original de la vivienda. Los compradores deben tener esto en cuenta antes de firmar cualquier contrato de préstamo.

Cargos por reparación de vivienda: Se recomienda a los propietarios de vivienda que necesitan préstamos para trabajos de reparación que busquen varias opciones de préstamos antes de comprometerse con alguno. Quizás deban usar una firma contratista que conocen y asegurarse de que el precio cotizado está en sintonía con el tipo de trabajo similar en esa área. Se deben analizar cuidadosamente las compañías que cotizan costos extremadamente altos o prometen costos extremadamente bajos.

COMPORTAMIENTO DE PRÉSTAMOS PREDATORIOS

Tradicionalmente las personas que resultan con más probabilidad víctimas de los prestamistas predatorios incluyen compradores de vivienda de edad avanzada, individuos con bajos ingresos, propietarios o compradores pertenecientes a minorías étnicas y unidades familiares sin relaciones con instituciones de depósito como bancos o cooperativas de crédito. Las personas que puedan incluirse en estas categorías deben prestar atención especial a determinados tipos de comportamiento en los prestamistas potenciales, tales como:

- Ser contactado por compañías en su hogar, sin que usted lo solicitara.
- Cuando le pidan que firme formularios en blanco que se completarán más tarde.
- Voluntad de los representantes de la compañía de falsificar las solicitudes de préstamo, en especial la información sobre ingresos.
- Uso de maniobras de venta de "muchacha presión" con ofertas que se ofrecen por única vez.
- Planificación del cierre del préstamo en un lugar que no sea la oficina del prestamista (como por ejemplo su casa, un automóvil, un restaurante, etc.).
- Adición de nombres (de personas que los prestatarios desconocen) a los documentos para que los préstamos parezcan más asequibles.
- Relación "préstamo/valor" (el monto del préstamo en comparación con el valor de la propiedad) superior al 100 por ciento del valor de la propiedad.
- Cambio de los términos del préstamo al cierre.
- Servicios duplicados que aparecen y se cobran por separado.
- Préstamos hechos a personas con discapacidades mentales que no entienden los términos que aparecen en el contrato.
- Falsificación de documentos importantes relacionados con el préstamo.



ALGUNOS DOCUMENTOS IMPORTANTES PARA LA COMPRA O MEJORAMIENTO DE RESIDENCIAS

Documentos requeridos por las leyes federales, según sea el tipo de préstamo:

- Declaración requerida por la Ley de Veracidad en las Operaciones de Préstamo para préstamos de capital fijo
- Declaración requerida por la Ley de Veracidad en las Operaciones de Préstamo para hipotecas de tasa ajustable
- Declaración requerida por la Ley de Veracidad en las Operaciones de Préstamo para líneas de crédito basadas en el valor acumulado de la vivienda
- Notificación de derecho a cancelar (en algunas transacciones de préstamo hipotecario)
- Estimado de buena fe de los costos de cierre
- Informe de la operación de cierre HUD-1
- Declaración de transferencia de servicio administración de préstamo
- Declaración de seguro hipotecario privado para préstamo consumado después del 1ro de julio de 1999
- Declaración de acuerdo comercial controlado (si corresponde)
- Notificación requerida por la sección 32 de la ley HOEPA (para préstamos HOEPA)

Documentos requeridos por las leyes de Pensilvania, según sea el tipo de préstamo:

- Pagaré del préstamo
- Hipoteca
- Acuerdos escritos con el corredor de hipotecas

Otros documentos importantes

- Cheques cancelados de transacciones de bienes raíces
- Copias de acuerdos escritos entre prestamistas y contratistas para trabajos de mejoras en la vivienda, corredores de hipotecas y prestamistas, prestamistas y cesionarios, y prestamistas y fideicomisarios (si corresponde)
- Solicitudes de préstamos residenciales
- Listas de tarifas proporcionadas por prestamistas y corredores
- Pautas de aseguramiento

UNA CONSIDERACIÓN FINAL

El "Flipping" de préstamos para vivienda consiste en la refinanciación repetida y sin sentido de préstamos hipotecarios. Es una práctica común en transacciones de préstamos predatorios y la utiliza el prestamista predatorio para sacar el valor de la vivienda de un propietario. Los prestatarios deben tener mucho cuidado con planes que presenten una frecuente refinanciación de préstamos.

OTROS RECURSOS PARA AYUDAR A PREVENIR LOS PRÉSTAMOS PREDATORIOS

Departamento de Banca de Pensilvania

17 North Second Street
Suite 1300
Harrisburg, PA 17101-2290
Línea telefónica gratuita: 1.800.722.2657
www.banking.state.pa.us

Oficina del Procurador General de Pensilvania

Piso 16
Strawberry Square
Harrisburg, PA 17120
Línea telefónica gratuita: 1.800.441.2555
www.attorneygeneral.gov



211 North Front Street • Harrisburg, PA 17101

1.855.827.3466 • TTY: 717.780.1869

Visítenos en línea en www.PHFA.org

La Agencia de Financiación de Vivienda de Pensilvania manifiesta su compromiso de que todas las personas tengan igualdad de acceso a sus programas de vivienda y empleo sin importar edad, discapacidad, estado civil, sexo, nacionalidad, afiliación política, raza o religión.