

FTC FACTS para Consumidores

¿Necesita un Préstamo?

Piénselo Dos Veces Antes de Utilizar su Casa como Colateral

Need a Loan? Think Twice About Using Your Home as Collateral



S

i usted necesita dinero para pagar facturas o para hacer mejoras en su casa y piensa que la respuesta es una refinanciación (*refinancing*), una segunda hipoteca

(*second mortgage*) o un préstamo garantizado por la acumulación neta de su hipoteca (*home equity loan*), considere las opciones cuidadosamente. Si no puede cumplir con los pagos requeridos, usted podría perder su casa como también la amortización hipotecaria acumulada en la propiedad. Es importante no dejarse convencer por aquellos que lo alienten a utilizar su casa para tomar un préstamo de dinero que tal vez no esté en condiciones de pagar.

No todos los préstamos ni todos los prestadores son iguales. Algunos prestadores inescrupulosos enfocan sus operaciones hacia las personas mayores, los propietarios de vivienda con bajos ingresos y los individuos con problemas de crédito. Estos prestadores pueden ofrecer préstamos basados en la acumulación de la amortización hipotecaria de su casa y no sobre su capacidad de repagar el préstamo. Es posible que si toma un préstamo con tasas de interés y costos muy altos, aún utilizando su casa como colateral, le termine costando muy caro.

Primeras Señales de Advertencia

Evite a todo prestador que:

- Le diga que falsifique la información de la solicitud de préstamo. Por ejemplo, manténgase alejado de un prestador que le sugiera que declare que cuenta con ingresos más altos o superiores a los que realmente tiene.
- Lo presione para solicitar un préstamo o para solicitar más dinero del que usted necesita.
- Lo presione para aceptar pagos mensuales que usted no puede hacer o que podrían causarle problemas.
- No le entregue los documentos informativos del préstamo o que le diga que no los lea.
- Tergiversar, es decir representar falsamente, el tipo de crédito que usted está obteniendo, como por ejemplo llamarle un préstamo único o de una sola vez (*one-time loan*) a una línea de crédito.
- Le prometa una serie de términos y condiciones cuando usted presenta la solicitud de préstamo y le dé otros términos y condiciones para firmar sin ninguna explicación legítima que justifique el cambio.
- Le diga que firme la solicitud en blanco — y que él la completará más tarde.
- Le diga que usted no puede obtener copias de los documentos que firmó.

Antes de tomar cualquier decisión sobre un préstamo, consulte con su abogado, un asesor financiero o con alguna persona de confianza. Existen servicios de crédito y de asesoría para la vivienda sin fines de lucro que pueden resultar útiles para ayudarlo a manejar su crédito y tomar decisiones acertadas sobre los préstamos.

Usted puede tomar algunas medidas para proteger su casa y el valor de su acumulación hipotecaria. A continuación se explica como lo puede hacer.

1. Compare. Los costos pueden variar ampliamente.

Contacte varias entidades de préstamo — incluyendo bancos, entidades de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y compañías hipotecarias. Pregunte a cada prestador cuál es el préstamo que mejor se adapta a su situación. Compare:

- **La tasa anual efectiva (TAE).** La TAE (*annual percentage rate o APR*, en inglés), es lo más importante a comparar cuando está buscando un préstamo. Esta tasa, expresada en términos anuales, toma en consideración no solamente la tasa de interés, sino también los puntos (un punto equivale al uno por ciento del monto del préstamo), honorarios del agente hipotecario y otros determinados cargos del crédito que el prestador requiere que sean pagados por el prestatario. Generalmente, cuanto más baja es la TAE más bajo es el costo de su préstamo. Pregunte si la TAE es fija o ajustable — vale decir ¿la tasa cambiará? Y si así fuera, ¿cuánto y con qué frecuencia?
- **Puntos y cargos.** Consulte sobre los puntos y demás cargos que le cobrarán o serán imputados. Puede que estos cargos no sean reembolsables en caso de que usted haga una refinanciación o pague el saldo por adelantado. Si refinancia, es posible que aún tenga que pagar más puntos. Generalmente, los puntos son pagados al contado al cierre de

la operación, pero también pueden ser financiados. Si usted financia los puntos, pagará un interés adicional e incrementará el total del costo de su préstamo.

- **El término o plazo del préstamo.** ¿Durante cuántos años pagará el préstamo? Recuerde que si usted está obteniendo un préstamo con garantía hipotecaria para consolidar deudas de tarjetas de crédito y otros préstamos de corto plazo, el nuevo préstamo puede obligarlo por un período más largo.
- **El pago mensual o cuota del préstamo.** ¿Cuál es el monto? ¿Permanecerá siempre igual o cambiará? Averigüe si en sus pagos mensuales se incluirán los depósitos en garantía (*escrow*) para cubrir los impuestos y el seguro.
- **Pagos globales.** Este es un pago de monto alto que se hace usualmente al final del término del préstamo, con frecuencia luego de una serie de pagos mensuales de bajo monto.



Al vencimiento del pago global usted tendrá que pagar esa cantidad de dinero. Si no puede hacerlo, quizá necesite tomar otro préstamo, lo cual significa nuevos costos de cierre, puntos y cargos.

- **Multas o penalidades por pago anticipado o prepago.** Existen cargos extras que pueden ser adeudados en el caso de que usted salde el préstamo anticipadamente mediante una refinanciación o vendiendo su casa. Las penalidades por pago anticipado pueden forzarlo a mantener una tasa muy alta exponiéndolo a un costo muy caro para salir del préstamo. Si su préstamo incluye una penalidad por prepago, comprenda cuál es la multa que podría tener que pagar. Pregúntele al prestador si puede obtener un préstamo sin esta penalidad y cuánto le costaría. Luego decida qué es lo que le conviene.

- **Averigüe si se incrementará la tasa de interés si usted no cumple con los pagos.** Una cláusula de aumento de la tasa de interés (*increased interest rate provision*) dispone que si usted no cumple con un pago o si paga después de la fecha de vencimiento posiblemente tenga que pagar una tasa de interés más alta por el resto del término del préstamo. Trate de negociar esta disposición en su acuerdo de préstamo.
- **Averigüe si el préstamo incluye un cargo por algún tipo de seguro de crédito voluntario, como por ejemplo un seguro de vida, por discapacidad o desempleo.** ¿Las primas del seguro serán financiadas como parte del préstamo? Si así fuera, usted pagará intereses y puntos adicionales lo que aumentará aún más el costo total del préstamo. ¿Cuánto más bajo podría ser el monto de la cuota mensual de su préstamo sin el seguro de crédito? ¿El seguro cubrirá el plazo total del préstamo y el monto total del mismo? Antes de decidir comprarle voluntariamente a su prestador un seguro de crédito (*voluntary credit insurance*), piense si usted realmente lo necesita y consulte tarifas con otros aseguradores.

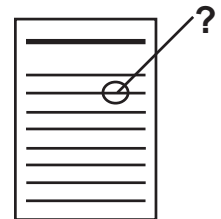
Posiblemente desee solicitarle a cada prestador que le entregue, tan pronto como sea posible, un “Presupuesto de Buena Fe” (*Good Faith Estimate*) por escrito en el que se listen todos los cargos y costos que usted debe pagar al cierre. También solicite la declaración de información llamada *Truth in Lending Disclosure*, en este documento se establecen los pagos mensuales, la tasa anual efectiva y otros términos del préstamo. Aunque no siempre los prestadores están obligados a proporcionar estos datos estimativos, los mismos pueden resultarle de gran utilidad ya que le facilitarán la comparación de términos y condiciones entre los diferentes prestadores.

2. Después de Elegir un Prestador

- **Negocie.** No se pierde nada con preguntarle al prestador si podría bajar la TAE, eliminar

un cargo que usted no desea pagar o quitar un término del préstamo que no es de su agrado.

- **Pídale al prestador que le entregue una copia en blanco del (de los) formulario(s) que usted firmará al cierre.** Si bien no están obligados a entregarle formularios en blanco, la mayoría de los prestadores que operan legítimamente así lo harán. Lleve los formularios a su casa y revíselos con alguna persona de confianza. Consulte al prestador acerca de los puntos que no comprenda.
- **Pida al prestador que le entregue lo más pronto posible las copias de los documentos que se le pedirá que firme.** Si bien el prestador no tiene que darle todos los documentos completados antes de la firma, no se pierde nada con pedirlos.
- **Asegúrese de poder afrontar el pago de su préstamo.** Calcule si sus ingresos mensuales son suficientes para cubrir el pago de las cuotas además de sus otras facturas y gastos mensuales. Si así no fuera, usted podría perder su casa — y la acumulación de amortización de la hipoteca — a través de una ejecución hipotecaria o venta forzada.
- **Si usted está refinanciando una primera hipoteca, consulte acerca de los servicios de depósito en garantía o plica (*escrow services*).** Consulte si los pagos mensuales del préstamo incluyen un monto *escrow* para los impuestos de propiedad y seguro de vivienda. Si así no fuera, asegúrese de presupuestar también estas cantidades.



3. Al Cierre

- **Antes de firmar ningún documento,** pida una explicación de cada uno de los montos en dólares, términos o condiciones que usted no entienda.

- **Pregunte si alguno de los términos del préstamo que le prometieron** antes del cierre fue modificado. No firme un acuerdo de préstamo si los términos son diferentes a los que usted creía que le serían aplicados. Por ejemplo, un prestador puede no prometer una TAE específica y luego — sin una buena razón — incrementarla al cierre de la operación. Si los términos y condiciones son diferentes, negocie para obtener los términos prometidos. Si no lo logra, busque un préstamo en otra parte.
- **Asegúrese de obtener una copia de los documentos firmados antes de retirarse de la oficina del prestador.** Estos documentos contienen información importante sobre sus derechos y obligaciones.
- **No ponga sus iniciales o firme ningún papel** en el que se mencione que usted está comprando seguro de crédito voluntario, a menos que efectivamente desee comprar ese tipo de seguro.

4. Después del Cierre

¿Tiene dudas o sospechas sobre el préstamo? La ley llamada *Truth in Lending Act* le otorga al menos tres días hábiles después del cierre para cancelar el trato a la mayoría de los prestatarios con garantía hipotecaria. Esto es conocido como su derecho de “rescisión.” En algunas situaciones (consulte con su abogado) usted puede tener hasta tres años para cancelar. Para rescindir, debe notificar al prestador por escrito. Asegúrese de documentar su rescisión y envíe su carta por correo certificado con acuse de recibo ya que esto le permitirá documentar la fecha en la cual el prestador recibió su carta, también recuerde guardar copias de su correspondencia y de los documentos que adjunte. Luego de rescindir, el prestador tiene 20 días para devolverle todo el dinero o propiedad que usted haya pagado como parte de la transacción de crédito y liberar

cualquier interés de garantía sobre su casa. Recuerde que usted entonces debe ofrecer la devolución del dinero o propiedad del acreedor, lo cual puede significar la obtención de un nuevo préstamo de parte de otro prestador.

Dónde Presentar una Queja

Si usted cree que su entidad de préstamo ha violado la ley, es posible que desee contactar al administrador de servicios del prestador o préstamo para presentar sus inquietudes. Paralelamente, quizás desee tomar contacto con un abogado, la oficina de su Fiscal General estatal, agencia de regulación bancaria o la Comisión Federal de Comercio. La FTC trabaja en favor del consumidor para la prevención de prácticas comerciales fraudulentas, engañosas y desleales dentro del mercado y para proveer información de utilidad al consumidor con el objeto de identificar, detener y evitar dichas prácticas. Para presentar una queja o para obtener información gratuita sobre temas de interés del consumidor visite www.ftc.gov o llame sin cargo al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357); TTY: 1-866-653-4261. La FTC ingresa todas las quejas relacionadas a fraudes de Internet y sistema de telemarketing, robo de identidad y otras quejas sobre prácticas fraudulentas a una segura base de datos en línea llamada Centinela del Consumidor (*Consumer Sentinel*) que se encuentra a disposición de cientos de agencias de aplicación de la ley civil y penal en los Estados Unidos y en el exterior del país.

Para Mayor Información

La asociación AARP (*American Association of Retired Persons*), cuenta con información sobre prácticas predatorias de préstamo. Usted puede acceder a la información telefónicamente a través de la línea gratuita 1-800-424-3410; por correo: AARP, 601 E Street, NW, Washington, DC 20049; o visitando en Internet: www.aarp.org/consumerprotect-homeloans.

Préstamos con Tasa y Cargos Altos

La ley HOEPA — *Home Ownership and Equity Protection Act* — puede otorgarle derechos adicionales si su préstamo tiene garantía hipotecaria, es una segunda hipoteca o si tiene una refinanciación asegurada por su residencia principal y si:

- La TAE (APR en inglés) del préstamo excede por más del 8% la tasa de las Letras (o Notas) del Tesoro (de vencimiento similar o comparable sobre una primera hipoteca), o la TAE del préstamo excede por más del 10% la tasa de las Letras del Tesoro (de vencimiento similar o comparable sobre una segunda hipoteca).
- El total de cargos y puntos al cierre o antes del cierre excede un monto de \$499 o el 8% del total del monto del préstamo — se aplica el monto que sea más alto. (La cifra \$499 se refiere al año 2004 y es ajustada anualmente.) Para este fin, las primas de seguro de crédito convenidas en relación al préstamo se consideran cargos.

Si HOEPA es aplicable:

- Un prestador no puede comprometerse en modelos o prácticas de préstamo basados sobre la garantía de vivienda sin considerar la capacidad del prestatario de repagarlo.
- Usted debe obtener determinadas declaraciones de datos informativos de parte del prestador al menos tres días antes de la fecha de cierre.
- Su prestador no puede hacer pagos directos a un contratista de mejoras o refacciones de viviendas.
- Ciertos términos de préstamo son ilegales — como por ejemplo la mayoría de las penalidades por prepago o pago anticipado y el incremento de las tasas de interés por incumplimiento de pago.
- En la mayoría de las situaciones, su préstamo no puede incluir un pago global pagadero en una fecha anterior a cinco años.
- Las cláusulas de pago a la vista (*due-on-demand*, en inglés) no pueden ser utilizadas a menos que el consumidor incumpla los pagos.
- Una entidad de préstamo que ha otorgado un préstamo HOEPA a un prestatario, generalmente no puede refinanciar ese préstamo con otro préstamo HOEPA dentro del primer año.
- Su prestador no puede denominar préstamo de una sola vez o único (*one time loan*, en inglés) lo que es una línea de crédito.

Un préstamo con tasa o cargos altos puede ser adecuado para usted, pero esté prevenido de los riesgos. Estos préstamos son una forma extremadamente costosa de obtener dinero. Si no cumple con los pagos, podría perder su casa.