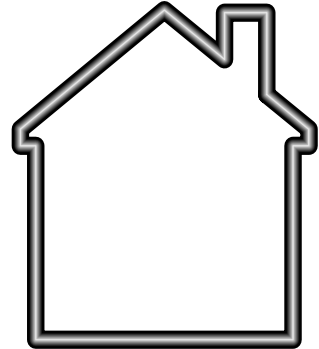


FTC FACTS para Consumidores

Préstamos con Garantía Hipotecaria

¡Atención Prestatarios!

Home Equity Loans: *Borrowers Beware!*



¿U

sted es propietario de su casa? Si es así, es probable que sea su bien económico más importante. Desafortunadamente, si usted acuerda en tomar un préstamo basado sobre la acumulación de la amortización de la hipoteca de su casa, usted puede estar poniendo en riesgo su más valioso bien.

Los propietarios de viviendas — particularmente las personas mayores, las minorías y aquellos que perciben bajos ingresos o que tienen poco crédito — deben ser cuidadosos cuando toman dinero prestado sobre la base de la acumulación de amortización hipotecaria, llamada en inglés *equity*. ¿Porqué? Ciertos prestadores abusivos o aprovechadores toman como blanco de sus operaciones a este tipo de prestatarios, los cuales, sin darse cuenta, pueden estar poniendo sus casas en la línea de fuego.

Las prácticas abusivas incluyen el desdoblamiento de la acumulación de cuotas hipotecarias, conocida en inglés como *equity stripping*; refinanciación reiterada, llamada en inglés *loan flipping* y el ocultamiento de los términos del préstamo y sobrecargos o cargos extras. La Comisión Federal de Comercio (*Federal Trade Commission, FTC*) lo insta a ser precavido sobre dichas prácticas de préstamo para evitar la pérdida de su casa.

Las Prácticas

Desdoblamiento

Usted necesita dinero. No tiene altos ingresos mensuales. Usted ha acumulado valor sobre su casa. Un prestador le dice que usted podría obtener un préstamo, aún cuando sabe que sus ingresos no son suficientes para hacer los pagos mensuales. El prestador lo alienta a “inflar” sus ingresos en su formulario de solicitud para poder obtener la aprobación del préstamo.

Este prestador puede estar a un paso de robarse la acumulación de amortización hipotecaria que usted creó sobre su casa. Al prestador no le



Facts para Consumidores

importa si usted puede cumplir con los pagos mensuales. Tan pronto como usted no cumpla, el prestador hará una ejecución — tomando su casa y despojándolo de la acumulación que usted hizo sobre su hipoteca durante años. Si usted toma un préstamo pero no tiene suficientes ingresos para afrontar los pagos mensuales, lo están engañando. Probablemente pierda su casa.

Términos Ocultos del Préstamo: El Pago Global

Usted no cumplió con los pagos de su hipoteca y pueda que tenga que enfrentar una ejecución



(*foreclosure* en inglés). Otro prestador le ofrece salvarse de la ejecución por medio de la refinanciación de su hipoteca y bajando el monto de sus pagos mensuales. Preste mucha atención a los términos del préstamo. El monto de los pagos puede ser más bajo debido a que el prestador está ofreciendo un préstamo en el cual usted **únicamente** paga mensualmente el interés. Al término del préstamo, el monto principal — esto es, el monto total que usted tomó prestado — debe ser pagado por un gran monto llamado pago global. Si usted no puede afrontar el pago global o refinancia, usted puede enfrentar una ejecución hipotecaria y perder su casa.

Refinanciación Reiterada

Supongamos que usted obtuvo su hipoteca hace años. La tasa de interés es baja y los pagos mensuales se adecuan cómodamente a su presupuesto, pero usted podría tomar prestado algo de dinero extra. Un prestador lo llama para hablarle sobre la refinanciación y utilizando la disponibilidad de dinero en efectivo extra como “gancho,” afirma que ya es tiempo de que la acumulación de amortización hipotecaria

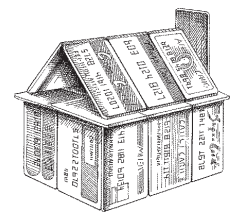


empiece a rendirle algo. Usted acuerda en refinanciar su préstamo. Luego de haber efectuado unos pocos pagos sobre el préstamo, el prestador lo llama para ofrecerle un préstamo mayor, digamos para unas vacaciones. Si usted acepta la oferta, el prestador le refinancia su préstamo original y entonces le presta dinero adicional. En esta práctica, a menudo llamada *flipping* en inglés, el prestador le carga a usted altos puntos y cargos cada vez que usted refinancia y también puede que incremente la tasa de interés. Si el préstamo tiene un penalidad por prepago o pago anticipado, usted tendrá que pagar esa penalidad cada vez que usted tome un nuevo préstamo.

Bien, ahora usted tiene algo de dinero extra y una gran deuda adicional estirada a un plazo más largo. El monto de dinero extra que usted recibe puede que sea inferior al costo adicional y los cargos que le fueron cargados por la refinanciación. En pocas palabras, con cada refinanciación usted incrementó su deuda y probablemente esté pagando un precio muy alto por algo de dinero extra. Luego de un tiempo, si esta situación lo sobrepasa y usted no puede pagar, podría perder su casa.

El Préstamo para Remodelación de Viviendas

Un contratista lo llama o golpea a su puerta y le ofrece la instalación de un techo nuevo o la remodelación de su cocina a un precio que parece razonable. Usted le dice que está interesado pero que no puede pagarlo. Entonces el contratista le dice que no hay problema — él puede hacer los arreglos a través de un prestador conocido. Usted da su acuerdo al proyecto y el contratista comienza a trabajar. En algún momento, luego de que el contratista comience el trabajo, se le pide que firme un montón de papeles. Los papeles pueden estar en blanco, o el prestador puede apurarlo a firmar antes de darle tiempo de leer lo que le



entregaron. El contratista lo amenaza con dejar el trabajo sin terminar si usted no firma los papeles. Usted firma. Más tarde, se da cuenta de que los papeles que firmó corresponden a un préstamo con garantía hipotecaria. La tasa de interés, los puntos y los cargos parecen ser muy altos. Y aún peor: el trabajo realizado en su casa no fue bien hecho o no fue completado, y el contratista, quien pudo haber recibido el pago de parte del prestador, tiene poco interés en completar el trabajo a su satisfacción.

Sobrecargo de Seguro de Crédito

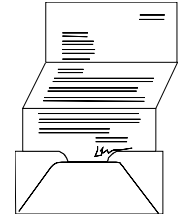
Usted acaba de acordar a una hipoteca con términos que usted piensa que puede cumplir. Al cierre, el prestador le entrega papeles para firmar que incluyen cargos por seguro de crédito u otros “beneficios” que usted no pidió y que no desea. El prestador desea secretamente que usted no se advierta sobre estos cargos, y que simplemente firme los papeles de préstamo.

El prestador no le explica exactamente cuanto dinero extra le costará mensualmente sobre el monto de su préstamo. Si lo advierte, usted teme que si hace preguntas o lo objeta, no pueda obtener el préstamo. El prestador puede decirle que el seguro viene con el préstamo, haciéndole creer que el seguro se toma sin costo adicional. O, si usted hace objeciones, el prestador puede aún decirle que si usted quiere el préstamo sin el seguro, los papeles de préstamo deben ser reescritos, que esto podría llevar varios días y que el gerente puede reconsiderar el préstamo en su totalidad. Si accede a comprar el seguro, realmente está haciendo un pago extra por el préstamo pagando por un producto que usted puede no necesitar o desear.

Cargos Abusivos de Administración Hipotecaria

Después de obtener una hipoteca, usted recibe una carta de parte de su prestador diciendo que sus pagos mensuales serán más altos de lo que

usted esperaba. El prestador dice que sus pagos incluyen plicas (*escrow* en inglés) por impuestos y seguro aún cuando usted hubiera arreglado para pagar esos ítems usted mismo con la aprobación del prestador.



Más tarde, un mensaje enviado por el prestador dice que se le han hecho cargos por pagos atrasados. Pero usted sabe que sus pagos fueron hechos en fecha. O, puede recibir un mensaje mencionando que no cumplió con el requerimiento de mantener un seguro de propiedad y el prestador está comprando, a más alto precio, seguro para usted a su cargo. Se agregan al monto que usted adeuda otros cargos que no comprende — como por ejemplo cargos legales — incrementando de esta manera sus pagos mensuales o el monto de su deuda al término del préstamo. El prestador no le provee una cuenta exacta o completa de estos cargos. Usted solicita un resumen del saldo para refinanciar con otro prestador y recibe una declaración incompleta o inexacta. Las acciones del prestador le hacen prácticamente imposible determinar cuanto pagó o cuanto debe. Usted puede pagar más de lo que debe.

Firma sobre su Escritura

Si usted tiene problemas en pagar su hipoteca y el prestador lo está amenazando con una ejecución hipotecaria y quedarse con su casa, puede que se sienta desesperado. Otro “prestador” puede contactarlo con un ofrecimiento para ayudarlo a encontrar nueva financiación. Antes de que lo pueda ayudar, él le pide que usted escriba su casa a su nombre (el del prestador), afirmando que es una medida temporaria para prevenir la ejecución (*foreclosure*). La refinanciación prometida que le hubiera permitido salvar su casa nunca aparece.



Una vez que el prestador tiene la escritura de su propiedad a su nombre, empieza a tratar

su propiedad como si le perteneciera. Puede tomar prestado contra la casa (para su beneficio, no el suyo) o aún puede vendérsela a otra persona. Debido a que usted no es ya más propietario de su casa, usted no obtendrá ningún dinero cuando la propiedad sea vendida. El prestador puede tratarlo a usted como un inquilino y a sus pagos de hipoteca como una renta o alquiler. Si sus pagos de “alquiler” se atrasan, usted puede ser desalojado de su casa.

Protéjase

Usted puede protegerse contra las prácticas inapropiadas de préstamo que pueden hacerle perder su casa. ¿Cómo?

Ponga en práctica estos NO:

- No dé su acuerdo para un préstamo con garantía hipotecaria si usted no tiene suficientes ingresos para afrontar los pagos mensuales.
- No firme ningún documento que no haya leído o ningún documento que tenga espacios o terminos en blanco para ser completados luego de que usted firme.
- No se deje presionar para la firma de ningún documento.
- No dé su acuerdo para un préstamo que incluya seguro de crédito o productos extras que usted no desea.
- No se deje convencer por promesas de dinero extra o pagos mensuales más bajos que puedan confundirlo sobre el costo que usted pagará por el préstamo y si realmente lo vale.
- No escriba su propiedad a nombre de ninguna otra persona. Primero consulte a un abogado, un familiar informado o alguien en quien usted confíe.

Ponga en práctica estos SÍ:

- Pregunte específicamente si el seguro de crédito es requerido como condición del préstamo. Si no lo es, y se incluye un cargo

en su préstamo por el seguro y usted no lo desea, solicite que el cargo sea quitado de los documentos de su préstamo. Si usted desea contar con la seguridad adicional que brinda un seguro de crédito busque y compare en otra parte para obtener el mejor precio.

- Guarde cuidadosamente todos los registros de pago, incluyendo los resúmenes de facturación y los cheques de cancelación. Cuestione cada cargo que usted crea que es inexacto.
- Verifique las referencias de los contratistas cuando haya llegado el momento de hacer trabajos de remodelación en su casa. Obtenga más de un presupuesto.
- Lea todos los puntos cuidadosamente. Si usted necesita una explicación de cualquier término o condición, hable con alguien en quien usted confíe, como por ejemplo un familiar informado o un abogado. Considere **todos** los costos de financiación antes de dar su acuerdo para un préstamo.

Para Mayor Información

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 al 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.