



# ¡No Tome Problemas Prestados!

Hipotecas, Préstamos con Garantía Inmobiliaria y Refinanciación

Encuentre más información legal de fácil lectura en [www.ptla.org](http://www.ptla.org)

¿Está buscando un préstamo con garantía inmobiliaria? ¿O está tratando de tomar dinero prestado para comprar una vivienda? Hay buenos y malos negocios. Si no quiere quedar atado a uno malo, tenga cuidado:

- Tenga cuidado con las “maravillosas ofertas” que le llegan por teléfono, correo, fax o internet. Con mucha frecuencia, estas ofertas demasiado buenas para ser ciertas son engaños.
- Tenga cuidado con los contratistas de mejoras locativas que le ofrecen financiar el trabajo a hacerse en su casa.
- Si necesita un préstamo, vaya primero al banco de su comunidad.
- **¡Lea todos los papeles muy detenidamente antes de firmar algo!** Un vendedor o vendedora puede tratar de apresurarle a firmar. No se deje afanar. Tome su tiempo y obtenga ayuda. Solicite copias de todos los papeles por anticipado. Tómese todo el tiempo necesario para revisarlos. Si puede, muéstrelos a un abogado. Vea en la página 5 oficinas de servicios legales.



Las ofertas injustas son denominadas comúnmente “**préstamos depredadores**”. Estos son algunos de los más comunes abusos ante los que debe estar atento.

## Siete Señales de Préstamos Depredadores

### 1. Tarifas excesivas

Algunas tarifas (incluyendo un cargo llamado “puntos”) no están incluidas en la tasa de interés. Son fáciles de disfrazar o de subestimar. Sin embargo, todas esas tarifas deben ser divulgadas en los papeles que usted firma. Averigüe sobre estas tarifas adicionales **antes de firmar**. Si no recibe buenas respuestas, no firme. (Las tarifas en los mejores préstamos son menos del 1%. Las tarifas en préstamos depredadores pueden ser de más del 5%).

### 2. Sanciones abusivas por prepago

Esta es una tarifa por pagar su préstamo anticipadamente. Evite este tipo de tarifa. Una sanción abusiva le impide prepagar durante un largo tiempo (más de tres años) o le cobra más de seis meses de intereses por prepagar. Esto dificultará que usted pague su préstamo anticipadamente. En el mercado de primer orden (donde se hacen los mejores préstamos), únicamente alrededor del 2% de los préstamos de vivienda tienen sanciones por prepago con cualquier anticipación.

### 3. Compensaciones indebidas a corredores (primas por el margen de rendimiento)

El “corredor” es la persona que le vende la hipoteca; el “prestamista” es el banco, u otra



compañía financiera, que de hecho le presta el dinero y atiende su préstamo. Cuando usted obtiene un préstamo a intereses altos, el prestamista a menudo paga una “prima por el margen de rendimiento” al corredor – una compensación indebida por cobrarle a usted una tasa alta. Averigüe si el corredor está recibiendo este tipo de compensación indebida. La ley exige que esta información le sea divulgada a usted en los documentos del préstamo. Tenga cuidado. Esta información puede estar enterrada y no indicada claramente.

#### **4. Intercambio especulativo de préstamos**

Si está refinanciando, asegúrese de estar obteniendo un beneficio real del negocio. El “intercambio especulativo” se da cuando un prestamista gana dinero haciendo que usted saque un nuevo préstamo, mientras usted se endeuda cada vez más. Esto sucede porque cada vez que usted refinancia, paga más tarifas y cargos. El “intercambio especulativo” puede agotar el valor patrimonial que usted pueda tener en la propiedad y aumentar sus pagos mensuales.

#### **5. Productos que usted no necesita**

Un prestamista puede tratar de convencerlo de pagar seguros adicionales u otros productos junto con el préstamo. No compre nada extra que usted realmente no necesite.

#### **6. Arbitraje Obligatorio**

Algunos contratos de préstamo requieren de “arbitraje obligatorio”, lo que significa que usted no puede llevar al prestamista ante un tribunal si descubre que el prestamista se ha aprovechado de usted de manera ilegal. Tenga cuidado pues esto puede limitar severamente sus opciones legales más adelante si su contrato resulta ser ilegal.

#### **7. Direccionamiento y orientación**

Un prestamista depredador puede dirigirlo a tomar una “hipoteca sub-prime”, aún si usted pudiese calificar para un mejor préstamo. Estos préstamos son más costosos y tienen mayor probabilidad de tener sanciones injustas y cosas por el estilo. Los prestamistas son hábiles convenciéndolo que este es un mejor negocio de lo que realmente es. Un prestamista que dice que usted tiene mal crédito puede estar exagerando o mintiendo. Fuentes confiables estiman que hasta la mitad de los prestatarios con hipotecas sub-prime podrían haber clasificado para préstamos con mejores términos; usted puede ser uno de esos prestatarios.

Pregúntele al prestamista por su “calificación de crédito”. Esta “calificación” se basa en su historial de crédito y otros factores. De acuerdo con la Asociación Nacional de Corredores de Bienes Raíces, si su calificación es 650 o más, usted debe poder calificar para el préstamo con los mejores términos.

U obtenga su calificación de crédito en línea. Por una tarifa de \$5.00, usted puede obtener su calificación de crédito, junto con un informe gratuito anual de crédito, en **[www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)** . Si usa esta opción en línea tenga cuidado de las ofertas de crédito que aparecerán en ventanas emergentes en pantalla. Usted está allí para encontrar su calificación de crédito – no para ahogarse en más ofertas no solicitadas. También puede presentar solicitudes de crédito por correo; obtenga los formularios de la OCT de Maine. Vea la página 5 para obtener información de contacto.

Asimismo, averigüe sobre la tasa hipotecaria de primera clase prevaleciente en su área – lo que los bancos locales están cobrando. Si



usted está pagando más, haga preguntas o encuentre otro prestamista. Un solo punto porcentual puede incrementar el monto que usted va a pagar en muchos miles de dólares.

### Ejemplo

El banco local está cobrando intereses del **4%** (APR) por préstamos con garantía inmobiliaria. La Sra. Jones, una viuda de 55 años de edad, había estado pensando en solicitar un préstamo para ayudarle a pagar un nuevo techo y algunas renovaciones del baño. Mientras tanto, recibe una llamada de Servicios de Préstamos Tramposín. Parecen muy queridos y vendrán a su casa a reunirse con ella. La convencen de hacer otras mejoras a su casa también. Ella les hipoteca su casa, tomando prestados \$50,000 a una APR del **5%**. Durante un período de 30 años, ella adeudará **\$10,000** más en intereses de lo que le habría adeudado al banco local a su tasa del 4%.

Hay mucho papeleo. ¿Dónde encuentro la información esencial que necesito saber?



Obtenga copias de todos los papeles. Revíselos por anticipado **antes** de cerrar el negocio.

Estos son algunos de los documentos clave que usted necesita revisar y entender:

- ❑ **Divulgación de la Home Ownership and Equity Protection Act (HOEPA) (Ley de Propiedad de Vivienda y Protección Patrimonial)**  
El prestamista debe darle esta información si le está siendo cobrada una tasa de interés o unas tarifas especialmente altas. Este es un gran indicio de que usted puede estar

haciendo un mal negocio. **¡Obtenga asesoría legal antes de firmar!**

- ❑ **Declaración de Liquidación HUD-1**  
Esta desglosa todos los gastos que usted va a pagar. Cuestione los cargos que parezcan demasiado altos y los servicios que puede no necesitar. Asegúrese de que los entienda todos.
- ❑ **Divulgación de la Truth-in-Lending Act (TILA) (Ley de Veracidad en el Préstamo)**  
Esta le dice la tasa de interés (APR, o Tasa Porcentual Anual) que usted va a pagar. También le dice el monto total que usted pagará en el curso del tiempo.
- ❑ **Documento de la hipoteca**  
Este establece todos los términos de su contrato hipotecario, tales como una “sanción por prepago” o una cláusula de “arbitraje obligatorio”. (Ver “Siete Señales” arriba).
- ❑ **Estimativo de Buena Fe**  
Esto explica los costos totales que un corredor le prometió. Asegúrese que los papeles que usted firme más adelante reflejen los números del estimativo. Si no lo hacen, usted probablemente es la víctima de un engaño “carnada y cambio”.
- ❑ **Notificación de Rescisión**  
Esta le informa su derecho de cancelar un préstamo con garantía inmobiliaria o uno de refinanciación dentro de los 3 días siguientes. (Lea más en la página 4).

Cualquier abogado al que consulte necesitará ver todos sus papeles, en especial los enumerados arriba.



Otras pocas dificultades que debe evitar...



A medida que aumentan los precios de las viviendas, más prestamistas están vendiendo “hipotecas especializadas”.

Estos creativos negocios de préstamo pueden ayudar a los prestatarios a obtener pagos mensuales más bajos. Pero también pueden plantear riesgos. Estos son algunos ejemplos comunes sobre los que hay que estar alerta.

- **Pagos globales.** Usted hace pagos mensuales relativamente bajos durante unos pocos años, seguidos por un pago muy grande.
- **Préstamos de sólo intereses.** Usted hace pagos de los intereses únicamente durante unos pocos años. Luego sus pagos se vuelven mucho más grandes cuando empieza a pagar su capital.
- **Hipotecas a 40 años.** Crea pagos mensuales más bajos pero usted paga mucho más con el paso del tiempo, debido a los intereses adicionales. Compare plazos más largos y más cortos para ver cuánto puede ahorrarse.

#### Ejemplo

Servicios de Préstamos Tramposín convence a una pareja joven, los Brown, de sacar una hipoteca a 40 años para comprar una casa rodante, en lugar de la hipoteca convencional a 30 años. Si los Brown toman prestados \$50,000 a una tasa de interés (APR) del 5%, esto reducirá sus pagos en \$27 cada mes. Pero durante el curso del préstamo a 40 años, ellos pagarán **\$66,000** en intereses, en lugar de los **\$46,000** en intereses que habrían pagado con el préstamo a 30 años del banco local. ¡Eso son **\$20,000** más!

Si bien estos tipos de “hipotecas especializadas”, y otras, pueden ayudar a algunos prestatarios en ciertas situaciones, **¡tenga cuidado!** Usted no quiere posicionarse para el fracaso. ¿Por qué pagar una cantidad de dinero por una casa que probablemente pueda perder más adelante? ¿Quiere realmente poner su vivienda en riesgo, a pesar de un negocio de dinero rápido lo esté tentando? Asimismo, pregúntese a sí mismo si puede encontrar un mejor negocio que sea menos riesgoso y le cueste menos dinero en el largo plazo.

¿Es buena idea “consolidar” mis deudas, tales como la deuda de la tarjeta de crédito, con un préstamo con garantía inmobiliaria?

Probablemente no. Las compañías de tarjetas de crédito, al igual que muchos otros prestamistas, son “acreedores no garantizados”. Esto significa que no pueden tomar su vivienda automáticamente si usted se atrasa en los pagos. Igualmente, si usted se hunde demasiado, declararse en quiebra puede ayudarle a zafarse de sus “deudas no garantizadas”. Por otra parte, cuando usted hipoteca su casa para “garantizar” una deuda, el prestamista puede ejecutar su hipoteca y tomar posesión de su vivienda si usted se atrasa en los pagos o incumple el acuerdo. De manera que habitualmente no es buena idea tomar préstamos contra su casa cuando no tiene que hacerlo.

¿Tiene dudas después de haber firmado un acuerdo con garantía inmobiliaria o una refinanciación?

Actúe rápido. Tiene **3 días** para cancelar el trato. Es mejor obtener asesoría legal antes de firmar. Pero si se da cuenta inmediatamente que no ha debido firmar, o



si tiene dudas sobre el negocio, **busque asesoría legal inmediatamente**. Pasados 3 días, su derecho absoluto de cancelación se termina.

Cuando usted cierra un préstamo con garantía inmobiliaria o de refinanciación, el prestamista debe darle 2 copias de una **Notificación de Rescisión** (Cancelación). Envíe este formulario al prestamista para cancelar el negocio. Debe enviarlo dentro del período de 3 días; el prestamista no tiene que recibirlo dentro de los 3 días. Este derecho no aplica cuando usted está comprando una vivienda.

#### Lo Básico: Repaso

- No tome el primer préstamo que le ofrezcan. Busque alternativas.
- Haga preguntas.
- Si no entiende los términos del préstamo, hable con un abogado o con alguien en quien confíe para que mire los documentos con usted.
- Sospeche de los avisos que prometen “¿Sin crédito? ¡No hay problema!” Si suena demasiado bueno para ser cierto, probablemente lo es.
- Ignore las tácticas de venta de alta presión, y no haga un negocio que suena bien sin tomarse el tiempo para revisarlo detenidamente primero.
- Recuerde que un pago mensual bajo no siempre es ‘negocio’. Mire el **costo total** del préstamo.
- Sea cauteloso con las promesas de refinanciar el préstamo a una tasa mejor en el futuro.
- Nunca firme un documento en blanco o nada que el prestamista prometa llenar más adelante.



¿Más preguntas? Dónde obtener ayuda:

#### Pine Tree Legal Assistance

##### Portland

Teléfono: 774-8211 TTY: 828-2308

##### Bangor

Teléfono: 942-8241 TTY: 942-1060

##### Presque Isle

Teléfono: 764-4349 TTY: 764-2453

##### Augusta

Teléfono: 622-4731 TTY: 623-7770

##### Machias

Teléfono: 255-8656 TTY: 255-6179

##### Lewiston

Teléfono: 784-1558 TTY: 828-2308

#### Servicios Legales para la Tercera Edad

Línea de Ayuda: 1-800-750-5353

#### Oficina de Regulación del Crédito de Consumo de Maine

Teléfono: 1-800-332-8529

Presente una queja en línea:

[www.state.me.us/pfr/ccp/ccp\\_consumer.htm](http://www.state.me.us/pfr/ccp/ccp_consumer.htm)

#### Notificación

Preparado por Pine Tree Legal Assistance, diciembre de 2005

Agradecemos al **Center for**

**Responsible Lending (Centro por los Préstamos Responsables)** por compartir su contenido.



Suministramos esta información como un servicio público. Hemos tratado de hacerla exacta a la fecha indicada arriba. En ocasiones las leyes cambian.

No podemos prometer que esta información esté siempre actualizada y correcta. Si la fecha indicada arriba no es de este año, llámenos al 942-8241 para ver si tenemos una actualización.

Esta información no es asesoría jurídica. Al enviarle esto no estamos actuando como su abogado. Consulte siempre con un abogado, si puede hacerlo, antes de iniciar acciones legales.