

Fraude Hipotecario

Puede perder su casa y su dinero si les pide dinero prestado a prestadores inescrupulosos que le ofrecen un préstamo a un costo elevado basado en el capital que usted tiene en su vivienda. Ciertos prestadores apuntan a propietarios de viviendas que son ancianos o que tienen bajos ingresos o problemas crediticios y luego tratan de aprovecharse de ellos utilizando prácticas engañosas. La Federal Trade Commission o FTC (Comisión Federal del Comercio) advierte a todos los propietarios de viviendas que estén alertas a:

Engaños con las hipotecas para la vivienda

- **Exposición del capital:** El prestador le otorga un préstamo basado en el capital de su vivienda y no en su capacidad de pago.
- **Aumento del préstamo:** El prestador lo alienta para que usted refinancie repetidas veces el préstamo y, con frecuencia, a que pida más dinero prestado y acumule honorarios.
- **Paquete con seguro crediticio:** El prestador agrega un seguro crediticio a su préstamo, que usted tal vez no necesita.
- **Carnada y cambio de condiciones:** El prestador le ofrece una serie de términos y condiciones aplicables al préstamo cuando usted solicita el préstamo y luego lo presiona para que acepte cargos más elevados cuando firma para completar la transacción.
- **Servicio de préstamo engañoso:** El prestador no le provee estados de cuentas precisos o completos ni las cifras de cancelación de los pagos.

Algunas de estas prácticas violan las leyes crediticias federales que regulan la revelación de información acerca de los términos de los préstamos: la discriminación basada en la edad, en el género, en el estado civil, en la raza o en la nacionalidad; y el cobro de deudas.

Usted también puede tener otros derechos en virtud de la ley estatal que le podrían permitir iniciar un juicio. El servicio de préstamo engañoso hace que sea casi imposible para usted determinar cuánto pagó o cuánto debe. Es posible que pague más de lo que debe.

Elección de un préstamo

- Las tasas de interés elevadas y otros costos del crédito pueden hacer que usted se endeude demasiado.
- Si desea la seguridad adicional de un seguro crediticio, averigüe y compare precios.
- No firme un contrato de préstamo si los términos no son iguales a los que le ofrecieron cuando lo solicitó.
- Pida una explicación acerca de los montos en dólares, de los términos o de las condiciones que no comprenda.

Si está pensando en usar su vivienda como garantía de un préstamo, tenga cuidado. Salvo que pueda efectuar los pagos del préstamo con dinero de sus ingresos corrientes, podría perder su vivienda y el capital que ya haya acumulado. Algunos consejos adicionales para recordar:

- El atractivo de contar con dinero extra o la modificación hecha para reducir los pagos mensuales del crédito pueden resultar muy costosos a largo plazo.
- El seguro crediticio puede no ser una buena oferta si es ofrecido por el prestador.
- La ley federal es muy clara acerca de qué información acerca del crédito y acerca del plazo del préstamo *deben suministrarle por escrito* cuando usted solicita un préstamo y antes de firmar un contrato.

En virtud del derecho de rescisión, usted tiene hasta la medianoche del tercer día hábil para cancelar la transacción crediticia. El día uno comienza después de que sucedan los siguientes tres hechos:

3 días para cancelar la hipoteca para la vivienda, en general

- Firma del contrato de crédito;
- Recepción de un formulario de declaración de Préstamo con Declaraciones Verdaderas que contenga cierta información clave acerca del contrato de crédito, incluida la tasa porcentual anual, el cargo por financiación, el monto financiado y el cronograma de pagos; y

- Recepción de dos copias de una notificación de Préstamo con Declaraciones Verdaderas donde se explique su derecho de rescisión.

A los fines de la rescisión, los días hábiles incluyen los días sábado pero no los días domingo ni los feriados públicos legales. Por ejemplo, si los hechos mencionados anteriormente tienen lugar un viernes, tendrá hasta la medianoche del martes siguiente para rescindir el contrato.

Durante este período de espera, no puede desarrollarse ninguna actividad relacionada con el contrato. El acreedor no puede entregar el dinero del préstamo. Si se trata de un préstamo para mejora de vivienda, el contratista no podrá entregar ningún material ni comenzar la obra.

Si decide rescindir el contrato, debe notificarle al acreedor por escrito. Ahora puede rescindir el contrato por teléfono o mediante una conversación cara a cara con el acreedor. Debe enviar la notificación por escrito por correo, presentarla para su transmisión telegráfica o entregarla por otro medio escrito, antes de la medianoche del tercer día hábil.

Excepciones: casos en los que un consumidor compra o construye su residencia principal, casos en los que refinancia con la misma compañía: sin entrega de dinero, o si el acreedor es una agencia estatal.

Qué debe hacer si solicita una hipoteca para la vivienda

- Pregunte específicamente si se requiere la contratación del seguro de crédito como condición para el otorgamiento del préstamo.
- Lleve registros detallados de lo que paga.
- Verifique las referencias de los contratistas si tiene que hacer alguna obra de construcción. Pida más de un presupuesto.
- Lea todos los conceptos detenidamente.

Si no se exige seguro de crédito, y si su préstamo incluye un cargo y usted no quiere ese seguro, pida que le saquen ese cargo de los documentos del préstamo. Si desea la seguridad adicional de contar con un seguro de crédito, consulte precios para conseguir las mejores tarifas.

Lleve registros: deben incluir los estados de facturación y los cheques cancelados.
Cuestione cualquier cargo que crea que es inexacto.

Lea todos los conceptos detenidamente: Si necesita una explicación de alguno de los términos y condiciones, hable con alguien en quien pueda confiar, como un familiar responsable o un abogado. Considere todos los costos de financiación antes de acordar el otorgamiento de un préstamo.

Qué no debe hacer si solicita una hipoteca para la vivienda

Asegúrese de contar con los ingresos para afrontar sus pagos mensuales.

- No pida un préstamo si no puede pagarlo.
- No firme documentos con espacios en blanco o sin leer lo que está firmando.
- No permita que nadie lo presione.
- No firme aceptando cargos por servicios extra que no necesita.
- No deje que el dinero en efectivo le nuble las ideas.
- No le entregue la escritura de su propiedad a nadie.

Debe asegurarse de que vale la pena pagar el costo del préstamo. Hay programas de cálculos en Internet en la mayoría de los sitios web de los principales bancos. Estos programas de cálculos pueden ayudarlo a determinar cuánto tiempo le llevará compensar los costos con pagos más reducidos y si, de hecho, los pagos reducidos darán resultado.

Consulte primero a un abogado, a un familiar responsable o a alguien en quien confíe.

Hipotecas inversas

“Hipoteca inversa”: El consumidor recibe dinero del prestador y en general no tiene que devolverlo mientras el cliente viva en la propiedad. Pero el préstamo deberá pagarse en caso de muerte, venta o cuando el consumidor deje de usar la propiedad como residencia principal.

Ya sea porque buscan dinero para financiar una mejora en su vivienda, para pagar una hipoteca pendiente de pago, para complementar sus ingresos jubilatorios o para

pagar los gastos de atención médica, muchos ancianos estadounidenses recurren a las hipotecas "inversas". Estas hipotecas les permiten a los propietarios de viviendas de edad avanzada convertir parte del capital de sus viviendas en dinero en efectivo sin tener que vender sus casas y sin tener que asumir facturas mensuales adicionales.

En el caso de una hipoteca "regular", usted le efectúa pagos mensuales al prestador. En cambio, las hipotecas inversas pueden ayudar a los propietarios de viviendas que tienen una casa muy costosa pero poco dinero en efectivo a permanecer en sus hogares sin dejar de cumplir con sus obligaciones financieras.

Para reunir los requisitos para la mayoría de las hipotecas inversas, usted debe tener por lo menos 62 años de edad y vivir en su propiedad. Los ingresos de una hipoteca inversa (sin otras características, como una renta vitalicia) en general están exentos de impuestos y muchas hipotecas inversas no tienen restricciones en cuanto a los ingresos.

¿La Hipoteca Inversa es adecuada para mí?

- Hay honorarios de origen y demás costos de cierre y honorarios por servicios.
- El monto en general aumenta con el tiempo.
- Consume la totalidad o parte del capital de su vivienda: menos activos para usted y para sus herederos.
- Será responsable de los impuestos inmobiliarios, del seguro, de los servicios públicos, del gas, del mantenimiento y demás gastos.
- Los intereses no son deducibles en las declaraciones del impuesto a las ganancias hasta que se haya cancelado el préstamo.

Los intereses se cobran sobre el saldo pendiente y se agregan al monto que usted adeuda cada mes. Esto significa que su deuda total aumenta con el tiempo a medida que le anticipan fondos del préstamo y a medida que se devengan intereses sobre el préstamo.

Una cláusula de "no repetición", que está incluida en la mayoría de las hipotecas inversas, impide que usted o su patrimonio adeuden un monto superior al valor de su vivienda una vez pagado el préstamo.

Consejos para la hipoteca inversa

- **¡Tenga cuidado!** Si alguien intenta venderle algo, como una renta vitalicia, y le sugiere que una hipoteca inversa sería una manera fácil de pagarla.
- **Asegúrese de tomarse su tiempo para comprender todo.** Si no comprende todo lo que le están vendiendo o si no está seguro si necesita lo que le están vendiendo, sea más escéptico.
- **Costo total = costo de lo que le están vendiendo + el costo de la hipoteca inversa.** Si cree que necesita lo que le están vendiendo, compare y consulte precios antes de comprar.
- **Período de cancelación de 3 días.** Recuerde que debe cancelar el pedido por escrito. El prestador debe devolverle el dinero que haya pagado por la financiación hasta el momento de la cancelación.

National Reverse Mortgage Lenders Association o NRMLA (Asociación Nacional de Prestadores de Hipotecas Inversas)

www.Reversemortgage.org

Creada en 1997, la NRMLA, con sede en Washington, DC, es la voz nacional para los prestadores e inversores que participan en el negocio de las hipotecas inversas. La NRMLA cumple varias funciones que incluyen la educación de los consumidores con relación a la oportunidad de utilizar las hipotecas inversas, la capacitación de los prestadores para que estén atentos a las necesidades de los ancianos estadounidenses, el desarrollo de un Código de Conducta para asegurar que los prestadores que participan en el programa traten a los ancianos con respeto y la promoción de las hipotecas inversas en los medios de comunicación. Este sitio es para los consumidores interesados en aprender más acerca de las hipotecas inversas. La información suministrada en este sitio es provista por la National Reverse Mortgage Lenders Association o NRMLA (Asociación Nacional de Prestadores de Hipotecas Inversas).

Ley de Préstamos para la Vivienda

Ley de la Vivienda y Protección del Capital o HOEPA (Home Ownership and Equity Protection Act) de 1994.

Esta ley regula ciertas prácticas engañosas e injustas de los préstamos para la vivienda. Modifica la Ley de Veracidad sobre Préstamos o TILA (Truth in Lending Act)

y establece requisitos para ciertos préstamos que tienen tasas y/o aranceles elevados.

¿Qué préstamos están comprendidos?

Un préstamo está comprendido en la ley si cumple las siguientes condiciones:

- En el caso de un préstamo de primer grado, es decir, la hipoteca original creada sobre la propiedad, la tasa porcentual anual o APR (Annual Percentage Rate) supera en más de ocho puntos porcentuales las tasas de los títulos valores del Tesoro con vencimiento comparable;
- En el caso de un préstamo de segundo grado, es decir, una segunda hipoteca, la APR supera en más de 10 puntos porcentuales las tasas de los títulos valores del Tesoro de vencimiento comparable; o
- Los aranceles y puntos totales pagaderos por el consumidor al momento del cierre o antes de esa fecha superan el mayor de los siguientes montos: \$528 o el 8 por ciento del monto total del préstamo. La cifra de \$528 es para el año 2006. La Federal Reserve Board (Junta de la Reserva Federal) ajusta este monto una vez por año, basándose en los cambios del Índice de Precios al Consumidor. Las primas del seguro de crédito de un seguro contratado con relación a la transacción crediticia se computan como aranceles.

La HOEPA impide:

- **Pagos *balloon* (reembolsables al vencimiento):** Si los pagos regulares no son suficientes para cancelar la totalidad del saldo del capital y se debe efectuar un pago único que es más del doble del monto de los pagos regulares (para préstamos con plazos de menos de cinco años). Hay una excepción en el caso de los préstamos puente con un plazo menor a un año utilizados por los consumidores para compra o construcción de una vivienda: en este caso, los pagos *balloon* no están prohibidos.
- **Amortización negativa:** Incluye pagos mensuales menores que no alcanzan a cancelar la totalidad del préstamo y que provocan un aumento en su deuda de capital.
- **Tasas por mora superiores a las tasas previas a la mora.**
- **La mayoría de las penalidades por pago anticipado:** Aquellas que incluyen reembolsos de intereses no devengados calculados por un método menos favorable que el método actuarial. La excepción se da si: (a) el

prestador verifica que su deuda mensual total (incluida la hipoteca) representa el 50 por ciento o menos de ingreso bruto mensual, (b) usted recibe el dinero para reembolsar el préstamo de una fuente diferente del prestador o de un prestador afiliado y (c) el prestador ejerce la cláusula de penalidad durante los primeros cinco años después del otorgamiento de la hipoteca.

- **Cláusula de pago a pedido.**

Para más información acerca del Fraude Hipotecario, puede contactar a:

**La Asociación Nacional de Prestadores Hipotecarios Inversos o NRMLA
(National Reverse Mortgage Lenders Association)**

www.reversemortgage.org

**Los Departamentos de Vivienda y Urbanismo de los Estados Unidos o HUD
(U.S. Departments of Housing and Urban Development)**

www.HUD.gov

La Sede principal del FBI en Washington, D.C.

www.FBI.gov

**Línea gratuita del Procurador General contra los fraudes (Attorney General
Fraud Hotline)**

866/966-7226