



# FINANCIAMIENTO ABUSIVO



GREATER NEW ORLEANS  
**FAIR HOUSING  
ACTION CENTER**

[www.gnofairhousing.org](http://www.gnofairhousing.org)

# Financiamiento Abusivo

- 3 ¿Como se supone funcionar los préstamos?
- 4 ¿Que es el financiamiento abusivo?
- 5 El capital acumulado: ¿Puede ser afectado por el financiamiento abusivo?
- 6 Ejemplos de los préstamos predatorios
- 6 ¿Cuando puede ocurrir el financiamiento abusivo?
- 7 Se mantega alerta por:
  - Marketing y ventas
  - Solicitud del préstamo
  - Términos del préstamo
  - Cierre
  - Después de recibir los llaves
- 10 Protecciones para el consumidor
- 10 Leyes de Louisiana
- 11 Como evitar un préstamo predatorio
- 14 Glosario



## ¿COMO SE SUPONE FUNCIONAR LOS PRÉSTAMOS?

### CRÉDITO Y PRÉSTAMOS

El tipo de préstamo que se recibe depende de su calificación de préstamo. Los términos del préstamo debe relacionar con el nivel de riesgo del prestador.

Si tiene **crédito bueno** y **una calificación de préstamo alta**, puede cumplir para un préstamo prime con una tasa de interés baja.

Si su crédito **no es bueno** y tiene **una calificación de préstamo baja**, se puede que cumplir para un préstamo sub-prime con una tasa de interés alta.

### PRÉSTAMOS SUB-PRIME

El prestador corre un riesgo por prestar dinero a alguien con una historia de no pagar las cuentas o de pagar las cuentas tarde.

El prestador mitigar el riesgo de prestar a alguien con una historia de no pagar las cuentas por cargar una tasa de interés más alta.

**Todos los préstamos predatorios son sub-prime, pero no todos los préstamos sub-prime son predatorios.**



## ¿QUE ES EL FINANCIAMIENTO ABUSIVO?

**FINANCIAMIENTO ABUSIVO:** Una práctica abusiva que trata de aprovechar los prestatarios vulnerables.

Los préstamos predatorios son diseñados para fracasar, para que los prestadores puede ganar más dinero por cobrar honorarios innecesarios.



### QUE ES LA RELACIÓN ENTRE EL FINANCIAMIENTO ABUSIVO Y EQUIDAD DE VIVIENDA?

Muchas veces, los préstamos predatorios se dirigen grupos protegidos por la Ley de Equidad de Vivienda.



Por ejemplo, prestadores abusivos promocionan productos dañinos agresivamente a mujeres y personas de color.



La raza y el sexo son protegidos por la Ley de Equidad de Vivienda.

## El capital acumulado:

### ¿Puede ser afectado por el financiamiento abusivo?

**EL CAPITAL ACUMULADO** es el valor de una propiedad menos deudas. Este es el interés del propietario de vivienda en su propiedad.

El capital acumulado es **calculado** por restar lo adeudado en una hipoteca por el valor de mercado de la propiedad.



El propietario de vivienda **incrementa el capital acumulado** cuando se paga el principal del préstamo y el propietario se revaloriza.

Algunas prácticas predatorias pueden quitar el capital acumulado de una propiedad o prevenir un propietario de vivienda de aumentar el capital acumulado por no pagar el principal de un préstamo.

Prestar atención a:

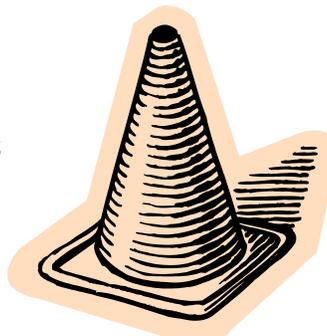
- El refinanciamiento reiterado y otras tácticas de refinanciamiento
- Préstamos predatorios de "solamente interés"

## EJEMPLOS DE PRÉSTAMOS PREDATORIOS

La mayoría de productos de préstamos exóticos fueron creados para un grupo de personas específicos (inversores) y no fueron planeados para el uso del propietario de vivienda corriente.

Aunque popular durante los años tempranos de los 2000s, este tipo de préstamo hoy en día no son tan común:

- Hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM)
- Hipoteca con opciones de pago
- Préstamo con pago global
- Hipoteca 80/20
- Hipoteca de solamente interés



## ¿CUANDO PUEDE OCURRIR EL FINANCIAMIENTO ABUSIVO?



Prácticas predatorios pueden ocurrir en cualquier parte del proceso de prestar

**SE MANTENGA  
ALERTA POR:**

## MARKETING & VENTAS

- La solicitud agresiva de barrios dirigidos (de puerta en puerta, por telefono y correo)
- Ofertas que dirigen prestatarios a prestadores de rato alto
- Ofertas de pagar completamente hipotecas de tasa de interés baja
- Ofertas de pagar completamente deuda de tarjetas de crédito
- Financiamiento concertado por contratista

**SE MANTENGA  
ALERTA POR:**

## SOLICITUD DEL PRÉSTAMO

- Información falsificada en la solicitud, incluyendo un ingreso falsificado
- Prestadores que no se preguntan por prueba de ingreso
- Firmas forzadas
- Cofirmantes innecesarios o insinceros
- Prestadores que se ofrecen un producto cuando se aplicó por otro. Por ejemplo: aplicar por un préstamo FHA pero recibir un préstamo ARM
- Tasación inflado

**SE MANTENGA  
ALERTA POR:**

## **TÉRMINOS DEL PRÉSTAMO**

- Tasas de interés altas
- Honorarios y costos de cierre altos
- Pagos globales y multas por pago adelantado
- Amortización negativa
- Cargos de inscripción acolchados
- Datación posterior de documentos
- Cargos por el mismo servicio varias veces
- Productos innecesarios
- Cláusula de arbitraje obligatorio
- Pagar puntos pero no recibir una tasa de interés más baja
- Yield Spread Premiums: Sobornos a corredores hipotecario
- Pagado Fuera de Cierra (POC)- Pagado aparte de honorarios no incluidos en el acuerdo



**SE MANTENGA  
ALERTA POR:**

## **TÉRMINOS DEL PRÉSTAMO TASA DE INTERÉS**

- Tasa de interés ajustable
- Tasa de interés híbrido fijo-ajustable
- Pagos de solamente interés
- Préstamos de pago opción

**SE MANTENGA  
ALERTA POR:**

## **TÉRMINOS DEL PRÉSTAMO SEGURO**

- Cuenta de reserva: conoce si o no lo tiene
- Productos innecesarios, como seguro de crédito

**SE MANTENGA  
ALERTA POR:**

## **EL CIERRE**

- Cierre de préstamo acelerado
- Términos de cierre diferentes de lo que el prestador explicó a la prestamista
- Amenazas si la prestamista rechaza firmar documentos del préstamo
- No recibir copias firmadas de los documentos

## **DESPUÉS DE RECIBIR LOS LLAVES, SE MANTENGA ALERTA POR:**

- Refinanciamiento múltiple o reiterado
- Honorarios por mora excesivos
- Cargos y honorarios no explicados
- Prácticas de colección abusivas



## PROTECCIONES PARA CONSUMIDORES

**Ley de Veracidad en Créditos:** Empresas de crédito deben que proveer sus tasas de interés y otra información sobre una cuenta antes de tratimar el préstamo.

**Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA):**

Por préstamos hipotecarios regulado federalmente, un prestatario tiene que recibir revelaciones varias veces durante el cierre.

**Dodd Frank Act:** Creó un consejo que es responsable para supervisar y ejecutar el cumplimiento de instituciones financieros con leyes del financiero de los consumidores.

**Secure and Fair Mortgage Licensing Act (SAFE):** Todos originadores del préstamos tiene que ser autorizardo y certificado por una sistema de alcance provincial.

**Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECOA):** Un prestador no puede rechazarse un préstamo debido a estatal civil, edad, fuente de ingresos, o presentar una queja en el pasado.

**Ley de Derecho de Cancelar:** Para las transacciones financieros, ley federal manda que tiene tres días después de firmar los documentos del préstamo para cancelarlo.

## LEYES DE LOUISIANA

- No restricciones de puntos o honorarios
- No restricciones de multa por pago adelantado
- No protecciones contra refinanciamiento reiterado
- No protecciones contra custos altos de préstamos

## COMO EVITAR UN PRÉSTAMO PREDATORIO

### 5 ETAPAS

#### 1 COMPARE PRECIOS

- ✓ Antes de aplicar para un préstamo, investigue y contacte prestamistas para determinar tasas de crédito y terminos de préstamo prevalecientes
- ✓ Vaya a un banco, cooperativa de crédito, o prestamista que se conoce y en que se confía
- ✓ Evitar acuerdos que se encuentra en el Internet.
- ✓ En refinanciar, siempre obtener una tasa de interés más baja.
- ✓ No aceptar un acuerdo que parece demasiado bueno para ser verdad. Probablemente lo es.

#### 2 SEPA SU CRÉDITO

- ✓ Puede obtener una copia gratis de su informe de crédito de los tres agencias de crédito un vez cada año en:

[www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)

O por llamar 1-899-322-8228

**más de: COMO EVITAR UN PRÉSTAMO PREDATORIO**

- ✓ Descubra si hay información errónea en su informe y lo haga arreglado.
- ✓ Verificar su crédito no afecta su calificación de crédito.
- ✓ Si no sabe si o no tiene problemas de crédito, no obtener un préstamo de prisa.

### 3 PREGUNTE PARA CONSEJO

- ✓ Organizaciones sin fines de lucro ofrecen clases para compradores de vivienda por primera vez. Inscriba para un clase si estas pensando de comprar un hogar.
- ✓ Si ya ha sido aprobado para un préstamo, encuentre un agobado sin cobrar para revisar los términos antes de firmar

### 4 LEE LOS DOCUMENTOS DEL PRÉSTAMO

- ✓ Entienda los términos del préstamo-
1. ¿Que es el pago mensual?
  2. ¿Estas pagando principal, interés, impuestos y seguro (PITI)?

3. ¿Hay una cuenta de reserva?
4. ¿Que es la tasa de interés y el APR?
5. ¿Hay una característica de tasa de interés ajustable?
6. ¿Con cuánta frecuencia cambia la tasa de interés?
7. ¿Hay una tasa de interés mínimo o máximo?
8. ¿Hay una multa por pago adelantado?

#### DOCUMENTOS IMPORTANTES:

- Solicitud de préstamo
- Divulgación de veracidad en créditos
- Informe de Operación de Cierre (HUD-1)
- Aviso de derecho de cancelar
- Hipoteca
- Pagaré



### 5 ¡NO FIRMA NINGÚN DOCUMENTO SIN LEERLO!

Y no firma un impreso con espacias vacias.



# GLOSARIO

## PRÉSTAMO 80/20

También llamada un préstamo a caballito. Una hipoteca para comprar una casa cuando el comprador no tiene efectivo para un pago inicial.

Con este préstamo, el comprador saca 2 préstamos, el primero para 80% del costo de comprar la casa, y el segundo para 20% para el pago inicial.

## HIPOTECA CON TASA DE INTERES AJUSTABLE (ARM)

La tasa de interés cargado puede cambiar en momentos especificados, generalmente una vez cada año o cada seis meses. La tasa de interés es determinado por un índice.

Los términos de una hipoteca con tasa de interes ajustable son explicados en el pagaré. ARMs comunes son 2/28's y 3/27's. En un 2/28, la tasa de interés es fija por dos años y ajusta cada seis meses por los 28 años restante.

Generalmente incluye una tasa tentadora, una tasa de interés baja cargado al principio del préstamo, y una tasa máxima. Normalmente la tasa de interés no es menor que la tasa inicial.

## AMORTIZACIÓN

Un cálculo usado para determinar los pagos mensuales de un préstamo. Un pago de hipoteca es actualmente dos pagos- el principal y el interés. La cantidad de dinero para los dos pagos cambia durante la via del préstamo. La mayoría de los pagos iniciales va al interés, y los pagos más targe va al principal. En este manera, se paga préstamos en plazos iguales.



# GLOSARIO

## TASACIÓN

Una determinación del precio de mercado de una propiedad. Tasaciones comparan propiedades similares para determinar el valor de una casa.

Se hace una tasación cuando un propietario de vivienda potencial quiere comprar una casa, y también el prestador la hace para revisar un préstamo para mitigación de pérdida or refinanciamiento.

## PAGO GLOBAL

Un pago grande que es vencido en la fecha de vencimiento. Préstamos que incluyen pago globales generalmente amortizan por un periodo más largo que el término de reembolsar, y quedan un saldo grande.

El prestatario tiene que pagar el importe cuando es vencido, o saca otro préstamo para pagarlo.

## PRÉSTAMO CONVENCIONAL

Un préstamo de inversores que no es garantizado o asegurado por el gobierno federal. Todavía puede seguir las reglas generales de entidades financiados por el gobierno, como Fannie Mae o Freddie Mac.

## INCUMPLIMIENTO

Cuando un pago de préstamo esta atrasado por 30 o más días.

## MORA

Cuando no se paga un pago de préstamo a tiempo.



# GLOSARIO

## **CAPITAL ACUMULADO**

El valor de una propiedad, menos deudas que se debe. Este es el interés del propietario de vivienda en su propietario. Capital acumulado es calculado por restar el importe se debe por una hipoteca de el precio de mercado del propiedad.

El propietario de vividena aumeta su capital acumulado por pagar el principal del préstamo y cuando la propiedad aprecia con el tiempo.

## **RESERVA**

Una cuenta de banco que un prestador funda y controla para el propietario de vivienda. Cada mes, el propetario haga pagos y son depositados en la cuenta.

Se usa los fondos para pagar el seguro sobre la propiedad y impositivos. El parte de la hipoteca que es la reserva puede cambiar debido a cambios de prima de seguro anual y cuentas de impuestos doble la propiedad. Cada año el prestador tiene que hacer un un análisis de cuenta de reserva para determinar la cantidad correcta para pagar todos las cuentas.

## **CARGOS POR ATRASO EXCESIVOS**

Cargos por atraso son normalmente \$15 o 5% del monto del cargo por atraso (el mayor de los dos). Un cargo más grande es excesivo.

## **ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE VIVIENDA (FHA)**

Una administración gubernamentate, parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), con un objetivo de promover propietario de vivienda.



# GLOSARIO

Lo hace eso por asegurar préstamos de instituciones financieros privados. Todos los préstamos FHA incluyen seguro hipotecario para proteger el prestador de pérdidas que ocurren durante ejecución hipotecaria.

## **HIPOTECA CON TASA DE INTERÉS FIJA (FRM)**

La tasa de interés permanece lo mismo por todo el préstamo; por eso los pagos mensuales no cambian.

## **ESTIMADO DE BUENDA FE (GFE)**

El documento que un prestatario recibe después de terminar una solicitud de préstamo. El documento tiene un estimado de los términos del préstamo y costos de originar.

## **PRÉSTAMO SOBRE EL CAPITAL ACUMULADO EN LA VIVIENDA**

Un préstamo garantizado por un propeidad que se puede usar en varias maneras, incluyendo para pagar duedas, mejorar la casa, o pagar para la universidad. La cantidad del préstamo es basado en el capital acumulado por el propietario de vivienda. Una línea de crédito es un préstamo con que la prestamista puede sacar dinero cuando lo necesita.

## **INFORME DE OPERACIÓN DE CIERRE (HUD-1)**

Un documento reicibido por la prestamista durante el cierre con detalles de todos los costos de originar el préstamo.

## **TASACIÓN DESORBITADA**

Cuando un prestador evalua un préstamo, se hace un tasación para determinar el valor de la casa, y solamente se vende un préstamo menos o igual que el valor del propiedad.



# GLOSARIO

## **TASACIÓN DESORBITADA (más)**

Si el prestador sobrevalora la vivienda con una tasación desorbitada, pueda vender un préstamo por más que el valor de la vivienda. Así el prestamista debe más que es necesario.

Hay un riesgo para propietarios de vivienda que refinancian de ser victimizado por tasaciones desorbitadas porque hay la posibilidad que acepten un préstamo de más dinero que necesitan en realidad.

Por resultado, el propietario de vivienda pierde capital acumulado.

## **INTERÉS**

El ratio de porcentaje que se carga a la prestamista, dependiente del monto del préstamo.

## **PRÉSTAMO DE SOLAMENTE INTERÉS**

Una hipoteca en que el pago mensual solamente incluye dinero para el interés. Eso no reduce el principal, y por eso el propietario de vivienda no aumenta la capital acumulado de la propiedad.

## **REFINANCIAMIENTO REITERADO**

Refinanciar múltiples veces, uno atrás del otro. Crea una pérdida de capital acumulado cuando el saldo aumenta, y no hay mucho beneficio para la prestamista.

## **RELACIÓN PRÉSTAMO-VALOR (LTV)**

El relación del monto de un préstamo hipotecario al valor de la propiedad.



# GLOSARIO

## **MITIGACIÓN DE PÉRDIDA**

El proceso de minimizar la pérdida financiera para el prestador.

Mitigación de pérdida conlleva revisar préstamos en mora para determinar otras opciones de reembolso, incluyendo indulgencia por incumplimiento, planes de reembolso, modificaciones de préstamos, reclamos parciales, ventas al descubierto o exoneraciones en lugar de la ejecución hipotecaria.

## **CLÁUSULA DE ARBITRAJE OBLIGATORIO**

Una cláusula de contratos de préstamos predatorios que dispensa los derechos legales de una prestamista y prohíbe que la prestamista presentar una demanda legal contra el prestador.

Si la prestamista tiene una disputa con el prestador, tiene que entrar un proceso de arbitraje. Este proceso ocurre en secreto con mínima evidencia y documentación.

Arbitraje favorece al prestador.

## **HIPOTECA**

Un préstamo garantizado a una propiedad que se paga en plazos por un periodo de tiempo fijo.

La hipoteca crea un gravamen en la propiedad, y crea un interés financiero para el prestador. La hipoteca es el contrato firmado que explica los derechos y responsabilidades de la prestamista y el prestador.

Propiedades pueden tener más que una hipoteca.



# GLOSARIO

## ACREEDOR HIPOTECARIO

El prestador, o otra compañía administra un préstamo y cobra pagos de la prestamista.

## DEUDOR HIPOTECARIO

La prestamista.

## SEGURO HIPOTECARIO

Seguro pagado por la prestamista para proteger el prestador en el caso que la prestamista no puede pagar los pagos mensuales.

Se paga seguro hipotecario como parte un pago mensual de una hipoteca, y generalmente se requiere hasta se paga 20% del del saldo del préstamo.

## AMORTIZACIÓN NEGATIVA

Normalmente, prestadores hacen pagos para reducir el saldo principal de un préstamo.

Con hipotecas con opciones de pago, el saldo puede aumentar porque la prestamista no paga nada para el principal o tanto necesario para interés. En este manera, la prestamista debe más que el préstamo inicial.

## CARGOS DE INSCRIPCIÓN INFLADOS

Una prestamista tiene que pagar honorarios para documentos legales registrados con el gobierno local (en New Orleans, el Registrador de Hipotecas).

Prestadores predatorios puede que cargar demasiado, más que el costo actual.



# GLOSARIO

Se puede ver los honorarios de presentar en Orleans Parish aqui- <http://www/orleanscdc.com/forms/misc/mortgage%20Dividion%20%20FilingFee%20%201-4-09.pdf>

## PUNTO DE DESCUENTO

Un punto es igual que 1% del monto del préstamo que una prestamista puede pagar para reducir la tasa de interés de un préstamo.

## OPCION DE PAGAR HIPOTECA CON TASA DE INTERÉS AJUSTABLE (ARM)

Una hipoteca en que la prestamista tiene la elección de cuanto pagar cada mes. Es posible que los pagos mensuales no incluyen interés devengado, y este puede resultar en amortización negativa cuando el saldo del préstamo aumenta con tiempo.

## PITI

Principal, interés, impuestos y seguro, o el pago hipotecario mensual total. Un préstamo asequible tiene un pago PITI que es aproximadamente 30% del ingreso bruto de la prestamista, pero no más que 40%.

## FINANCIAMIENTO ABUSIVO

Préstamos que tratan de aprovechar prestamistas vulnerables. Normalmente incluye cuotas altas y no considera la habilidad de la prestamista para reembolsar le préstamo.

## MULTA POR PAGO ADELANTADO

Una multa por pagar un préstamo adelantado, y en algunos casos pagar un principal adicional. Normalmente es 3-5 años después de originar el préstamo y es un porcentaje del saldo.



# GLOSARIO

## **MULTA POR PAGO ADELANTADO (más)**

Multas por pago adelantado lo hace costoso para propietarios de vivienda para refinanciar y evitar préstamos costosos, porque hay este costo adicional.

## **MERCADO PRIMARIO**

Originador del préstamo que reparten préstamos. Incluyen blancos, cooperativas de crédito, bancos de hipoteca, corredores de préstamo y compañías financieras.

## **PRÉSTAMOS PRIMOS**

Préstamos para prestamistas con crédito bueno, generalmente una calificación de crédito de 650, y que cumplen con el criterio de asegurar de FHA y GSE's. Generalmente tienen tasas de interés bajas.

## **PRINCIPAL**

La cantidad de dinero que se presta para comprar una casa.

## **PAGARÉ**

El documento de préstamo firmado por la prestamista.

Explica los términos para pagar el préstamo, el monto de pagos mensuales, como puede cambiar la tasa de interés, donde se paga los pagos, lo que ocurre en el caso de incumplimiento, y como evaluar cargos tardes.

## **TÉRMINOS DE REEMBOLSAR**

La mayoría de hipotecas normales tiene términos de reembolsar de 30 años, aunque varían entre 15 y 40 años.

El prestador paga pagos mensuales hasta que el préstamo y interés están completamente pagados.



# GLOSARIO

## **REFINANCIAR**

Sacar un préstamo hipotecario para pagar otra hipoteca para la propiedad. Normalmente se usa para pagar otras deudas y tasas de interés más bajas, pero puede resultar que una prestamista saca un préstamo prohibitivo y inapropiado.

## **HIPOTECA REVERTIDA**

Anteriormente se llamaba un Hipoteca para la Conversión del capital Acumulado en la Vivienda (HECM). Es un préstamo para propietarios de vivienda mayor que 62 años que necesitan dinero para pagar pagos mensuales o mejorar la casa.

No se reembolsa el préstamo hasta el propietario se muera o se muda.

## **MERCADO SECUNDARIO**

Inversores que compran préstamos de originadores del préstamo. Se empaquetan préstamos a juntos y los venden a inversores del mercado secundario para proveer capital para el prestadores del mercado primario para vender más préstamos.

Incluye Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae, the Federal Home Loan Bank y inversores privados como bancos de inversión, aseguradores, fondos de cobertura, y fondos de pensiones.

## **ADMINISTRADOR**

La compañía que cobra pagos hipotecarios de la prestamista, maneja cuentas de reserva y maneja el proceso de incumplimiento. Es la compañía con contacto directo al propietario. El inversor del préstamo paga un honorario al administrador para administrar la hipoteca.



# GLOSARIO

## PRÉSTAMOS SUB-PRIME

Préstamos para prestamistas con una calificación de crédito baja, y incluyen tasas de interés más alta y más costos para la prestamista. Generalmente, incluyen hipotecas con tasas de interés ajustables y multas por pago adelantado.

## LEY DE VERACIDAD EN CRÉDITOS

Un documento que recibe la prestamista durante el cierre con detalles sobre la tasa de porcentaje anual, costo total del préstamo, y los pagos mensuales.

## EVALUACIÓN DE SOLICITUD DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El proceso a través de que un prestador decide si un préstamo es viable. Incluye un reviso de la habilidad de prestamistas potenciales para pagar, su historia de crédito, y el valor del propiedad.

## VA (DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DE VETERANOS)

Una administración del gobierno que ayuda a los veteranos militares. Garantiza préstamos hipotecarios para veteranos

---

**Este entrenamiento fue provisto por el Greater New Orleans Fair Housing Action Center**

**Telefono: 504-596-2100**  
**Gratis: 877-445-2100**  
**info@gnofairhousing.org**

**9am-5pm Lun.-Vie.**  
**404 S. Jefferson Davis Pkwy**  
**New Orleans, LA 70119**



GREATER NEW ORLEANS  
**FAIR HOUSING  
ACTION CENTER**