

Lo que usted debe saber acerca de los préstamos depredadores

A pesar del colapso del mercado hipotecario, los prestamistas depredadores siguen haciendo su trabajo. Con el fin de ayudarle a evitar los préstamos depredadores, la organización Fair Mortgage Collaborative ha elaborado el presente folleto. Aquí, se sugieren maneras para identificar un préstamo depredador; para detectar a un vendedor de estos préstamos; y qué precauciones tomar para no ser víctima de ellos.

Cómo identificar un préstamo depredador

Lo esencial de un préstamo depredador es que es injusto, por que le cuesta más al prestatario. El que presta de manera depredadora suele engañar al prestatario para que se comprometa a un contrato hipotecario costoso.

Un préstamo es depredador cuando se puede obtener un préstamo similar de otro prestamista con una tasa de interés más baja, o con comisiones más bajas, o sin extras innecesarios que aumenten el costo total. Un préstamo depredador le puede costar decenas de miles de dólares más que un préstamo normal.

Algunas características de un préstamo depredador son las siguientes:

1. Comisiones altas. Todo prestamista cobra alguna comisión para cerrar un trato. Sin embargo, el prestamista depredador suele cobrar más que otros, y las explicará de tal manera para que usted no se dé cuenta de lo que pagará.
2. Comisiones para extras que usted no quiere o no necesita. A veces un préstamo depredador incluirá comisiones para productos o servicios que realmente no necesita como, por ejemplo, seguros de vida.
3. Pena por prepago. Los préstamos depredadores muchas veces estipulan una pena por prepago, lo cual le obliga a pagar una comisión adicional si intenta pagar antes de la fecha de vencimiento programada. Usted debe aceptar una cláusula de pena por prepago siempre y cuando le quede muy claro cuál será el beneficio como, por ejemplo, una tasa de interés más baja. Asegúrese que entiende completamente la cláusula e insista que quede claro cuál servicio no recibirá si rechaza esa parte.
4. Un pago mensual para el cual no le alcanza el dinero. Los préstamos depredadores muchas veces tienen un costo mensual que rebasa las posibilidades del prestatario. Por lo general, el monto combinado que se paga cada mes por la hipoteca, más el seguro de propietario y los impuestos de propietario, no deben sobrepasar más de una tercera parte de su ingreso bruto (su ingreso antes de pagar impuestos sobre los ingresos).

5. Futuros aumentos en los pagos mensuales. Los préstamos depredadores muchas veces cambian la cantidad que cobran cada mes. Aunque los pagos sean bajos cuando consiga el préstamo, suben de 15% a 40% después de un periodo breve de “intereses bajos”.
6. Pagos “balloon”. En los pagos balloon (de “globo”), hay que pagar el monto entero, después de un plazo breve, en un solo pago final (el pago “balloon”). Normalmente, esto implica que el prestatario se encuentra obligado a buscar una refinanciación y pagar nuevamente comisiones similares. Es posible que un contrato que termine con un pago “balloon” resulte ventajoso. Pero debe de tomarse en cuenta sólo cuando el consumidor entienda muy bien el contrato, y reciba algún beneficio adicional que valga la pena.

Cómo identificar a un prestamista depredador

Usted podrá detectar a un prestamista depredador, pues hacen una o más de las siguientes cosas:

1. Ofrecer préstamos depredadores. Si el prestamista le ofrece un préstamo con alguna de las características ya mencionadas, es probable que sea un prestamista depredador.
2. Salir a vender de puerta en puerta. Los prestamistas depredadores muchas veces buscan a sus clientes visitando los hogares. No todos los vendedores de puerta en puerta son por eso deshonestos. Sin embargo, usted debe mantenerse alerta frente a cualquier persona que se acerque a su domicilio ofreciéndole su ayuda para la refinanciación.
3. Trabajar con un contratista de construcción. Muchos prestamistas depredadores colaboran con contratistas de mejoras para el hogar, quienes muchas veces son los que establecen el contacto con las visitas de puerta en puerta. Tenga cuidado con cualquier prestamista recomendado por los contratistas, sobre todo los que le buscan en su domicilio.
4. Cambiar la tasa de interés o las comisiones. Si la tasa de interés o las comisiones son más altas al cierre que las cotizadas en las conversaciones iniciales, hay que proceder con mucho cuidado. Si el cambio es significativo, o si no hay una buena explicación, niéguese a cerrar el contrato.
5. Incitar al fraude. Cualquier prestamista que le sugiera que exagere sus ingresos o que tergiverse los hechos, probablemente es un prestamista depredador. Niéguese a tratar con él.

Tips para evitar los préstamos depredadores

Es posible que usted ya tenga los requisitos necesarios para un préstamo sin saberlo. Tome su tiempo al buscar un préstamo, y guarde en mente los siguientes consejos:

1. Busque una organización calificada por la FMC como “Fair and Safe” (Justa y Segura).
2. Si el prestamista le ofrece un préstamo de alto costo, argumentando que esto se debe a su calificación crediticia, consulte con un consejero de crédito antes de obtener el préstamo. Los consejeros pueden encontrarse en la página de internet del HUD (por sus siglas en inglés, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano), o en el motor de búsquedas de esta página. La mayoría de los consejeros certificados en la página de la FMC ofrecen sus servicios gratis o a muy bajo costo.
3. Compare proveedores y procure que le califiquen de antemano como “pre-qualified”. Pregunte por la “best offer” –la mejor oferta– de cada organización prestamista. No acepte la primera oferta. Al contrario, conozca las propuestas de varios prestamistas y compare los detalles, entre ellos la tasa de interés, comisiones, plazo, y pagos mensuales. Averigüe que no esté presente ninguna de las características arriba mencionadas.
4. Investigue el entorno. Su periódico local y el internet ofrecen datos sobre las tasas hipotecarias. Además, puede usar la guía en esta página, el “Mortgage Rate Guide” de la FMC, para informarse sobre las tasas en su área. Si piensa comprar una casa, revise los precios de casas similares en su vecindario, consultando los periódicos o a través de una página gratuita como zillow.com o redfin.com.
5. Pida la información completa por escrito acerca de su préstamo en el momento de solicitarlo. Pida copias, con la prontitud posible, de todos los documentos relacionados con el préstamo, para que usted y su abogado los puedan revisar con detenimiento. Es importante que tenga mínimo una semana para leerlos. Si no entiende sus documentos, busque una persona de confianza para que se los explique. Haga preguntas, sobre todo, de lo que no entiende.
6. No deje que lo apresuren para tomar una decisión. Si un agente o prestamista intenta presionarle para que decida algo que lo incomode, no dude en rechazarlo. La transacción muy posiblemente será la más grande de su vida. El mercado de crédito hipotecario es extremadamente complejo, y hasta los expertos pueden engañarse. Tome su tiempo y haga preguntas.
7. Contrate un abogado propio. El prestamista tendrá el suyo. Si es posible, averigüe que su abogado sea una persona confiable y que no tenga relación alguna con el prestamista. Su abogado debe tener la voluntad de explicarle cualquier parte de los documentos que usted no entiende.

8. No deje en blanco ninguna parte de los formatos. Al firmar los papeles, nunca hay que dejar ningún espacio para que otra persona lo llene después.