

## ALERTAS DE PRÉSTAMOS DE HIPOTECAS RAPAZ

### Los honorarios excesivos

Tenga cuidado con los honorarios excesivos y/o honorarios innecesarios. Los honorarios del préstamo no deben ser más de 3% (p.ej. \$3.000 por un préstamo de \$100.000).

Pídale a su prestamista que le enseñe la lista detallada de la cantidad del préstamo con todos los honorarios explicados.

### La compensación excesiva al agente de hipotecas (premio de extensión)

Si usted trata con un agente de hipotecas, pregúntele cómo se le pagará. A veces agentes reciben compensación adicional de prestamistas (premio de extensión). Esta es compensación adicional al agente del prestamista por firmar al prestatario a un préstamo con intereses más alto que el prestatario merece. Se le paga dos veces al agente de hipotecas y el prestatario acaba pagando una mensualidad más alta.

### Penalidades de pagos excesivos

Tenga cuidado si su hipoteca incluye una penalidad cuando paga temprano. Si la tiene, pregúntele al prestamista cuánto es y cuánto tiempo durará. Se quiere dar la opción de refinanciar a mejores términos de préstamo o pagar su préstamo antes de tiempo sin tener que pagar un honorario excesivo.

### Liquidación de equidad

Tenga cuidado si un prestamista se basa la decisión de darle una hipoteca en la equidad que usted tiene en su hogar en vez de sus ingresos. Un prestamista estafador le puede prestar más de lo que usted pueda pagar mensualmente y esperar que no pueda pagar el resto de su préstamo.

### Revertir su préstamo

Tenga cuidado si usted hace sus pagos mensuales y el prestamista le aconseja a refinanciar por cualquier razón. Cada vez que se refinancia el préstamo, el prestamista le carga los honorarios que aumentan la cantidad que usted ultimadamente paga. ¡El prestamista estafador entonces puede ejecutar un juicio hipotecario a su casa y le roba su equidad!

### Ingresos mal expuestos

Tenga cuidado si el prestamista cambia la información de ingresos que usted le dio. El prestamista puede sugerir que usted califica para una cantidad más alta del préstamo si incluye ingresos en su solicitud del préstamo que no existe, o inflando sus ingresos en la solicitud del préstamo. Esto podría ser un problema porque usted ahora tiene pagos mensuales basados en ingresos que no tiene.

## Un mensaje de la procuradora general Lisa Madigan



Obteniendo una hipoteca es probablemente una de las más significativas decisiones financieras que usted hará en su vida. Hacer las preguntas correctas antes de escoger un préstamo puede ser la diferencia entre obtener un préstamo que usted puede pagar y potencialmente perder su casa en un juicio hipotecario.

Con el crecimiento del mercado de hipotecas durante estos años, y con la creación de nuevos productos y programas, es importante entender los términos de los préstamos que le ofrecen para que pueda tomar una decisión informada.

Si está pensando en obtener una hipoteca de préstamo, le sugiero que tome el tiempo en aprender las varias opciones. Si necesita ayuda, debe contactarse con una agencia local aprobada por HUD de consejos de vivienda. Los consejeros ofrecen una variedad de servicios gratuitos para prestarios elegibles quienes están buscando su primera hipoteca de préstamo o un préstamo de mejoramiento de hogar, también a quien esté atrasado en su pago mensual o a los que desean refinanciar un préstamo de costo excesivo.

Se puede encontrar una lista de agencias en su área en la siguiente página [www.hud.gov](http://www.hud.gov) o en nuestra página de la red [www.illinoisattorneygeneral.gov](http://www.illinoisattorneygeneral.gov).

Lisa Madigan  
Procuradora general de Illinois



## LISA MADIGAN

PROCURADOR GENERAL DE ILLINOIS

Para obtener más información sobre préstamos rapaces o para presentar una queja del consumidor contra un prestamista estafador contacte la línea de ayuda de fraude al consumidor de la oficina de la procuradora general de Illinois:

### Líneas rojas para fraude al consumidor

#### Chicago

1-800-386-5438

TTY: 1-800-964-3013

#### Springfield

1-800-243-0618

TTY: 1-877-844-5461

#### Carbondale

1-800-243-0607

TTY: 1-877-675-9339

#### Español

1-866-310-8398

[www.IllinoisAttorneyGeneral.gov](http://www.IllinoisAttorneyGeneral.gov)



©neighborhoods.chicago.il.us

## ¿Buscando préstamo de casa?

Como evitar un préstamo rapaz y obtener un préstamo que puede comprar.



## ¿Qué es una hipoteca de préstamo rapaz?

Una hipoteca de préstamo rapaz es un préstamo innecesariamente costoso que no proporciona beneficio financiero al prestatario por los costos adicionales. En muchos casos, propietarios son engañados acerca de los costos verdaderos del préstamo y términos o son presionados a firmar préstamos que ellos no pueden proporcionar. Muchos de estos propietarios pierden sus casas en la ejecución de un juicio hipotecario.

Si usted está buscando un préstamo de casa, las siguientes son algunas preguntas que debe preguntar. También sepa de las prácticas familiares que utilizan prestamistas estafadores. La información en este folleto no está completa. Siempre pídala a un abogado que revise todos documentos del préstamo antes que firme. Si usted no puede pagarle a un abogado, lleve sus documentos a una agencia de consejería aprobada por HUD que puede aconsejarle para revisión. Una lista de agencias de consejería en Chicago y en el sur del estado de Illinois está disponible en nuestro sitio web ([www.IllinoisAttorneyGeneral.gov](http://www.IllinoisAttorneyGeneral.gov)) o llamando 1-800-386-5438.

## 1 ¿Cuál es la cantidad del préstamo hipotecario?

La cantidad del préstamo hipotecario es la cantidad de dinero que usted pide prestado. Al comprar una casa, esta cantidad es generalmente el precio de la propiedad más cualquier honorario menos su desembolso inicial. Si usted refinancia, la cantidad de su préstamo refinanciado debe ser el pago de su hipoteca actual más cualquier honorario. Un préstamo refinanciado podría incluir también cualquier otra deuda que usted paga con su préstamo para su casa o el dinero que usted recibe al final. Usted debe tener cuidado si paga "deudas no garantizadas," tal como deuda de tarjeta de crédito, con el avance de un préstamo

hipotecario. Esto aumentará su mensualidad y podrá resultar en un juicio hipotecario si usted no puede hacer ese pago.

## 2 ¿Qué es el término repleto del préstamo hipotecario?

Los términos del préstamo son generalmente 15, 20, 30, o 40 años. Lo más largo el término, lo más que pagará en interés sobre el término repleto del préstamo. Algunos préstamos son estructurados para que usted no los pague completamente durante el término de préstamo. Usted está obligado a pagar la cantidad restante, o el pago global, al fin del préstamo. En muchos casos, el pago global es una cantidad considerable. ¡Tenga cuidado con las hipotecas que contengan pagos globales! Si no puede hacer un pago global o la habilidad de refinanciar el pago global, podría perder su casa en un juicio hipotecario de la propiedad.

## 3 ¿Cuánto sera mi pago mensual total de la hipoteca? ¿Cómo se divide este pago entre el interés y el capital para el término del préstamo?

Usted necesita saber cual es su cantidad total de mensualidad para decidir si puede con el préstamo. Simplemente porque un prestamista dice que usted califica para cierta cantidad de préstamo no significa que le consiguió un préstamo económico. Algunos préstamos ofrecen "reditos bajos" para engancharlo - intereses bajos por un período corto que después aumentan, resultando en mensualidades apreciablemente más altas. Otros préstamos permiten que prestatarios escojan de varias opciones de mensualidad durante el término del préstamo, pero algunos de estos pagos pueden ser demasiado pequeños para cubrir el interés o para pagar la cantidad debida al préstamo. Esto significa que aún después de hacer los pagos todos los meses, usted realmente deberá más dinero al prestamista que en el comienzo.

## 4 ¿Los pagos mensuales incluyen los gastos de impuestos y seguro de propiedad?

Cuándo el prestamista le dice cuanto es el pago "mensual de capital e intereses," no incluye la cantidad que necesita para pagar todos los meses de impuestos y seguro de la propiedad. Todos préstamos hipotecarios contienen un requisito que el propietario debe pagar impuestos y seguro de la propiedad. Si la mensualidad que el prestamista le cita no incluye una porción para impuestos y seguro de la propiedad, debe agregar esos costos para determinar su pago mensual total. Tenga cuidado: Agentes de hipotecas y prestamistas poco escrupulosos citarán una mensualidad baja y no incluirán el costo de impuestos y seguro de la propiedad al citar la mensualidad.

## 5 ¿El rédito de interés del préstamo es "fijo" o "ajustable"?

El rédito de interés puede ser "fijó," significando que no cambia a través del término entero del préstamo. También hay préstamos con el rédito variable o ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) donde el rédito de interés puede cambiar durante el término del préstamo. Usualmente un ARM ofrece un rédito bajo, resultado en una mensualidad más baja al principio del préstamo. Sin embargo, el rédito casi siempre aumenta, y usted tendrá una mensualidad más alta que tal vez no pueda pagar.

## 6 ¿Qué son los costos finales del préstamo y a quien se los pago?

Los costos finales pueden ser difíciles de localizar porque frecuentemente se pagan del préstamo que usted consigue y no salen "de su bolsillo" - ¡pero usted todavía los paga! Asegúrese que entiende lo que cada honorario es y a quien se paga. Pida un "estimado de buena fe" de los costos finales del préstamo - por ley, se le requiere a su prestamista que le proporcione

uno dentro de tres días de tomar su solicitud del préstamo. Pregunte si ellos se lo garantizan por escrito y si hay oportunidad de negociar los honorarios adicionales.

## 7 ¿Cuánto dinero se le paga al agente de hipotecas con respecto a mi préstamo?

A los agentes de hipotecas se les paga por ayudar a un prestatario obtener un préstamo. Una compensación razonable para este servicio es 2% de la cantidad del préstamo. (p.ej. \$2.000 por un préstamo de \$100.000). El agente de hipotecas puede conseguir también un "premio de extensión" ("yield spread premium") del prestamista. Esto es un abono que el agente recibe del prestamista cuando el agente lo da una hipoteca con intereses más alto que usted merece. Cuándo esto sucede, se le paga dos veces al agente de hipoteca: el prestatario paga un honorario inicial de préstamo, y el prestamista paga el "premio de extensión". Asegúrese que no se le pague honorarios excesivos al agente de su transacción del préstamo.

## 8 ¿El préstamo contiene una penalidad si pago el préstamo antes que se cumpla el plazo?

Una penalidad de pago temprano es un honorario que se paga si usted salda su préstamo antes de tiempo. Usualmente un prestamista cobra una penalidad de pago temprano a cambio de ofrecerle un interés más bajo. Si su préstamo tiene una penalidad de pago temprano, debe pedirle a su prestamista que le anote la diferencia en intereses que usted recibiría en el préstamo con y sin una pena de pago temprano. Asegúrese que está beneficiando a cambio de la pena de pago temprano.