

## **LIQUIDACIÓN GLOBAL (BALLOON PAYMENT)**

Algunos créditos ofrecen pagos más bajos porque están calculados sobre un periodo de tiempo más largo que el termino del crédito. Cuando el crédito se vence, usted tiene que hacer un pago total por la suma restante del mismo, o encontrar que le financien en otra parte. Los prestamos globales, tal vez le ofrezcan un interés mas bajo que otras opciones de prestamos, pero usted debe de asegurarse de entender bien como funciona y tener un plan para hacer dichos pagos.

## **PENALIDADES POR PAGOS ADELANTADOS**

Las penalidades de pagos adelantados requieren que usted pague una cantidad adicional si usted paga su préstamo con anticipación o si refinancia su crédito hipotecario. Las penalidades de pagos adelantados se deben de limitar a los primeros años del préstamo y deberán de proveer algún beneficio para usted, tales como un interés más bajo.

## **CLÁUSULAS O ACUERDOS ARBITRALES OBLIGATORIOS**

Las cláusulas o acuerdos arbitrales obligatorios requieren que usted entre a un arbitraje obligatorio para cualquier disputa que usted tenga con la hipotecaria. En el arbitraje, un arbitro preside audiencias y resuelve la disputa, en vez de un juez o un jurado. Usted deberá pagar el costo del arbitraje. En estos casos a usted no se le permite demandar a la hipotecaria o hacer valer sus derechos.

Cuando usted quiere refinanciar su crédito, usualmente tiene usted el derecho de cancelar cualquier transacción dentro de 3 días hábiles después que se ha cerrado el trato, por cualquier razón incluyendo si las condiciones del préstamo no son aceptables para usted. Si usted desea refinanciar su préstamo con su hipotecaria actual, usted puede cancelar la transacción por la cantidad del nuevo crédito.

Si usted cancela su crédito refinanciado, la hipotecaria deberá de regresar todo el dinero que usted pago en relación a ese crédito, incluyendo cualquier cantidad que usted le haya pagado a terceros que le proveyeron servicios relacionados al proceso de la solicitud del crédito. Esté conciente que el derecho de cancelación no será aplicable cuando la transacción se cancele antes del cierre del trato.

Las hipotecarias y agentes hipotecarios trabajan por su cuenta y ganan dinero con cada contratación de crédito que realizan. Un trato favorable para usted no necesariamente lo es para la hipotecaria o el agente. Le conviene buscar agresivamente prestamos que le sean favorables a usted.

Asegurese de examinar cuidadosamente todos los costos al obtener un crédito hipotecario y no busque simplemente la mensualidad que vaya a pagar.

Si usted no entiende los documentos que recibe, pida ayuda a una persona conocedora que este familiarizada con créditos hipotecarios.

¡La mayor protección para usted en contra de practicas cuestionables de prestamos es informarse y educarse!

Si tiene usted alguna duda sobre una transacción hipotecaria llame a la División del Procurador General de Justicia del Estado de Michigan (State of Michigan Attorney General's Consumer Protection Division) al (877) 765-8388 o a la oficina de Servicios Financieros y de Seguros (Office of Financial and Insurance Services) al (877) 999-6442.

**ESTE FOLLETO NO SE DEBE DE UTILIZAR  
EN VEZ DE ASESORIA LEGAL. ANTES DE  
FIRMAR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO  
BUSQUE ASESORIA LEGAL.**



**REAL PROPERTY LAW SECTION  
STATE BAR OF MICHIGAN**

JULIO 2007

©2007 Real Property Law Section State Bar of Michigan

## **CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y PRÁCTICAS PREDATORIAS DE PRÉSTAMOS**

**MORTGAGE LOANS &  
PREDATORY LENDING**



Antes de obtener un préstamo hipotecario para comprar una casa, o bien para refinanciar un crédito sobre su casa, usted debe de entender ciertos términos y conceptos básicos. Si no lo hace tal vez no obtenga los mayores beneficios por su dinero y no estará protegiendo debidamente sus intereses sobre su propiedad.

Cuando usted solicita un préstamo es posible que usted trate con un agente de “crédito hipotecario.” Dicho agente no le presta el dinero del crédito, sino que conseguirá una hipotecaria que le preste dinero a cambio de hipotecar su casa. Usted no obtendrá el crédito si no cumple con los requisitos establecidos por la hipotecaria. Es la hipotecaria, no el agente quien define “los términos básicos del crédito,” con los cuales usted deberá estar de acuerdo para que le pueda obtener dicho crédito.

## **TERMINOS BASICOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

- *Cantidad del Préstamo* – Cantidad que le prestan
- *Puntos Porcentuales* – Cuota para obtener su préstamo. Cada punto es un porcentaje de la cantidad del préstamo.
- *Costo de Cierre* – Costo que deberá pagar al cerrar el trato de adquisición del crédito.
- *Pago Mensual* – La cantidad mensual que pagara a la hipotecaria hasta que termine de pagar el crédito
- *Términos* – Los años que tiene para pagar el crédito.
- *Penalidad por Pagos Anticipados* – La cantidad que deberá pagar si termina de pagar el crédito de forma anticipada.
- *Tasa de Interés* – La tasa de interés que pagara durante el termino de su préstamo.
  - ♦ Tasa fija o variable
  - El interés fijo permanecerá igual todo el termino del préstamo.

El interés variable puede aumentar o disminuir a través del término del crédito.

♦ **Tasa Cerrada o Flotante**

Tasa Cerrada – La tasa de interés no varía entre la solicitud y el cierre del Préstamo

Tasa Flotante – La tasa de interés puede aumentar o disminuir entre la solicitud y el cierre del préstamo.

- **Tasa de Interés Anual (APR – Annual Percentage Rate)** – La tasa de interés anual efectiva que se le carga al préstamo.

Usted debe de entender estos términos y deberá recibirlos por escrito de parte de la hipotecaria o por el agente cuando usted solicite el crédito. Asegúrese que el contenido de los documentos finales sean los mismos que le entregaron cuando hizo la solicitud del crédito.

Los términos del préstamo pueden variar dependiendo de la hipotecaria elegida. Algunos consumidores hablan con diversas hipotecarias o agentes para tratar de tener los mejores términos de crédito. Estudie las ofertas que le hacen y haga preguntas si alguna de las hipotecarias le ofrecen un crédito en términos significativamente diferentes a las otras ofertas de crédito.

Cuando usted solicite un crédito hipotecario, deberá recibir una “Estimación sobre acuerdos de Costos de Buena Fe” por parte de la hipotecaria. Estos documentos deberán de describir el costo que usted deberá pagar antes o al tiempo e cerrar el trato sobre el crédito.

### **PRACTICAS DE PRESTAMOS PREDATORIOS**

Los que solicitan prestamos pueden ser víctimas de prácticas de prestamos abusivos y predatorios. Cualquiera que sea su experiencia de crédito – buena o mala – usted debe de cuidarse de las siguientes prácticas predatorias.

#### **TÁCTICAS DE PRESIÓN PARA VENDER**

Hipotecarias y agentes predatorios con frecuencia utilizan métodos atractivos de ventas y al mismo tiempo presionan agresivamente al cliente para hacer trato. Muchas veces ofrecen dinero en efectivo, mensualidades bajas, o el saldar deudas de crédito para así vender el crédito y hacer el trato con ellos, pero puede que le den el crédito con intereses y cuotas más altos. Lo que ellos no le dicen es que están combinado todas sus deudas a dentro de un término hipotecario más largo asegurado por su casa.

Usted termina pagando más dinero sobre un periodo de tiempo más largo. También si usted no puede hacer los pagos del crédito hipotecario usted puede perder su casa.

Muchas hipotecarias y agentes predatorios y rapaces deliberadamente guían a los clientes hacia créditos de

intereses más altos de lo que es recomendable y más lejos de mejores opciones para ellos. Cuidese de hipotecarias y agentes que le hagan publicidad de un tipo de crédito hipotecario y cambien a otros.

#### **TÁCTICAS DE FRAUDE (BAIT & SWITCH)**

Ocurren cuando una hipotecaria o agente hipotecario cambian los términos del crédito hipotecario justamente antes de que usted reciba el crédito (al “cierre del trato”) Entonces le dan al cliente la opción de aceptar los cambios y términos o rehusar el préstamo. Obtenga siempre una copia de los documentos finales firmados y documentos informativos (disclosures) por lo menos un día antes del cierre para que usted pueda comparar los términos de los documentos legales del crédito con los términos de los documentos de estimación de costos de cierre de “buena fe” que le dieron al iniciar su trámite para obtener dicho crédito. Cuidese de hipotecarias y agentes que se hagan publicidad con un tipo de crédito y cambien los términos posteriormente.

#### **TARIFA DE PAQUETE (FEE PACKING)**

Ocurre cuando la hipotecaria o agente hipotecario agrega servicios adicionales o bienes a la transacción hipotecaria sin su consentimiento y conocimiento previos al cierre del trato. Por ejemplo, la hipotecaria tal vez le agregue un seguro de crédito u otros productos al paquete del préstamo que usted va a recibir y le agrega el costo de estos artículos al balance del préstamo. Con esto usted le obliga a comprar bienes o servicios adicionales, o retardar el cierre del trato.

#### **DESPOJO DE VALOR HIPOTECARIO (EQUITY STRIPPING)**

Ocurre cuando usted está refinanciando el crédito sobre su propiedad. Si usted accede a incluir los costos de refinanciamiento como parte de su crédito, en vez de pagar estos costos con su propio dinero, usted está “despojando” el “valor real” de la propiedad que usted posee en su casa. Refinanciando usted siempre tiene la opción de elegir pagar los costos de cierre por separado o bien agregarlos a la cantidad del crédito. Agregando los costos del crédito a la cantidad total del mismo no únicamente le reduce el valor adquirido, también incrementa el costo del crédito porque usted está pagando intereses sobre el dinero que le prestaron para pagar dichos costos.

#### **REFINANCIAMIENTOS MÚLTIPLES (LOAN FLIPPING)**

Ocurre cuando el agente hipotecario o la hipotecaria le anima a refinanciar en varias ocasiones su crédito. Asegúrese que estos refinanciamientos le sean benéficos en comparación de

su crédito original, incluyendo los costos del nuevo crédito. Refinanciamientos múltiples también llevan a la práctica de despojo de Valor Hipotecario.

#### **REFINANCIAMIENTO DE HIPOTECAS ESPECIALES**

Algunos clientes tienen hipotecas subsidiadas especiales que contienen términos favorables para ellos, tales como créditos de Michigan State Housing Development Authority (MSHDA) y Habitat for Humanity. Sea especialmente cuidadoso cuando usted refinance algunos de estos créditos y asegúrese que el nuevo refinanciamiento le provea a usted de mayores beneficios en comparación con aquellos términos del crédito original incluyendo los gastos de cierre del nuevo crédito.

#### **PAGOS MORATORIOS**

Tenga mucho cuidado especialmente cuando la hipotecaria o el agente hipotecario le aconsejen no pagar las mensualidades de su crédito antes de refinanciar su crédito con ellos. Esto puede dale una puntuación más baja a su crédito y causará que usted pague más al refinanciar su nuevo crédito. Además es posible que incremente los intereses de sus deudas de tarjetas de crédito o cualquier otro préstamo que usted solicite.

#### **PRACTICAS DE CRÉDITO POTENCIALMENTE PREDATORIAS**

Otros términos en créditos, ciertas condiciones y características pueden, bajo ciertas circunstancias, ser consideradas predatorias, abusivas, injustas y engañosas. Estas prácticas sin embargo pueden otorgarle a usted ciertos beneficios bajo otras circunstancias. Por favor evalúe cuidadosamente los beneficios otorgados para usted en la siguientes prácticas:

#### **CUANDO LE OFRESCAN UNA PRIMA ÚNICA DE ASEGURAMIENTO DEL CRÉDITO**

La prima única de aseguramiento del crédito es un seguro que paga su crédito en caso de muerte. Este seguro puede ser más caro que un seguro de vida tradicional. Además, usted paga por adelantado una sola prima al hacer el cierre del préstamo. Sin embargo si la cantidad de la prima es agregada a su balance, usted paga intereses adicionales. Los seguros de crédito deben de ofrecerse con opción de escoger esta modalidad, así como opciones de pago.

#### **AMORTIZACIÓN NEGATIVA**

Con la amortización negativa, los pagos de su crédito no son suficientes para pagar el principal del crédito, ni los intereses cargados al mismo. El balance del préstamo aumenta mientras usted hace sus pagos.