



1020 SW Taylor Street, Suite 700 • Portland, Oregon 97205-2512 • Teléfono: 503-223-8197 or
1-800-424-3247 (TTY) • Fax: 503-223-3396 • Visítenos en www.fhco.org • E-mail: information@fhco.org

¡Esté consciente de los Préstamos Usureros!

¿Qué son los préstamos usureros?

Un prestamista usurero impone a los propietarios de casa refinanciación o préstamos de equidad de vivienda injustificablemente costosos. Dichos préstamos a menudo son usados para consolidar deudas o financiar mejoras al hogar. Los prestamistas usureros se enfocan en propietarios de casa de bajos ingresos o con malos historiales crediticios. Comúnmente se comunican por medio de llamadas telefónicas, visitas de puerta en puerta, anuncios de televisión o enviando por correo postal promociones que incluyen cheques por miles de dólares.

Los prestamistas usureros hacen promesas que parecen ser demasiado buenas para ser verdad y usan tácticas de mucha presión para convencer a los propietarios de casa para que firmen al momento. En realidad, dichos prestamistas cobran más de lo que se considera razonable, pero esconden dichos costos. Con frecuencia prestan intencionalmente más dinero de lo que los propietarios de casa pueden pagar. Por lo común no revelan completamente las condiciones del préstamo o redactan dichas condiciones en una manera que garantiza que ellos reciban una cantidad excesiva de ganancias.

Los prestamistas usureros engañan a los propietarios de casa al embaucarlos con préstamos cuando es imposible que hagan los pagos o pueden terminar pagando cuotas innecesarias y cargos excesivos en intereses. A esto se le llama "robo de la liquidez". Si el propietario de casa no hace pagos, corre el riesgo de perder su casa.

A veces los prestamistas usureros colaboran con contratistas de mejoras al hogar para abusar de propietarios de casa que necesitan hacer reparaciones a sus hogares o modificar sus hogares para acondicionarlos para una discapacidad. El contratista se comunica con el propietario de casa y lo convence para que tome un préstamo con el prestamista usurero para pagar el trabajo. Las mejoras al hogar pueden tener un precio muy excesivo y el trabajo puede ser de muy mala calidad e incompleto.

¿Por qué Fair Housing Council of Oregon (consejo para la vivienda justa de Oregon) el cual trata con la discriminación ilegal respecto a la vivienda, está interesado en los préstamos usureros?

Los prestamistas usureros sin escrúpulos a menudo se enfocan en las mismas personas quienes pueden ser víctimas de prácticas discriminatorias ilegales respecto a la vivienda:

- Propietarios de casa ancianos o discapacitados que viven con ingresos fijos pero que sus casas tienen bastante liquidez
- Grupos minoritarios cuyo acceso a fuentes legítimas de préstamos es negado de manera desproporcionada
- Propietarios de casa de bajos y moderados ingresos cuyo crédito no es perfecto.

Oregon ha visto un aumento dramático de préstamos usureros en los últimos diez años desde que muchos propietarios de casa han tenido aumentos en el valor de su propiedad y están usando su liquidez como un medio para tomar prestado dinero. Los prestamistas usureros se han vuelto más sofisticados y más propietarios de casa se han vuelto víctimas de dichos préstamos y se enfrentan a la ejecución de la hipoteca.

¿Cómo puede reconocer un préstamo usurero?

- **Tasas de interés altas** que exceden lo que es justificado por el riesgo crediticio del prestamista, por lo general tasas que son más del 14%.

- **Pagos mensuales más altos de lo que usted puede pagar.**
- **Puntos y cuotas altos.** Evite pagar cuotas que excedan el 3% del préstamo. Existe todo tipo de cuotas: cuotas de origen, de financiamiento, de preparación de documentos y de compromiso. Todas ellas son ganancias para el prestamista.
- **Seguro innecesario:** Algunos prestamistas le harán que adquiera tipos de seguro tales como un seguro de crédito o seguro de vida. Algunas veces lo incluyen en el préstamo sin el conocimiento del prestatario. Dicho seguro es muy costoso y pagarlo por adelantado requiere que usted también pague intereses por el mismo.
- **Añadir productos adicionales como seguro de crédito y membresías a clubes.** Adquiera estos productos por separado; de otra manera las primas podrían ser excesivas.
- **Pagos globales:** Los pagos globales son comunes. Tienen una tasa mensual más baja por un periodo de tiempo limitado y requieren que se pague una suma total grande o pago “global” en unos cuantos años. Un prestamista usurero cobrará costos de cierre excesivos y luego requerirá que se pague el préstamo en dos a cinco años. Algunas veces el hecho de que habrá un pago global se mantiene oculto del prestatario.
- **Cobrar multas por pagar la totalidad del préstamo antes del vencimiento o por refinanciar. Cinco años es común para préstamos usureros.**
- **Refinanciamiento no autorizado de su casa.**
- **Firmar garantía:** Si se retrasa en su hipoteca, el prestamista puede ofrecer ayuda para encontrar financiamiento nuevo y pedirle que firme en garantía su propiedad a él como una “medida temporal” para evitar la ejecución hipotecaria. ¡Luego el préstamo prometido nunca llega y usted ya no es dueño de su casa!
- **Arbitraje obligatorio:** Si usted firma esto renunciará a su derecho a demandar en un tribunal si el prestamista hace algo que usted creó es ilegal.

- **Enganche y engaño (dar gato por liebre):** El prestamista le cotiza una tasa de interés al inicio del trato, con una tasa mucho más alta al cierre.
- **Vueltas al préstamo:** Después de que usted hace unos cuantos pagos a su préstamo, el prestamista usurero le llama para ofrecerle un préstamo más grande. Cada vez usted hace este refinanciamiento, entonces debe pagar puntos y cuotas mayores y una tasa de interés más alta. Y si su préstamo original tenía una multa por prepago, también tendrá que pagarla.

¿Cómo puede evitar ser embaucado en un préstamo usurero?

- Piénselo dos veces antes de tomar prestado con su casa en garantía, especialmente pedir prestado más del valor de su casa. Algunos prestamistas pueden hacer préstamos por más de lo que vale la casa. Pregúntese a sí mismo si debe tomar este préstamo. Si está teniendo problemas de dinero, considere todas sus opciones antes de usar su hogar como garantía. Piense en comunicarse con una agencia de consejería crediticia para el consumidor. Recuerde que si decide tomar un préstamo hipotecario y después no puede hacer los pagos, el prestamista podría ejercer la ejecución hipotecaria y usted podría perder su casa.
- Si pide prestado, pida prestado sólo la cantidad que necesita en realidad.
- Pida prestado sólo dentro de sus límites de ingresos y de su presupuesto.
- Antes de buscar un préstamo, reciba los datos reales sobre su historial crediticio. Su historial crediticio muestra su record en cuanto al pago de préstamos pasados y tarjetas de crédito. Conocer esto le ayudará a saber lo que los prestamistas encontrarán acerca de usted cuando verifiquen su historial crediticio. También es importante que revise su historial crediticio porque a veces existen errores, los cuales necesitará corregir. Hay empresas, las cuales mantienen bases de datos nacionales de crédito y las cuales brindan información sobre usted a los prestamistas que solicitan su historial crediticio. Debería comunicarse con dichas empresas, lo cual es lo que harán los prestamistas, pues cada

base de datos no contiene la misma información sobre usted. Dichas empresas pueden cobrarle una cantidad pequeña por el informe.

- **Equifax**, teléfono: (800) 685-1111, o www.equifax.com
 - **Experian**, teléfono: (866) 397-3742, o www.experian.com
 - **Transunion**, teléfono: (800) 916-8800, o www.transunion.com
-
- Siempre compare precios para un préstamo. Obtenga al menos tres cotizaciones por escrito para los costos por adelantado, tasas de interés, condiciones del préstamo y los pagos mensuales. A veces los prestamistas no están dispuestos a brindar cotizaciones o pronósticos a menos que un prestatario presente una solicitud formal. Los prestatarios deben pedir ser precalificados para comparar con otros prestamistas sin tener que comprometerse a ningún monto.
 - Evite los prestamistas que hacen promociones por medio de telemarketing, anuncios de televisión, correspondencia directa y promociones de puerta en puerta. Para evitar llamadas de telemarketing futuras, llame al 1-888-5OPTOUT.
 - No confíe en anuncios de préstamos que dicen: "Mal crédito, no hay problema" ni agencias que ofrecen "arreglar" el mal crédito.
 - También compare precios para contratistas de mejoras al hogar. Obtenga varias propuestas de contratistas y no se deje convencer para que pida prestado más dinero del que necesita. No deje que un contratista lo recomiende a un prestamista específico para pagar por su trabajo.
 - No vea sólo los pagos mensuales del préstamo. Considere la duración o el periodo del préstamo y el costo total de las cuotas del préstamo.
 - Tenga cuidado de cualquier préstamo por una cantidad mayor al valor real de su casa. Posiblemente podría perder su casa y seguir debiendo dinero adicional al prestamista (la cantidad que sobrepase el valor de su casa).

- Recuerde que un pago mensual bajo no siempre es la mejor oferta. Vea el costo total del préstamo para el periodo completo de repago.
- Lea cuidadosamente todos los documentos antes de firmar. El prestamista puede haber cambiado los números o añadido números desde que hablaron originalmente sobre el préstamo.
- No ceda a las tácticas de ventas de alta presión. Recuerde que no tiene que decir sí de inmediato.
- Haga muchas preguntas.
- Si no entiende las condiciones del préstamo, pídale a alguien de confianza que revise los documentos del préstamo por usted. Si se siente incómodo o no está seguro sobre algunas cuestiones, considere contratar un abogado por unos cuantos cientos de dólares para que revise cualquier papel que se le haya pedido que firme.
- Jamás firme un documento parcialmente en blanco sin que todos los números hayan sido ingresados. Tenga cuidado de los prestamistas que prometen llenar después los números.
- Recuerde que bajo la Ley de Veracidad en un Préstamo (Truth in Lending Act), los prestamistas pueden cambiar de parecer dentro de los tres días hábiles siguientes a la firma de un contrato cuando sus hogares son ofrecidos en garantía. Pero recuerde que tres días pasan muy rápido. Es mejor investigar y sentirse cómodo con todos los aspectos del préstamo antes de que firme. Si cambia de parecer dentro del periodo de tres días, debe avisarle al prestamista por escrito que no quiere el préstamo.
- Asegúrese de que cualquier cheque expedido para mejoras al hogar sea expedido a su nombre y no directamente al contratista. No debe pagarle al contratista sino hasta que esté satisfecho con el trabajo que haya completado.

- Los consumidores deberían aprovechar la información gratuita por medio de organizaciones como HUD, Fannie Mae, Oregon Housing and Community Services y organizaciones sin fines de lucro.

¿Y si piensa que ya tomó un préstamo usurero y necesita ayuda?

Llame al consejo Fair Housing Council of Oregon al (503) 223-8197 en el área metropolitana de Portland o al (800) 424-3247, llamada gratuita. O llame a Oregon Department of Consumer and Business Affairs (departamento de asuntos del consumidor y empresas de Oregon) al (503) 378-4140 en Salem, o gratis al (866) 814-9710, o visite su portal de Internet en www.oregondfcs.org.