

Visite el sitio de Internet del gobierno federal, www.espanol.gov, (en la sección de Vivienda y Familia, www.firstgov.gov/Espanol/Topics/Hogar_Familia.shtml) para obtener más información sobre crédito y préstamos sobre el valor neto de la vivienda. Si usted no tiene acceso al Internet, pídale a un amigo familiar que le consiga la información. O visite su biblioteca o centro local para personas de edad avanzada que pueden ofrecer acceso gratuito al Internet.

Para obtener más información

Bancos estatales miembros del Sistema de la Reserva Federal (*State Banks that are Members of the Federal Reserve System*)

Junta de la Reserva Federal
(*Federal Reserve Board*)
Division of Consumer and Community Affairs
Mail Stop 801
Washington, DC 20551
(202) 452-3693
www.federalreserve.gov y www.dallasfed.org/entrada/consumers.html

Bancos e instituciones de ahorro no miembros estatales asegurados por el gobierno federal

(*Federally Insured State Non-Member Banks and Savings Banks*)

Corporación Federal de Seguro de Depósitos
(*Federal Deposit Insurance Corporation*)
Consumer Response Center
2345 Grand Boulevard, Suite 100
Kansas City, Missouri 64108
(877) 275-3342
www.fdic.gov

Bancos nacionales y empresas hipotecarias propiedad de bancos nacionales

(*National Banks and National Bank-Owned Mortgage Companies*)

Oficina de la Contraloría de la Moneda
(*Office of the Comptroller of the Currency*)
Customer Assistance Group
1301 McKinney Street
Suite 3450
Houston, TX 77010
(800) 613-6743
www.occ.treas.gov

Instituciones de ahorro y préstamo aseguradas por el gobierno federal y bancos de ahorro autorizados por el gobierno federal

(*Federally Insured Savings and Loan Institutions and Federally Chartered Savings Banks*)

Oficina de Supervisión de Entidades de Ahorro y Préstamo
(*Office of Thrift Supervision*)
1700 G Street, N.W., 6th Floor
Washington, DC 20552
(800) 842-6929
www.ots.treas.gov

Cooperativas de crédito federales

(*Federal Credit Unions*)

Administración Nacional de Cooperativas de Crédito
(*National Credit Union Administration*)
Office of Public and Congressional Affairs
1775 Duke Street
Alexandria, VA 22314
(703) 518-6330
www.ncua.gov

Para obtener información sobre cooperativas de crédito autorizadas por el gobierno estatal, comuníquese con la entidad reguladora de su estado.

Empresas hipotecarias y otras instituciones de préstamo

(*Mortgage Companies and Other Lenders*)

Comisión Federal de Comercio
(*Federal Trade Commission*)
Consumer Response Center
600 Pennsylvania Avenue, N.W.
Washington, DC 20580
(877) FTC-HELP (877-382-4357, llame gratis)
www.ftc.gov y www.ftc.gov/ftc/spanishinfo/consumer.htm

Otras fuentes de información

Departamento de Justicia
(*U.S. Department of Justice*)
Civil Rights Division
950 Pennsylvania Ave., N.W.
Housing and Civil Enforcement Section, NWB
Washington, DC 20530
(202) 514-4713
www.usdoj.gov/crt/housing/index_esp.html

Junta de Financiamiento de Vivienda Federal
(*Federal Housing Finance Board*)
1777 F Street, N.W.
Washington, DC 20006
(202) 408-2500
www.fhfb.gov

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
(*Department of Housing and Urban Development*)
451 7th Street, S.W.
Washington, DC 20410
800-669-9777 (voice)
800-927-9275 (TTY)
www.hud.gov y <http://espanol.hud.gov/index.html>

Oficina de Supervisión de Emprerimientos de Vivienda Federal
(*Office of Federal Housing Enterprise Oversight*)
1700 G Street, N.W.
4th Floor
Washington, DC 20552
(202) 414-6922
www.ofheo.gov



¿Necesita dinero en efectivo?

¿Desea consolidar sus deudas?

¿Está recibiendo ofertas de préstamos sobre el valor neto de su casa o para refinanciar su hipoteca que parecen demasiado buenas como para ser ciertas?

¿Necesita hacer reparaciones en su casa y los contratistas le dicen que los arreglos pueden financiarse fácilmente?

Si usted es propietario de una vivienda y necesita dinero para pagar cuentas o para hacer reparaciones en su casa, es posible que crea que un préstamo sobre el valor neto de la vivienda (*home equity loan* en inglés) sea la solución. (Un préstamo sobre el valor neto de la vivienda se refiere a un préstamo garantizado por la inversión neta en el hogar tras restarla del valor total de la hipoteca.) Pero no todos los préstamos y prestamistas son iguales—usted haría bien en comparar. El costo de obtener préstamos de instituciones de préstamo que cobran cargos altos puede resultar excesivo y en algunas ocasiones abusivo. Por ejemplo, algunos prestamistas—comúnmente conocidos como “prestamistas depredadores”—buscan a propietarios de bajos ingresos o que tienen problemas de crédito o son de edad avanzada para engañarlos sobre las condiciones y los términos del préstamo u otorgarles préstamos que en realidad no pueden pagar.

Obtener un préstamo de una prestamista sin escrúpulos, especialmente de una que le ofrezca un préstamo a cambio de un alto costo y de utilizar su casa como garantía, es arriesgado. Usted podría perder su hogar y su dinero. Antes de comprometerse dando su firma:

- Considere sus opciones
- Investigue
- Piénselo dos veces antes de firmar
- Conozca sus derechos bajo la ley

Esta información fue preparada por las siguientes entidades federales: Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano), Department of Justice (Departamento de Justicia), Federal Deposit Insurance Corporation (Corporación Federal de Seguro de Depósitos), Federal Housing Finance Board (Junta de Financiamiento de Vivienda Federal), Federal Reserve Board (Junta de la Reserva Federal), Federal Trade Commission (Comisión Federal de Comercio), National Credit Union Administration (Administración Nacional de Cooperativas de Crédito), Office of Federal Housing Enterprise Oversight (Oficina de Supervisión de Emprerimientos de Vivienda Federal), Office of the Comptroller of the Currency (Oficina de la Contraloría de la Moneda), Office of Thrift Supervision (Oficina de Supervisión de Entidades de Ahorro y Préstamo).

Considere sus opciones

Si está teniendo problemas de dinero, considere estas opciones antes de poner su hogar en riesgo para obtener un préstamo.

- Hable con sus acreedores o con representantes de organizaciones sin fines de lucro u otras organizaciones de asesoría de crédito de confianza para preparar un plan que reduzca los pagos de sus cuentas a un nivel más adecuado para usted.
- Comuníquese con su agencia de servicio social local, grupos comunitarios o religiosos y agencias de vivienda locales o estatales. Es posible que tengan programas para asistir al consumidor, incluyendo a personas de edad avanzada o incapacitadas, con sus cuentas de energía, arreglos a su casa u otras necesidades de emergencia.
- Consulte con una agencia local de asesoramiento de vivienda. Llame al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (*HUD*, por sus siglas en inglés) gratuitamente al 800-569-4287 o visite <http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm?&lang=es> para localizar el centro más cercano a usted.
- Antes de tomar una decisión, hable con alguien que sea de confianza aparte del prestamista o del corredor que le haya ofrecido el préstamo y que esté bien familiarizado sobre el tema. Recuerde, si usted decide obtener un préstamo sobre el valor neto de la vivienda y no puede hacer los pagos, la institución de préstamos podría iniciar un proceso judicial de ejecución hipotecaria (*foreclosure* en inglés) para desalojarlo y en esa instancia usted perdería su casa.

Si decide que un préstamo es lo más conveniente para usted, hable con varios prestamistas, incluyendo por lo menos un banco, una institución de ahorro y préstamo y una cooperativa de crédito en su comunidad. Los préstamos de estas instituciones podrían costarle menos que los de una empresa financiera. Y no suponga que por tener ingresos limitados o problemas de crédito no podrá calificar para un préstamo bancario, de una institución de ahorro y préstamo o de una cooperativa de crédito—es muy posible que sí tengan uno que le convenga.

Investigue

Consulte con varias instituciones de préstamo y tenga *mucho* cuidado cuando trate con un prestamista que se aparezca repentinamente en su puerta, lo llame por teléfono o se comunique con usted por correo. Pídale a sus amigos y familiares que le recomienden prestamistas. Hable con representantes de bancos, instituciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y otros prestamistas. Si opta por un corredor hipotecario (*broker*, en inglés), recuerde que los mismos pueden preparar préstamos pero la mayoría no otorgan préstamos directamente. Compare las ofertas que reciba de los corredores con aquellas que reciba de las instituciones de financiamiento directo.

Tenga cuidado con los contratistas de reparación de casas que ofrecen conseguirle financiamiento. Debe consultar con otros prestamistas para asegurarse que le estén dando la mejor propuesta posible. Quizá desee solicitar que le envíen los fondos del préstamo directamente a usted y no al contratista.

Compare. Una comparación entre diferentes planes de préstamo podría ayudarle a obtener el mejor préstamo. Ya sea que empiece leyendo anuncios en los periódicos locales o buscando en el Internet o en la guía telefónica, pida que cada institución de préstamo le explique sus mejores planes de préstamo disponibles. Manténgase alerta respecto a términos y condiciones de préstamos que puedan resultar en costos más altos para usted. Adquiera las respuestas a las siguientes preguntas y use la hoja de cálculo para comparar préstamos:

Tasas de interés y pagos

- ¿Cuánto es el pago mensual? Pregúntese si usted lo puede pagar.
- ¿Cuál es la tasa de porcentaje anual (*annual percentage rate* o APR, por sus siglas en inglés) del préstamo? El APR es el costo del crédito expresado en términos de una tasa anual. Usted puede usar el APR para comparar un préstamo con otro.
- ¿Cambiará la tasa de interés durante el plazo del préstamo? De ser así, ¿cuándo, con qué frecuencia y por cuánto?

Plazo del préstamo

- ¿Cuántos años tendrá para liquidar el préstamo?
- ¿Es un préstamo o una línea de crédito? Un préstamo es una cantidad de dinero fija durante un plazo específico de tiempo; una línea de crédito es una cantidad de dinero que puede retirar cuando la necesite.
- ¿Tiene un pago global (*balloon payment*, en inglés), un pago único alto al final del plazo del préstamo después de una serie de pagos mensuales bajos? Usted tendrá que pagar la suma total en la fecha de vencimiento de este pago global.

Puntos y cargos

- ¿Cuánto tendrá que pagar en puntos y cargos? Un punto equivale al 1 por ciento del total del préstamo (1 punto en un préstamo de \$10,000 equivale a \$100). Por lo general, cuanto más altos los puntos, más baja es la tasa de interés. Si los puntos y los cargos equivalen a más del 5 por ciento del total del préstamo, pregunte porqué. Las instituciones financieras tradicionales en general cobran entre el 1 y el 3 por ciento del total del préstamo por puntos y cargos.
- ¿Le reembolsarán algunos de los cargos de solicitud si no le conceden el préstamo?
- ¿Cómo y cuánto se le pagará a la institución de préstamo o al corredor? Tanto los corredores como los prestamistas pueden cobrar puntos o cargos que usted tendrá que pagar al cierre del préstamo o puede agregarlos al costo, o ambos.

Recargos

- ¿Cuánto es el recargo por pagar cuotas atrasadas o por no pagarlas?
- ¿Cuánto es el recargo si salda (termina de pagar) el préstamo o lo refinancia antes de la fecha de vencimiento? Es decir, ¿tiene un recargo como penalidad por pago anticipado?

Seguro de crédito

- ¿Incluye el convenio de préstamo algún seguro de crédito opcional como seguro de vida, incapacidad o desempleo? Dependiendo del tipo de póliza, el seguro de crédito puede cubrir algunos o todos los pagos si usted no puede hacerlo. Es importante saber que no es obligatorio comprar el seguro de crédito opcional—por eso se llama “opcional.” No compre un seguro que no necesite.
- Es posible que el seguro de crédito no sea una buena opción para usted, especialmente si le cobran las primas por adelantado en el cierre del préstamo y las financian como parte del préstamo. Si desea obtener seguro de crédito opcional, pregunte si puede pagarlo mensualmente después de que se apruebe y cierre el préstamo. Si lo paga en mensualidades, no tendrá que pagar interés y podrá cancelar el seguro si las cuotas le resultan demasiado altas o si decide que ya no desea el seguro.

Después de que tenga las respuestas a estas preguntas comience a negociar con más de una institución de préstamo. No tenga miedo de hacer que las compañías y los corredores de préstamo compitan para obtener su negocio, haciéndoles saber que usted está buscando el mejor préstamo para usted. Pídale a cada uno que reduzca los puntos, los cargos o la tasa de interés. Y pídale que iguale o mejore los términos de los otros prestamistas.

Una vez que haya seleccionado una institución de préstamo, consiga lo siguiente:

- Un “estimado de buena fe” (*Good Faith Estimate*, en inglés) de todos los cargos del préstamo. Se lo deben enviar dentro de tres días de la fecha de su solicitud.
- Copias en blanco de los formularios que usted tendrá que firmar al momento del cierre y después que haya finalizado el préstamo. Estúdielos y si no entiende algo, pida una explicación.
- Copias por adelantado de los formularios que tendrá que firmar al momento del cierre y que incluyan todos los términos del préstamo. Una semana o dos antes del cierre, comuníquese con el prestamista para averiguar si hubo algún cambio al estimado de buena fe. La ley dispone que usted puede revisar la declaración sobre el acuerdo final (también llamado formulario HUD-1 o HUD-1A) un día antes del cierre. Estudie estos formularios. Anote las preguntas que quiera hacer.

Piénselo dos veces antes de firmar

- Antes de firmar el contrato, pídale a un amigo, familiar, abogado o asesor de vivienda que revise el estimado de buena fe y los otros documentos del préstamo. Verifique que las condiciones y los términos sean los mismos a los que usted había acordado. Por ejemplo, el prestamista no le debe prometer una tasa de porcentaje anual (APR) y luego—sin un buen motivo—aumentarlo al momento del cierre.
- Consulte la lista de preguntas que anotó. Pregunte dónde están esas condiciones y términos en el contrato del préstamo. Solicite una explicación de todo monto o término que no comprenda. No permita que nadie lo apesure para firmar el contrato de préstamo.

- Asegúrese de que le den por escrito todas las promesas, verbales o de cualquier otro tipo. Sólo cuenta lo que está por escrito.
- Obtenga una copia de todos los documentos que haya firmado antes de irse del cierre.

No firme si el prestamista...

- Le pide que falsifique información en la solicitud de préstamo. (Por ejemplo, si le sugieren que indique más ingresos de los que tiene en realidad.)
- Lo presiona para que solicite un préstamo por más dinero del que necesita o con un pago mensual superior a lo que usted puede pagar.
- Le promete ciertos términos pero le otorga otros sin ninguna razón adecuada para cambiarlos.
- Le pide que firme formularios en blanco o que no han sido totalmente completados. Si alguna categoría debe de quedar en blanco, marque una línea sobre el espacio y ponga sus iniciales.
- Lo presiona para que firme hoy mismo. Si la propuesta es buena hoy, deberá estar disponible mañana también.

Conozca sus derechos bajo la ley

Usted tiene 3 días laborables para cancelar el préstamo

Si usted está utilizando su casa como garantía para obtener un préstamo sobre el valor neto de su vivienda (o para una segunda hipoteca o línea de crédito), la ley federal le otorga 3 días laborables después de haber firmado los documentos del préstamo para cancelar la transacción, por cualquier motivo y sin penalidades. La cancelación debe hacerse por escrito. El prestamista deberá devolverle el dinero que usted haya pagado hasta la fecha.

¿Cree haber cometido un error?

¿Ya pasó el plazo de 3 días para la cancelación y está usted preocupado de haberse metido en un problema? ¿Cree usted que los cargos del préstamo son demasiado altos? ¿Cree que lo presionaron a aceptar pagos mensuales demasiado altos? ¿Lo ha presionado el prestamista en repetidas ocasiones para que refinanciara? ¿El préstamo está cubierto por un seguro que usted no desea ni necesita?

Si cree que fue engañado, es posible que la ley estatal y federal lo proteja. Las siguientes organizaciones también podrían ayudarlo:

- El colegio de abogados local o estatal (*bar association*, en inglés); a veces se encuentra en “Servicios de Remisión a Abogados” o *Attorney Referral Services* en las páginas amarillas de su guía telefónica. Esta asociación podría recomendarle un abogado de bajo costo o gratis que puede ayudarlo.
- La agencia local de protección al consumidor, la oficina del fiscal general del estado o la oficina estatal de asuntos para personas de edad avanzada en la sección azul de su guía telefónica.
- El grupo local de vivienda justa (*local fair housing group*, en inglés) o la agencia para viviendas de bajo costo (*affordable housing agency*, en inglés), agencias de asesoría sobre vivienda o agencias estatales de vivienda.