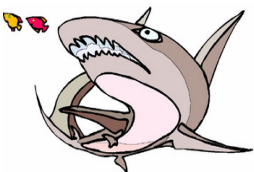


# Manejo financiero

 **Trabajamos para las familias de Wisconsin**  
**Extension**

Gayle Rose Martinez, AFC  
Agente para la Vida Familiar en el condado de Clark  
Universidad de Wisconsin-Extensión

## PRÁCTICAS PREDATORIAS DE PRÉSTAMO – PROPIETARIOS, TENGAN CUIDADO



¿Es usted propietario de una casa? Si es así, su responsabilidad es proteger este bien valioso. Si el valor de su casa es más alto que la cantidad de su hipoteca, la diferencia es el valor en efectivo

real de la casa (equity). Por ejemplo, si su casa es evaluada en \$100.000 y la cantidad de su hipoteca es \$75.000 el valor en efectivo real de su casa es \$25, 000. Si usted decide aceptar un préstamo que se basa en el valor en efectivo real de su casa, es posible que usted esté arriesgando su bien más valioso. Cuide bien su propiedad. Conozca sus derechos y esté consciente de las prácticas de préstamo que se aprovechan del consumidor para evitar la pérdida de su casa en las manos de los prestamistas predatorios.

### El robo del valor en efectivo real

Los prestamistas predatorios animan a los propietarios a usar el valor en efectivo real de su casa para “ponerse al día con los pagos” o para “obtener dinero en efectivo”. No les importa si usted no puede hacer los pagos de un préstamo basado en el valor en efectivo real. Es posible que el prestamista lo/a anime a declarar una falsa cantidad más alta de ingreso en la solicitud para obtener aprobación del préstamo. Este prestamista puede estar interesado en robar el valor en efectivo real que usted ha acumulado en su casa. Si usted acepta un préstamo y no tiene suficientes ingresos para hacer los pagos mensuales, lo/a están llevando a una trampa. En cuanto no pueda hacer los pagos mensuales, el prestamista entablará un juicio de hipoteca, se apoderará de su casa y le robará el valor en efectivo real que usted ha estado acumulando por años.



*La Wisconsin Homeowner's Protection Act (Ley de Protección de Propietarios de Wisconsin), que va a entrar en vigencia a principios de 2005, requiere que los prestamistas tomen en consideración la habilidad de los prestatarios para pagar el préstamo, no solamente el valor de la casa.*

### Términos ocultos de un préstamo: Pagos globales, multas por pagos adelantados



Si un prestamista le ofrece salvarlo/a de un juicio de hipoteca con un refinanciamiento de su hipoteca y disminución de sus pagos mensuales, tenga cuidado. Es posible que estos pagos solamente cubran el interés del préstamo. Al terminar los pagos, usted deberá la cantidad total del préstamo en un solo pago llamado pago global. Posiblemente se le forzará a aceptar un nuevo préstamo con términos desfavorables como tasas de interés o tarifas más altas. Si usted no puede hacer el pago global o refinanciar, se enfrentará con un juicio hipotecario y la pérdida de su casa.

Si decide refinanciar con una tasa de interés más baja, es posible que descubra que el prestamista incluyó una multa por pagos adelantados en el contrato. Las multas por pagos adelantados son tarifas que hay que pagar si el prestatario decide pagar el préstamo antes que se venza. Lea su contrato antes de firmar y verifique que no haya una cláusula de multa por pago adelantado.

*La Wisconsin Homeowner's Protection Act (Ley de Protección de Propietarios de Wisconsin), que va a entrar en vigencia a principios de 2005, prohíbe los pagos globales. También requiere que se limiten las multas por pago adelantado a los tres primeros años del préstamo y que se ofrezcan alternativas sin multas por pago adelantado.*

### Refinanciamiento repetido del préstamo

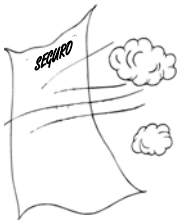
Usted tiene una hipoteca que se ajusta bien a su presupuesto, pero le gustaría tener más dinero disponible. Un prestamista lo/a llama para hablar de refinanciar y usa la disponibilidad de más dinero para interesarlo/a.



Usted acepta el refinanciamiento y después que ha hecho unos pocos pagos, el prestamista llama para ofrecer un préstamo más grande que le proporcionará más dinero. Si usted acepta la oferta, el prestamista refinancia el préstamo inicial y le presta más dinero. Esta práctica se conoce como “flipping” (financiamiento repetido). Cada vez que usted refinancia, el prestamista le cobra puntos y tarifas altas y también puede aumentar la tasa de interés. Si el préstamo tiene multas por pago adelantado, tendrá que pagar la multa cada vez que acepta un préstamo nuevo. Ahora usted tiene más dinero y mucha más deuda y tiene que pagarla por largo tiempo. El dinero en efectivo que recibe puede ser menos que el costo adicional y las tarifas que le cobraron por el refinanciamiento. Y lo peor es que ahora usted está pagando interés por esas tarifas extras que le cobraron en cada refinanciamiento. Después de un tiempo, si acumula demasiada deuda y no puede pagar, podría perder su casa.

*La Wisconsin Homeowner's Protection Act (Ley de Protección de Propietarios), que entrará en vigencia a principios de 2005, prohíbe el refinanciamiento repetido (loan flipping).*

### Seguro de crédito añadido al contrato de préstamo



Usted acaba de comprar su casa. En el cierre, el prestamista le da documentos para firmar que incluyen costos por seguro de crédito y otros “beneficios” que usted no pidió y que no desea. El prestamista tiene la esperanza de que usted no se dará cuenta de esto y que firmará los documentos donde le digan que firme. El prestamista no le explica cuánto dinero extra le va a costar esto mensualmente como parte del pago del préstamo. Si usted se da cuenta, es posible que no se queje por miedo a perder el préstamo, o el prestamista puede decirle que si quiere el préstamo sin el seguro, los documentos del préstamo tendrán que ser escritos otra vez y esto puede demorar varios días. Si usted accede a comprar el seguro, en realidad usted está pagando extra por el préstamo ya que está comprando un producto que quizás no desee ni necesite. Si usted

Referencias: Shopping for a home equity loan requires caution (La búsqueda de un préstamo basado en el valor en efectivo real de su casa requiere prudencia). John Merrill, especialista en la vivienda, Universidad de Wisconsin – Extensión, Madison Wisconsin  
Home Equity Loans: Borrowers Beware (Préstamos basados en el valor en efectivo real de la casa: Prestatarios, tengan cuidado), Federal Trade Comisión (Comisión Federal de Comercio)  
Teléfono: 877-FTC-HELP Web: www.FTC.GOV

Autor: Gayle Rose Martinez, AFC, Agente para la Vida Familiar, Universidad de Wisconsin-Extensión,

Revisores: Michael Gutter, Profesor Ayudante UW-Madison, Especialista en el Manejo Financiero Familiar, Programa de la Vida Familiar UW-Extensión; Rita Straub, Agente para la Vida Familiar en el condado de Marathon UW-Extensión

“La Universidad de Wisconsin-Extensión, un empleador con igualdad de oportunidades y acción afirmativa (EEO/AA), proporciona igualdad de oportunidades en empleo y programas, incluyendo los requisitos del Título IX (Title IX) y de la ley para Americanos con Discapacidades (ADA). Para asegurar un acceso igualitario a los programas educativos, haga el favor de solicitar los pedidos de arreglos razonables lo más pronto posible antes de la fecha del programa, el servicio o la actividad.”

paga \$15 al mes por este seguro adicional, le costará \$180 al año, o \$5.400 al cabo de 30 años. Los defensores de consumidores generalmente afirman que es posible comprar seguros más económicos.

*La Wisconsin Homeowner's Protection Act (Ley de Protección para Propietarios), que entrará en vigencia a principios de 2005, prohíbe financiar el seguro de crédito que se paga en una sola cuota. El seguro de vida de crédito es una forma especial de seguro de vida de término que garantiza los pagos de una hipoteca si el prestatario no puede hacerlos.*

### Protéjase

#### HAGA LO SIGUIENTE:

- ◆ **Pregunte** si el seguro de crédito se requiere como condición del préstamo. Si no desea el seguro, pida que el costo sea eliminado de los documentos de préstamo.
- ◆ **Guarde todos los documentos** de lo que ha pagado, incluyendo las cuentas y los cheques cancelados. Quéjese de costos que usted piensa que son incorrectos.
- ◆ **Lea todos los documentos cuidadosamente.** Si necesita una explicación de términos o condiciones, hable con alguien en quien confía, como un pariente bien informado o un abogado.
- ◆ **Calcule todos los costos** de financiamiento antes de aceptar el préstamo.



#### NO HAGA LO SIGUIENTE:

- ◆ **No acepte un préstamo basado en el valor en efectivo real de su casa si no tiene suficiente dinero** para los pagos mensuales.
- ◆ **No firme documentos que no ha leído** o cualquier documento que tiene espacios en blanco que se van a llenar después de que firme.
- ◆ **No deje que nadie lo/a presione** a firmar ningún documento.
- ◆ **No acepte un préstamo que incluye seguro de crédito u otros productos que no desea.**
- ◆ **No deje que la promesa de más dinero o pagos mensuales más bajos interfiera con su buen juicio** al decidir si lo que le va a costar el préstamo en realidad va a valer la pena.
- ◆ **No entregue la escritura de su propiedad a nadie.** Primero consulte con un abogado, un pariente bien informado o alguien en quien confíe.

Para más información, comuníquese con: Gayle Rose Martinez, Agente para la Vida Familiar en el condado de Clark, Universidad de Wisconsin-Extensión, 517 Court St., Courthouse Room 104, Neillsville WI 54456 o llame al 715-743-5121, FAX 715-743-5129  
Correo electrónico: [gaylerose.martinez@ces.uwex.edu](mailto:gaylerose.martinez@ces.uwex.edu)