

Usted sabe que está tratando con un Prestamista Rapaz cuando ...

Se le anima que mienta acerca de sus ingresos, historial de crédito, etc. Probablemente usarán eso más tarde en su contra o pueda que se encuentre en una hipoteca inasequible.

El acuerdo de venta necesita cambiarse para crear algo que no es verdad.

Esto pudiera hacerse para crear la apariencia de mayor valor en la propiedad que la real.



Se le pide firmar documentos sin leerlos o firmar documentos en blanco. Estos se pudieran usar más tarde para incluir términos que usted nunca acordó.

Los términos del trato están cambiando constantemente. Debido a un cambio en su “categoría crediticia” o por alguna otra razón aumentan su tarifa de interés y las cuotas. Nunca le quieren decir la historia completa de lo que le va a costar el préstamo.

Después del refinanciamiento le dicen que se va a llevar algo de dinero, pero nunca cuánto. A menudo son sólo unos cuantos miles de dólares en un préstamo de varios miles de dólares.

No están listos los documentos del cierre hasta el último momento y luego le dicen que firme todos los “formularios regulares” sin repararlos.

Se le dice que es un trato muy simple, “no necesita un abogado.”

La cotización de su cotizador parece ser mucho más alta que lo que realmente vale la casa.



Ayuda Legal Gratuita (Free Legal Help)

Asociación de Asistencia Legal y Defensa (Legal Aid and Defender Association)
313.964.4111

Servicios Legales de Michigan
(Michigan Legal Services)
313.964.4130

Coalición de Vivienda Comunitaria Unida
(United Community Housing Coalition)
220 Bagley, Suite 224/313.963.3298
Todos los programas sirven a personas de Detroit de bajos o medianos recursos

Si usted no cualifica para asistencia legal gratuita puede contactar a la Asociación del Colegio de Abogados de Detroit (Detroit Bar Association) al (313) 964-3545. para una referencia a un abogado.

Si está usted refinanciando porque encara un juicio hipotecario también pudiera recibir ayuda financiera hasta la cantidad de \$2.000 del estado de Michigan.

Asistencia Financiera

El Departamento de Servicios Humanos del Estado de Michigan (State of Michigan Human Services Department) - anteriormente Family Independence Agency. Para encontrar la oficina más cercana a usted llame al 456.1000. Esta Agencia puede proveerle ayuda por medio del programa de Asistencia de Emergencia del Estado (State Emergency Relief - SER).

**Servicios Legales de Michigan
(Michigan Legal Services)
220 Bagley, Suite 900
Detroit, MI 48226**

No Sea La Próxima Víctima de los Préstamos Rapaces: Cómo Evitar Las Estafas Hipotecarias



La intención de este folleto es asistir a los propietarios de bajos ingresos en la ciudad de Detroit. Este folleto ha sido preparado por los Servicios Legales de Michigan (Michigan Legal Services). El Colegio de Abogados del Estado de Michigan (Michigan State Bar Foundation) hizo posible la impresión de este folleto.

Todos los días nos bombardean las ofertas de “consolidar” nuestra deuda, “sacarnos de deuda,” “pagar por unas vacaciones,” reparaciones caseras, etc. Los préstamos con tarifas bajas de “introducción” y préstamos de “sólo interés” con mensualidades bajas están por todas partes esperando resolver nuestros problemas.

Si el trato es demasiado bueno como para ser cierto, probablemente es precisamente porque no es cierto. Por mala que sea su deuda de tarjetas de crédito o de consumidor, el no pagarla no resultará en la pérdida de su hogar. Cuando usted “consolida” su deuda sin garantía (tarjetas de crédito, etc.) al sacar una deuda garantizada (una hipoteca en su casa) entonces usted corre el riesgo de perder su casa si es que no paga. Las tarifas de interés “introductorias,” préstamos de “sólo interés” y otros trucos para mantener bajos sus pagos mensuales a la compañía hipotecaria inicialmente, sólo proveerán un remedio a muy corto plazo a sus problemas monetarios.



Generalmente las tarifas de interés “introductorias” sólo se aplican a los primeros cuantos meses de su hipoteca de 10 a 30 años. Tales hipotecas son hipotecas de tarifa ajustable (ARM) y el interés se lo puede aumentar. Las hipotecas de sólo interés aseguran que usted nunca será dueño de su hogar (si lo único que paga es el interés) y generalmente tienen un pago de globo que al llegar su vencimiento le obligará a refinanciar en el futuro o a perder su hogar. A menudo los préstamos rapaces los manejan agentes que tratarán de encontrarle un “inversionista” para su propiedad. No ganan dinero a menos que usted complete el préstamo y sólo ganan dinero si tramitan el préstamo. Bien pueden el agente, el inversionista, la compañía de títulos y el cotizador estar íntimamente conectados.

Los préstamos rapaces no son necesariamente préstamos “ilegales.” Las características de un préstamo rapaz que sin embargo se encuentran a menudo presentes son:

Interés alto – a menudo las tarifas de interés son altas.



A veces éstas se esconden tras tarifas introductorias engañosas, a veces no. Pudiera que le citen una tarifa baja y luego descubrir que su “categoría crediticia” era

mala y por tanto tuvo que sacar un préstamo de “alto riesgo” con tarifas más altas.

Pagos mensuales inicialmente bajos – queriendo que usted tome el préstamo, a menudo tendrán pagos mensuales muy bajos. Usted necesita ver qué incluyen estos pagos y por cuánto tiempo se fija esta cantidad antes que se sienta muy impresionado por el pago inicial. Usted necesita saber si los pagos incluyen el interés y el capital o si pudiera tener que tratar con un pago globo grande (ver pagos globo).

Impuestos y seguro no incluidos en el pago – para mantener bajos los pagos iniciales a menudo no incluyen los impuestos y el seguro QUE USTED TIENE QUE PAGAR. Usted debe calcular una cantidad mensual para estos gastos para ver cuánto va a ser su verdadero pago mensual. Si usted no paga sus impuestos y seguro, entonces lo hará la compañía hipotecaria y ellos incluirán el reembolso de esa cantidad y montarán un depósito de plica para pagos futuros. Cuando no pueda hacer los pagos le embargarán la casa por impago.

Pagos globo – como un truco para mantener artificialmente bajos los pagos pudiera tener un pago globo para su préstamo rapaz. Pudiera ser un préstamo de 119 pagos muy cómodos seguidos por 1 pago igual a la cantidad total de lo que prestó. Usted entonces se ve obligado a refinanciar o perder su hogar. Los pagos globos no son siempre malos. Si usted sabe que tiene un pago globo, si para entonces usted ya ha acumulado un valor considerable de la propiedad libre de cargos, y sus ingresos son ya probablemente mayores, entonces un pago globo tal vez no sea un problema.

Cuotas excesivas – a menudo hay un agente que cobra cuotas y un prestamista que también cobra cuotas.

Estos pueden sumar entre los miles de dólares en un préstamo y se incluyen simplemente en el préstamo en vez de pagarlas al principio. A los prestatarios se les puede pasar fácilmente esto.



Penalización por pago adelantado – estos son cargos que se cobran si que paga el préstamo antes de tiempo. Crean un distintivo para un refinanciamiento posterior para aprovecharse de una mejor hipoteca.

PMI – esto es un cargo de seguro de hipoteca de unos pocos dólares por pago, que al término pleno de la hipoteca, pueden sumar una cantidad significativa de dinero. La cantidad por pago generalmente es lo suficiente baja que mucha gente no la nota.