

Consejos para evitar préstamos fraudulentos

- ▶ Trate solamente con prestamistas y corredores de hipotecas licenciados o con aquellos que operan y están sometidos a reglamentos federales y estatales. Para determinar si su corredor o prestamista está licenciado por el Estado de Ohio, comuníquese con la División de Instituciones Financieras al 614.728.8400 o en www.com.state.oh.us/dfi.
- ▶ Lea y obtenga copias de todo lo que firme con relación a su hipoteca.
- ▶ Tenga cuidado con las tácticas de "Hostigamiento y Cambios de Métodos" donde el prestamista o corredor realiza una oferta con una serie de términos y luego lo presiona a firmar un préstamo con tarifas más costosas y gastos ocultos.
- ▶ Cerciórese de que sus cuotas mensuales sean asequibles y que usted NO esté comparando manzanas con naranjas cuando vea la cuota previa con la nueva cuota. Asegúrese de que si los impuestos y seguros de plica formaban parte en su cuota previa, éstos se incluyan en su nueva cuota cuando compare los ahorros en el pago.
- ▶ Cerciórese de que la tarifa y los términos cotizados por su prestamista o corredor le sean otorgados por escrito y, que no varíen significativamente de aquellos presentados en el cierre.

- ▶ NO compre basándose solamente en cuotas mensuales más económicas. Las cuotas pudieran ser más económicas si el préstamo contiene un pago grande generalmente al final o una tasa variable. A no ser que usted anticipe tasas hipotecarias más bajas, percibir un ingreso más alto o una mejor clasificación de créditos en el futuro, estos préstamos eventualmente le cuestan más.
- ▶ NO firme formularios en blanco. Los formularios deberían estar completamente llenos sin casillas ni espacios en blanco.
- ▶ Tenga cuidado con las personas que van de casa en casa ofreciéndole arreglos al hogar, donde el contratista ofrece conseguirle la financiación necesaria para realizar los arreglos.
- ▶ Nunca declare falsamente o permita que otros declaren falsamente su ingreso. No podrá retener el hogar de sus sueños por mucho tiempo si no puede pagar las cuotas.
- ▶ No se deje engañar por artimañas provenientes de negocios fuera del estado que reclaman reconciliar préstamos hipotecarios por un pago por adelantado o con la compra anticipada de un seguro especial para préstamos. Enviándoles un giro postal a una casilla de correos o a un buzón postal pudiera resultar en la última vez que usted vea su dinero.

**Llame a la Oficina de Asuntos del Consumidor
Línea de Acceso Gratuita de Préstamos al
Consumidor al**

**1-866-278-0003
TTY/TDD: 1-800-750-0750**

**o escribanos a la
Division of Financial Institutions
Office of Consumer Affairs
77 South High Street, 21st Floor
Columbus, Ohio 43215-6120
www.com.state.oh.us**



- ▶ Permanezca al corriente con sus obligaciones hipotecarias hasta el cierre y desembolso del producto de un nuevo préstamo. Si está pagando otras deudas como parte del préstamo, continúe al corriente con estas también. Atrasarse en su deuda actual mientras espera obtener su nuevo préstamo, eventualmente lo perjudicará.
- ▶ Pida prestado solamente lo que necesita y lo que pueda restituir. Si necesita \$5.000 para pagar un arreglo al hogar, usualmente tiene poco sentido refinanciar su hipoteca existente y pagar \$6.000 en honorarios de cierre para reconciliar el préstamo.
- ▶ Entienda que si consolida su deuda de la tarjeta de crédito y otras deudas de consumidor con su hipoteca o con su línea de crédito del valor líquido de la propiedad para obtener una cuota mensual única más económica, al no pagar el préstamo, podría causarle la pérdida de su hogar. Asimismo, cualquier ahorro mensual desaparecerá si acumula nuevamente deudas de tarjetas de crédito.
- ▶ Conozca su clasificación de crédito y califique para el préstamo que se merece. No hay razón alguna para pagar tasas y honorarios altos si puede calificar para mejores términos.
- ▶ Si un contrato aparenta ser demasiado bueno para ser cierto, ¡probablemente lo es!

¿Qué es una préstamo fraudulento?

Un préstamo fraudulento ocurre cuando se establece un préstamo hipotecario con altas tasas de interés y honorarios injustificados para beneficiar principalmente al prestamista o corredor. El préstamo no se realiza para el mejor provecho del prestatario, a menudo confina al prestatario a injustos términos de préstamo y tiende a causar severas penalidades o incumplimientos financieros.

Para determinar si un préstamo es fraudulento en su naturaleza, hágase las siguientes preguntas:

- ▶ ¿Justifica su antecedente crediticio las altas tasa y honorarios cobrados?
- ▶ ¿Se está realizando el préstamo basándose en su habilidad para devolver el préstamo y no solamente en el valor de la propiedad?
- ▶ ¿Se han representado y explicado los términos del préstamo imparcialmente?
- ▶ ¿Satisfacen el tipo de préstamo y los servicios de préstamos proporcionados sus necesidades e intereses?

Si contestó "NO" a alguna de estas preguntas, existe la posibilidad de que el préstamo sea fraudulento en su naturaleza. Para que los consumidores eviten convertirse en víctimas de estas prácticas abusivas, deben ser compradores prudentes y estar informados.

Conozca los términos

Prestamistas hipotecarios: Un banco, una institución financiera o una agencia hipotecaria que ofrece préstamos hipotecarios.

Corredor de hipotecas: Una persona o firma que conecta a prestatarios con prestamistas y programas de préstamos a cambio de una retribución. Toda persona que actúa como intermediario y obtiene una retribución u otra compensación.

Tasa porcentual anual (APR por sus siglas en inglés): Valor del crédito, lo que incluye el interés y todos los otros cargos financieros. Si la tasa porcentual anual (APR) es más del 0,75 al 1 del porcentaje del punto más alto que la tasa de interés que se le cotizó, hay tarifas significativas que se están agregando al préstamo.

Puntos: Son tarifas que se le pagan al prestamista para obtener el préstamo. Un punto equivale al 1% del monto del préstamo. Los puntos deberían pagarse al momento en que se ejecuta el préstamo. Si el prestamista insiste en que pague estas tarifas, localice a un nuevo prestamista o corredor.

Penalidad por prepago: Cargos que tiene que pagar si se salda el préstamo por adelantado. Trate de evitar cualquier penalidad por prepago que dure por más de 3 años o si es por más del 1al 2% del monto del préstamo. Ciertos préstamos con altas tasas/costos quizás no posean penalidades por prepago bajo leyes estatales y federales.

Pago final mayor: Una suma grande pagadera al final del término del préstamo. Esto sucede cuando el prestatario tiene una cuota mensual baja que cubre solamente el interés y una pequeña porción del principal, dejando casi todo el monto completo a pagarse en un solo pago al final del término.

Rendimiento de la diferencia de la prima: Pago al corredor por vender un préstamo con una tasa de interés más alta que de otra manera sería cobrado por dicho prestatario. Esto debe notificársele al prestatario en la fecha del préstamo y por lo general es aceptable si no existen otros cargos por parte del corredor y esta es la forma en que el corredor recibe compensación por sus servicios.

Tasación: Una determinación del valor de una propiedad realizado por un tercero, contratado por el prestamista para asegurar que la propiedad posee el valor suficiente para saldar el préstamo en caso de que el prestatario no cumpla. Tenga cuidado con las estimaciones excesivas de las tasaciones, particularmente cuando se debe conducir una segunda tasación debido a que la primera fue demasiado baja para justificar el préstamo.

Honorarios por la inicialización del préstamo: Honorarios pagaderos al prestamista o corredor por la administración de la documentación al coordinar el préstamo. Estos son cargos financieros prepagados que se pagan al cierre del préstamo y están incluidos en el cálculo de la tasa porcentual anual (APR). Al igual que con los "puntos", si a usted se le solicita pagar estos honorarios antes del cierre, localice a un nuevo prestamista o corredor.

No se convierta en una víctima: Una guía sobre préstamos fraudulentos

Departamento de Comercio de Ohio
División de Instituciones Financieras

Oficina de Asuntos del Consumidor
Ayudando a los residentes de Ohio a
solicitar préstamos inteligentemente



**SOLICITE PRÉSTAMOS
INTELIGENTEMENTE**

Ted Strickland
Gobernador

Kimberly A. Zurz
Directora

John B. Reardon
Superintendente