



Los Sueños Aplazados: *El impacto y las características de la crisis hipotecaria en California*

**Por Debbie Gruenstein Bocian, Peter Smith,
Ginna Green y Paul Leonard**

RESUMEN EJECUTIVO

Datos Importantes:

- **Más de la mitad de las ejecuciones hipotecarias en California han sido de hogares latinos y afroamericanos, una cifra desproporcionada en comparación al número de habitantes de esas comunidades en el estado y el número de préstamos hechos a esos propietarios.**
- **La concentración y el volumen de las ejecuciones hipotecarias en California varían drásticamente por región. El Valle Central ha tenido la concentración más alta de ejecuciones hipotecarias, mientras que Los Ángeles ha tenido la cantidad más alta de ejecuciones.**
- **Contrario al mito popular, la mayoría de las ejecuciones hipotecarias no son de las “mega-mansiones,” sino de casas modestas.**

Introducción

California y el resto del país están en medio de una de las crisis hipotecarias más peores desde la gran depresión de los Estados Unidos. A lo largo del país, las ejecuciones hipotecarias han llegado a niveles históricos, con casi uno de cada diez hogares en medio de un embargo hipotecario. En California, casi uno de cada ocho hogares—o aproximadamente 702.000 hogares—está en estos momentos bajo el proceso de ejecución hipotecaria, la economía continúa su caída y el índice de desempleo se mantiene en el 12 por ciento. Este informe del Centro para Préstamos Responsables (CRL por sus siglas en inglés) presenta las diferentes características de la crisis hipotecaria en California, examina el dónde y el porqué de la crisis en el estado y habla de lo que debemos de hacer en estos momentos para prevenir aún más ejecuciones hipotecarias.

Antecedentes

La crisis hipotecaria actual tuvo su origen en las prácticas abusivas de los mercados de los préstamos hipotecarios sub-preferenciales o “subprime” y los préstamos alternativos o “Alt-A”, en donde los productos hipotecarios riesgosos y los estándares de cobertura laxos eran lo común y normal. En los buenos tiempos de estos mercados, sus productos

financieros típicamente incluían tasas iniciales bajas de corto plazo que explotaban cuando la tasa de interés del préstamo se reajustaba. Además de la naturaleza riesgosa de esos productos financieros, también se encontraban los estándares de cobertura laxos que no tomaban en cuenta adecuadamente si la persona pudiera o no pudiera saldar el préstamo. Durante esos tiempos, era común que los prestamistas no documentarían los ingresos o los activos bancarios de sus clientes y que se aprovecharan de una hipoteca secundaria para hacer préstamos hipotecarios hasta el, o en veces más allá del, valor total de la propiedad. Esos préstamos abusivos lograron prosperar gracias en gran parte a Wall Street y su deseo de comprar y respaldar más de esos préstamos, lo cual creó prácticamente el capital ilimitado que creó el aumento de esas prácticas financieras abusivas. La combinación de las compañías que querían vender más de sus productos financieros lo más pronto posible, sin tener que tomar en cuenta la cobertura económica adecuada para hacer los préstamos, y la convicción de Wall Street que el riesgo de esos productos financieros podía ser controlado por medio de diferentes instrumentos financieros complejos, auxilió la inflación de la burbuja del sector de viviendas en California y en el resto del país. Y como ocurrió desde California hasta Florida, la explosión de esa burbuja ha traído ejecuciones hipotecarias históricas y devastadoras.

El daño hecho a las familias por medio de las ejecuciones hipotecarias es multifacético. La primera fase incluye el desbaratamiento y trastorno asociados con la pérdida de un hogar y el desalojo de una vivienda que pueden tener efectos graves y significativos en la educación de una familia, en su salud y en sus oportunidades de empleo. La segunda tiene que ver con la pérdida del sueño de ser dueño de su propio hogar y aprovecharse de los beneficios económicos que vienen con esa oportunidad y las posibilidades de crear un patrimonio familiar. La propiedad de viviendas ha sido una de las fuentes principales para la movilidad económica y la seguridad financiera de miles de familias en este país, ya que la equidad de esa vivienda puede ser usada para empezar un negocio, matricular a un hijo o una hija en la universidad y garantizar la jubilación. Además, la equidad de esa vivienda les puede dar a muchas familias la protección necesaria para sobrevivir una emergencia financiera, como la pérdida de empleo, el divorcio o las facturas médicas. La propiedad de una vivienda también es una de las maneras principales que una familia puede crear el patrimonio necesario para garantizar el bienestar económico de sus hijos y las siguientes generaciones. Por lo tanto, la crisis actual pone en peligro la estabilidad financiera y la movilidad de miles de familias a lo largo del país, no solamente en estos momentos sino también en el futuro. Además de las familias y los individuos que ya han perdido sus hogares en esta crisis por medio de una ejecución hipotecaria, las familias que quedan en esas comunidades siguen siendo afectadas cuando el valor de sus propios hogares cae gracias a la avalancha de ejecuciones hipotecarias y de casas abandonadas en sus vecindarios.

Es por eso que es críticamente importante que entendamos no solamente las estadísticas de las ejecuciones hipotecarias de hoy en día y del futuro cercano, sino también la distribución de esas ejecuciones en las diferentes comunidades y poblaciones del país. En este informe, CRL destaca a las comunidades más afectadas por la crisis actual en California, describe la distribución geográfica de las ejecuciones hipotecarias y provee los detalles del perfil típico de uno de esos hogares perdidos.

Datos importantes del informe

A. Los latinos y afroamericanos de California han experimentado índices de ejecuciones hipotecarias 2.3 y 1.9 veces más altos que los prestatarios blancos y no latinos. Tomando en cuenta el gran número de ejecuciones hipotecarias en los préstamos hechos en los últimos años y el gran número de préstamos hechos a propietarios latinos durante esos años, es posible deducir que casi la mitad (el 48 por ciento) de todas las ejecuciones hipotecarias en California han sido de hogares latinos.

En la Tabla 1 abajo podemos ver que casi la mitad de las ejecuciones hipotecarias (48.2 por ciento) han sido de hogares latinos, mucho más del porcentaje de latinos (36.6 por ciento) en la población de California y más del doble de la porción de propietarios latinos (21.7 por ciento) en el estado.

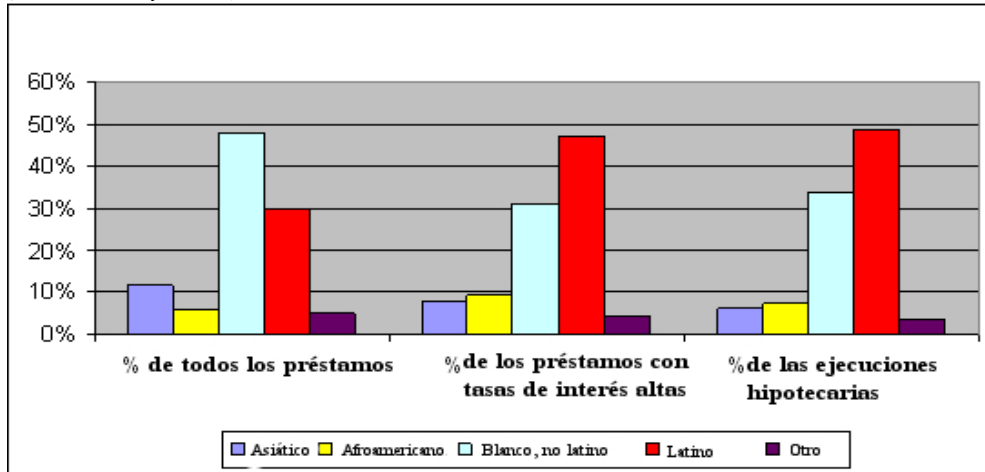
Tabla 1: Las ejecuciones hipotecarias en términos de la raza o etnicidad del prestatario.

<i>Raza y etnicidad del prestatario</i>	<i>Ejecuciones hipotecarias</i>	<i>Porción de las ejecuciones</i>
Asiáticos	39,718	6.4%
Afroamericanos	47,337	7.6%
Blancos, no latinos	216,037	34.6%
Latinos	301,086	48.2%
Otros/desconocidos	21,178	3.4%

Fuente: Calculaciones de CRL de los datos de ejecuciones hipotecarias entre octubre 2006 y noviembre 2009 de Foreclosure Radar combinados con los datos demográficos de Catalist.

La porción de ejecuciones hipotecarias latinas también es desproporcionada cuando se compara a la porción de hipotecas iniciadas por los prestatarios latinos. En la Figura 1 abajo, podemos ver que entre 2004 y 2008 los prestatarios latinos iniciaron el 29.9 por ciento de todos los préstamos hipotecarios, mucho menos que el 48.7 por ciento de todas las ejecuciones hipotecarias latinas que han sido documentadas en California de los préstamos hechos durante el mismo periodo. Sin embargo, la porción de las ejecuciones hipotecarias latinas es más reflejante de la porción de los préstamos “subprime” que fueron hechos en esa comunidad durante esos mismos años. Las familias latinas recibieron el 47.1 por ciento de todos los préstamos hipotecarios con tasas de interés altas (típicamente préstamos “subprime”) entre 2004 y 2008 en California.

Figura 1: La composición racial y étnica de los préstamos y las ejecuciones hipotecarias (entre 2004 y 2008)



Fuente: Calculaciones de CRL de HMDA, datos de Foreclosure Radar y Catalist.

En gran medida, esta pauta básica se mantiene a pesar de la cantidad del préstamo. En otras palabras, cuando agrupamos los préstamos en categorías basadas en la cantidad del préstamo, la porción de las ejecuciones hipotecarias latinas es aún más grande que la porción de todos los préstamos hechos a los prestatarios latinos. Sin embargo, la porción de ejecuciones hipotecarias en la comunidad latina es casi idéntica a la porción de préstamos con tasas de interés altas que fueron hechos en la comunidad latina durante la crisis hipotecaria actual.

Mientras que los prestatarios afroamericanos representan una porción más pequeña del mercado de hipotecas en California, esos prestatarios también tuvieron una porción desproporcionada de ejecuciones hipotecarias. Los prestatarios afroamericanos constituyeron el 5.7 por ciento de todos los préstamos hipotecarios hechos, sin embargo el 7.6 por ciento de todas las ejecuciones hipotecarias.

B. La concentración y el volumen de las ejecuciones hipotecarias en California varían drásticamente por región. El Valle Central ha tenido la concentración más alta de ejecuciones hipotecarias, mientras que Los Ángeles ha tenido la cantidad más alta de ejecuciones.

La distribución geográfica de las ejecuciones hipotecarias en California es una historia de dos partes.

Primero, la densidad de las ejecuciones hipotecarias (eso quiere decir el número de ejecuciones como una porción de todos los hogares en el área) es más alta en el Valle Central y en el Inland Empire, áreas que se han convertido en extensiones de San Francisco y Los Ángeles.

Segundo, el número alarmante de ejecuciones hipotecarias que han ocurrido en las ciudades principales del sur y el norte de California. Ambas de estas pautas exponen un riesgo significativo a las comunidades cercanas: las comunidades pequeñas con una

densidad alta de ejecuciones hipotecarias son susceptibles a los impactos en el macronivel de esas ejecuciones; mientras tanto en las ciudades con mayores densidades de habitantes, los efectos del volumen de las ejecuciones hipotecarias pueden tener un impacto al micro-nivel mucho más significativo para bastantes familias.

Tabla 2: Las diez regiones de California con la mayor densidad de ejecuciones hipotecarias, Septiembre 2006-Noviembre 2009.

Región	la densidad de las ejecuciones hipotecarias (Porción de hogares bajo ejecución hipotecaria)
Modesto, CA	16.1%
Merced, CA	16.0%
Stockton, CA	15.8%
Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	15.6%
Bakersfield, CA	11.4%
Yuba City, CA	11.1%
Madera-Chowchilla, CA	11.0%
Vallejo-Fairfield, CA	10.7%
Sacramento--Arden-Arcade--Roseville, CA	9.7%
El Centro, CA	9.3%

Tabla 3: Las diez regiones de California con el total más alto de ejecuciones hipotecarias, Septiembre 2006-Noviembre 2009.

Región	Total de ejecuciones hipotecarias
Los Angeles-Long Beach-Santa Ana, CA	206,048
Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	184,475
San Francisco-Oakland-Fremont, CA	69,851
Sacramento--Arden-Arcade--Roseville, CA	69,146
San Diego-Carlsbad-San Marcos, CA	63,488
Stockton, CA	29,832
Bakersfield, CA	26,494
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA	25,681
Modesto, CA	24,294
Fresno, CA	19,428

Fuente: Datos de Foreclosure Radar y el censo de los Estados Unidos.

C. Contrario al mito popular, la mayoría de las ejecuciones hipotecarias no son de las “mega-mansiones,” sino de casas modestas que fueron valoradas más bajo que el promedio en el área cuando el préstamo fue hecho.

Una de las percepciones más comunes es que las ejecuciones hipotecarias de California han sido causadas por las familias de la clase media que compraron casas grandes y opulentas

afuera de sus presupuestos. Sin embargo, los datos del informe nos cuentan otra historia. Específicamente, que las ejecuciones hipotecarias en California han sido de casas modestas, en términos del tamaño y el valor de la vivienda, y la mitad de los préstamos que resultaron en ejecuciones hipotecarias fueron usados para refinanciar, no comprar, el hogar.

Primero, la mitad (50.3 por ciento) de las ejecuciones hipotecarias fueron el resultado de los préstamos de refinanciamiento, desafiando la idea que las ejecuciones hipotecarias son simplemente el resultado de las personas que compraron una casa que no podían pagar.

Segundo, el tamaño típico de un hogar que ha sido ejecutado en California es de 1.494 pies cuadrados y dos terceros (67 por ciento) de esos hogares tienen tres o menos cuartos. Esos detalles cuestionan aún más la idea que las ejecuciones hipotecarias son simplemente el resultado de personas que compraron casas de lujo.

Por último, es más probable que las propiedades bajo una ejecución hipotecaria tengan valores relativamente modestos, en comparación a otras propiedades en el área. Típicamente, el valor estimado, cuando el préstamo fue hecho, de los hogares bajo ejecución hipotecaria es de \$396.531, comparado al promedio del valor ponderado en el área de \$485.906. Además de eso, el informe también revela que la mayoría de los prestatarios (el 76.4 por ciento) tenían propiedades valoradas bajo el promedio típico de las propiedades en el área cuando la hipoteca fue hecha.

Tabla 4: Ejecuciones Hipotecarias de California: Las características de las propiedades

Todas los préstamos		
<i>Número de cuartos</i>	<i>0-1</i>	<i>8.9%</i>
	<i>2-3</i>	<i>58.6%</i>
	<i>4+</i>	<i>32.5%</i>
<i>Pies cuadrados</i>	<i>Mediana= 1,494</i> <i>Promedio= 1,704</i>	
Préstamos de 2004-2008:		
<i>El valor estimado de la casa típica</i>	<i>\$396,483</i>	
<i>El porcentaje de los hogares con valores estimados bajo el valor mediana del área</i>	<i>76.4%</i>	

Fuente: Calculaciones de CRL de los datos de LPS y Foreclosure Radar.

Recomendaciones

La información en este informe nos presenta un cuadro más claro de la crisis hipotecaria en California, y eso nos ayuda ver los pasos que debemos de tomar para poder auxiliar a las miles de familias que en estos momentos están perdiendo sus hogares. En el corto plazo, prevenir más ejecuciones hipotecarias es crucial—desde Sacramento hasta San Diego y para todas las familias del estado. Segundo, debemos de tomar los pasos necesarios para aliviar las consecuencias directas e indirectas de las ejecuciones hipotecarias para las familias y los vecindarios dónde ocurren. Tercero, debemos de establecer las políticas necesarias para prevenir otra crisis similar en el futuro.

Prevenir las ejecuciones hipotecarias innecesarias

En los datos publicados recientemente por CoreLogic, el 34 por ciento de las hipotecas de California, comparado al 24 por ciento de las hipotecas al nivel nacional, están en un estado de equidad negativa, en el cual el prestatario debe más que el valor de la propiedad. Específicamente, esos datos revelan que tres de las cuatro mayores regiones de los Estados Unidos, en términos de hipotecas con equidad negativa, se encuentran en el valle central de California.

Muchas de las ejecuciones hipotecarias destacadas en este informe pueden ser evitadas. Tomando en cuenta la magnitud de la crisis en California y en otras partes del país y el efecto que las ejecuciones hipotecarias tienen en las comunidades con la peor capacidad para absorber esas pérdidas, los legisladores deben de intensificar sus esfuerzos para poder garantizar que las familias en riesgo de perder sus hogares tengan la ayuda y el apoyo necesario para hacer todo lo posible para que se queden en sus hogares.

A. Requerir que las compañías de servicios hipotecarios completen la reexaminación de cada solicitud de modificación del préstamo antes que empiecen la ejecución hipotecaria o que manden el caso a aún abogado de viviendas. Los propietarios que no reciben una modificación en su préstamo tienen que ser notificados de las razones por las cuales fueron rechazados y deben de tener la oportunidad de corregir cualquier error antes que la ejecución hipotecaria empiece. En estos momentos, la legislación de California esta considerando varias propuestas similares a las que han sido discutidas en este informe.

B. Incorporar las reducciones de capital en los programas de modificación de préstamos, específicamente cuando el valor alto de la propiedad ha contribuido a la mora del préstamo. Cambios recientes han sido implementados en el programa de modificaciones federal (HAMP por sus siglas en inglés) que animan a las compañías de servicios hipotecarios que incorporen este tipo de modificación en los préstamos que son mucho más altos que el valor de la propiedad. Sin embargo, las reducciones de capital siguen siendo una opción en un programa voluntario y los legisladores deben de estar listos para tomar más acción si es necesaria.

C. Dejar que las cortes de bancarrota puedan intervenir y modificar los préstamos hipotecarios. Las modificaciones de un préstamo por medio de las cortes están disponibles

para los dueños de propiedades comerciales y de veleros y para ciertas compañías financieras como New Century, pero no están disponibles para las familias que más necesitan esa intervención. Las modificaciones de los préstamos hipotecarios por medio de las cortes de bancarrota le costarían poco o nada al país y ayudarían a reducir los obstáculos de los programas voluntarios de hoy en día, incluyendo las hipotecas secundarias, las preocupaciones de los inversionistas, los préstamos que valen más que la propiedad y la deuda alta de los consumidores.

D. Aumentar los recursos disponibles y la capacidad de las agencias de asesoría y de ayuda legal, particularmente las agencias que proveen asistencia en español y en otros idiomas. La evidencia creciente demuestra que los propietarios que reciben asistencia de una persona con experiencia en el proceso de modificaciones hipotecarias reciben mejores resultados que las personas que traten de salvar sus hogares de la ejecución hipotecaria por si mismo.

Enfrentando las consecuencias de las ejecuciones hipotecarias

Además de prevenir más ejecuciones hipotecarias, los legisladores tienen la responsabilidad de invertir en la estabilización de los vecindarios que ya han sido afectados por las ejecuciones hipotecarias. Esos esfuerzos deben de tomar en cuenta el mantenimiento y la preservación de las propiedades perdidas en la crisis y el bienestar de las familias desplazadas. Los legisladores pueden ayudar en la rehabilitación de esos vecindarios deteriorados al apoyar y aumentar los fondos de los programas trabajando en esos vecindarios; hacer cumplir con las protecciones disponibles para las personas alquilando un hogar que ha sido ejecutado; y ampliar los fondos disponibles para ayudar a las familias desplazadas.

Promoviendo el acceso al crédito justo y responsable

De hoy en adelante, para que las comunidades y familias de California puedan prosperar, los préstamos hipotecarios deben de mejorar. Eso es particularmente más importante en las comunidades que han sido inmerecidas tradicionalmente, dónde los préstamos responsables tienen que tomar un papel aún más activo y decisivo para asegurar el bienestar económico de la comunidad entera en el futuro.

La promulgación de la Ley de Reforma de Wall Street y la Protección del Consumidor de Dodd-Frank es un paso grande en la protección de los consumidores de los préstamos abusivos. La nueva ley incluye cambios importantes en los estándares de los préstamos hipotecarios y crea una nueva agencia del consumidor que se dedicará a controlar las prácticas financieras y proteger a los consumidores de los préstamos abusivos. La creación de esta agencia y las nuevas regulaciones implementado la ley serán muy importantes en el plano completo de la nueva ley.

Mientras que el país empieza a considerar la posible reestructuración del sistema financiero y de hipotecas, es importante que nos enfoquemos en el acceso a crédito responsable para las comunidades de bajos recursos y las minorías de país.

Por fin, necesitamos aumentar la transparencia e imparcialidad de los documentos relacionados con los préstamos hipotecarios y otros productos financieros y en la asesoría dada sobre el uso de esos préstamos, en inglés y en otros idiomas disponibles.

Datos

Nuestros datos vienen ante todo de tres fuentes. Los datos de las ejecuciones hipotecarias fueron obtenidos de Foreclosure Radar, una compañía privada que ofrece información sobre las ejecuciones hipotecarias por medio de los documentos disponibles de los condados estatales, los avisos de subastas de fideicomisarios y las ventas de propiedades bajo ejecución hipotecaria de cada condado de California.

Nuestros datos demográficos vienen de Catalist, un proveedor de información combinada. Los datos de Catalist son una combinación de los registros de votantes y otras fuentes comerciales y gubernamentales. Además de proveer los datos, Catalist combinó la información de Foreclosure Radar con su propia base de datos para obtener la información presentada en el informe.

Aunque los datos de Foreclosure Radar y la combinación de esos datos con los de Catalist nos dio bastante información sobre las propiedades bajo ejecución hipotecaria y su composición geográfica y demográfica, esos datos nos dejó saber poco sobre los préstamos de esas propiedades. Por lo tanto, también usamos la información de Lender Processing Services (LPS por sus siglas en inglés), una base de datos que contiene la información sobre los préstamos que han sido sometidos por las compañías de servicios hipotecarios. Mientras que esa base de datos no tenía la información completa de las propiedades y las características demográficas como las otras fuentes, sí contenía las características de las hipotecas, por ejemplo el propósito del préstamo, el puntaje de crédito del prestatario, la relación del préstamo al valor de la propiedad, el nivel de documentación, el origen del préstamo y el rendimiento del préstamo.

Por último, además de Foreclosure Radar, Catalist y LPS, el informe también utiliza una cantidad limitada de datos de la Ley de Revelación de Préstamos Hipotecarios (HMDA por sus siglas en inglés), la Encuesta Nacional de Delincuencias de la Asociación de Banqueros Hipotecarios (MBA por sus siglas en inglés) y la Encuesta de la Comunidad Americana.

Sobre el Centro para Préstamos Responsables

El Centro para Préstamos Responsables (Center for Responsible Lending, CRL, por sus siglas en inglés) es una organización nacional de investigación y formulación de políticas no partidista y sin fines de lucro dedicada a la protección del derecho de todo individuo a ser propietario de vivienda y del patrimonio familiar a través de los esfuerzos dirigidos a eliminar las prácticas financieras abusivas. CRL está afiliado al Centro para la Autoayuda Comunitaria (Self-Help), que es una de las mayores instituciones nacionales de desarrollo financiero comunitario.