

#### ***Ser propietario de su casa puede incrementar su patrimonio***

Ser propietario de su casa ayuda a las familias latinas<sup>1</sup> a desarrollar su patrimonio familiar y su seguridad económica. Sin embargo, un enorme desequilibrio existe entre las familias latinas y las blancas no latinas. Menos de la mitad (47.4%) de las familias latinas eran propietarias de sus casas en el 2003, comparado con 75.1% de las familias de raza blanca.<sup>2</sup> El país de origen no explica este desequilibrio. En el 2002, el porcentaje de hispanos de nacimiento estadounidense propietarios de vivienda era de 50.9%, comparado con 45.1% para hispanos inmigrantes.<sup>3</sup>

Esta discrepancia contribuye significativamente al desequilibrio de la riqueza entre hispanos y blancos no hispanos. En el 2002, la media del valor neto del patrimonio de las familias hispanas fue 8.9% de la media de las familias blancas no hispanas: \$7,932 contra \$88,651.<sup>4</sup> La mitad de las familias hispanas dueñas de propiedades en el 2002 poseían el 88.4% o más, del valor total del capital de su propiedad.<sup>5</sup>

#### ***El problema de los préstamos hipotecarios predatorios***

Los préstamos predatorios amenazan el progreso obtenido en la compra de una vivienda y en la riqueza de las familias hispanas. La intención de los préstamos subestándar es servir a personas que no pueden satisfacer los criterios tradicionales en la obtención de préstamos, incluyendo aquellos con antecedentes de crédito defectuosos o los que no tienen un historial tradicional de crédito. Sin embargo, a muchas personas que podrían tener derecho a préstamos preferenciales se les venden préstamos subestándar.

No todos los préstamos subestándar son predatorios, pero los préstamos hipotecarios predatorios ocurren predominantemente en el mercado de los préstamos subestándar. Los préstamos predatorios incluyen con frecuencia: altas tasas de interés no justificadas por el riesgo, recompensa al corredor hipotecario para negociar tasas más altas, multas injustificadas por el pago anticipado de la hipoteca, cargos excesivos o no merecidos, cargos de seguros y otros productos innecesarios que se financian y estipulaciones obligatorias sobre el arbitraje. Algunos prestamistas también refinancian préstamos sólo para cobrar más dinero en lugar de beneficiar al prestatario. Otros intentan captar a grupos de afroamericanos, latinos, ancianos y familias con ingresos bajos o moderados. Presionan a grupos vulnerables con productos innecesarios o con precios excesivos. En el 2001, el Center for Responsible Lending (Centro para préstamos responsables) estimó que las prácticas de los préstamos hipotecarios predatorios contribuyeron a despojar a los consumidores en Estados Unidos de más de \$9 mil millones del valor del capital

#### **Disparidades**

- En el 2003, un 75.1% de blancos no hispanos eran propietarios de su vivienda, comparado con 47.4% de hispanos.
- Las familias hispanas tenían un valor neto promedio de \$7,932, contra \$88,651 para las familias blancas.
- En el 2002, para compra o refinanciamiento de viviendas, los latinos tenían 2.5 veces más probabilidad que los blancos de recibir préstamos subestándar.
- En 2000, la participación de préstamos de refinanciamiento subestándar en los vecindarios donde un 80% a 100% de los residentes eran hispanos era 1.5 veces de la participación nacional.

de sus propiedades. Además, los préstamos con términos predatorios tienen mucho más probabilidad de acabar en ejecución de la hipoteca que los convencionales. La ejecución de hipotecas puede devastar a las comunidades donde se concentran las viviendas desocupadas.

### **Impacto desproporcionado para los prestatarios latinos**

En el 2002, con respecto tanto a la compra como al refinanciamiento de casas, los latinos tenían 2.5 veces más probabilidad de recibir préstamos subestándar, que los blancos.<sup>6,7</sup>

<b>Participación de préstamos subestándar para la compra de viviendas según el origen étnico y el ingreso del prestatario(2002)<sup>6</sup></b>		
<u>Ingreso</u>	<u>Blancos</u>	<u>Latinos</u>
Todos	7.8%	19.6%
Bajo	7.5%	10.7%
Moderado	8.4%	17.8%
Mediano	8.3%	24.0%
Alto	7.0%	19.5%

<b>Participación de préstamos subestándar para el refinanciamiento según el origen étnico y el ingreso del prestatario (2002)<sup>7</sup></b>		
<u>Ingreso</u>	<u>Blancos</u>	<u>Latinos</u>
Todos	6.7%	17.1%
Bajo	11.2%	19.9%
Moderado	9.7%	20.7%
Mediano	7.6%	19.4%
Alto	5.2%	13.4%

### **Impacto desproporcionado en los vecindarios latinos**

En el 2000, los prestatarios de los vecindarios donde por lo menos un 80% de la población era hispana, tenían 1.5 veces más probabilidad, que los prestatarios del país en general, de refinanciar con un préstamo subestándar (36.7% contra 23.8%).<sup>8</sup>

### **Un asunto crítico**

Para muchas familias, el valor del capital de su propiedad constituye la mayor parte de su patrimonio. Los que solicitan préstamos subestándar normalmente refinancian o sacan préstamos garantizados por el valor del capital de la propiedad en momentos de gran necesidad económica, cuando se encuentran en la posición negociadora más débil y cuando más susceptibles son a las prácticas abusivas. Las prácticas predatorias de los préstamos hipotecarios subestándar que afectan desproporcionadamente a los latinos y a sus vecindarios, deben atenderse.

#### **Sobre el Centro para préstamos responsables (Center for Responsible Lending)**

El Centro para préstamos responsables (CRL, por sus siglas en inglés) se dedica a proteger la propiedad de la vivienda y la riqueza familiar al tratar de eliminar las prácticas financieras predatorias. CRL es una organización nacional no lucrativa, no partidista, de investigación y preparación de políticas que promueve prácticas financieras responsables y acceso a créditos con términos justos para familias de bajos recursos. Para obtener información adicional, por favor visite nuestra página en la Web: [www.responsiblelending.org](http://www.responsiblelending.org).

<sup>1</sup> Los términos “hispano” y “latino” se usan de manera indistinta en este documento.

<sup>2</sup> Joint Center for Housing Studies, *The State of the Nation's Housing 2004*, en el cuadro A-6 (2004). Los estudios del JCHS aquí citados observan que los hispanos pueden ser de cualquier clase.

<sup>3</sup> Rakesh Kochhar, *The Wealth of Hispanic Households: 1996 to 2002* en 31 (Pew Hispanic Center, 2004).

<sup>4</sup> Ibid. en 5 en cuadro 1.

<sup>5</sup> Ibid. en 20.

<sup>6</sup> ACORN, *Separate and Unequal 2004: Predatory Lending in America* 35, 38 (2004).

<sup>7</sup> Ibid en 19, 22.

<sup>8</sup> Randall M. Scheessele, *Black and White Disparities in Subprime Mortgage Refinance Lending*, en 6 (U.S. Dept. of Housing and Urban Development, abril de 2002). El informe observa la correlación entre la composición racial y salarial de un vecindario y los factores que contribuyen a las disparidades en la participación de refinanciamiento subestándar. Ibid en 9.