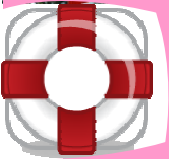




▶ BASTA YA CON LA ESPERANZA. EL PUEBLO AMERICANO NECESITA SOLUCIONES PRÁCTICAS ....1



▶ MAL ORIENTADOS: CORREDORES DE HIPOTECA, PRESTATARIOS, Y PRÉSTAMOS SUBPREFERENCIALES.....3



▶ SALVAVIDAS Y RECURSOS PARA CONSUMIDORES .....4

# Vivienda enfoque

UN SERVICIO INFORMATIVO DE ASUNTOS LATINOS DEL CENTRO PARA PRÉSTAMOS RESPONSABLES

*El Centro para préstamos responsables (CRL, por sus siglas en inglés) es una organización non gubernamental (ONG) dedicada a proteger la propiedad de vivienda y el patrimonio familiar de las prácticas financieras abusivas. CRL promueve las prácticas responsables y el acceso al crédito con términos justos para familias de bajos y moderados recursos por medio de la investigación y abogacía de políticas públicas justas.*

## Basta ya con la esperanza ¡El pueblo Americano necesita soluciones prácticas!

Las últimas en alcanzar el sueño de ser propietarias de vivienda y las primeras en sufrir los impactos severos del derrumbe hipotecario son las características que se les ha añadido a las familias latinas estado-unidense. La falta de regulación, legislación, y protecciones a los consumidores contribuye a que **semanalmente más de 58 mil familias entren en proceso de ejecución hipotecaria (RealtyTrac 2008) y más de 21 mil viviendas sean embargadas (Zandi, M., 2008).** La oferta de ayuda que se les ha ofrecido es simplemente la Línea de la Esperanza!

Las compañías inversionistas de Wall Street e instituciones hipotecarias y financieras en complicidad con profesionales de bienes raíces —algunos con el agravante de ser latinos— no dudaron en vender productos hipotecarios dañinos que pusieron en peligro inmediato a familias latinas y afro-americanas a través de la nación. Ahora se viene abajo la economía nacional y con ella los sueños de familias que apenas comenzaban a sentirse orgullosos de haber alcanzado esta meta

La industria de servicios financieros ha reinado sin ningún chequeo ni balance por los últimos 20 años. Las agencias

reguladoras abdicaron su tarea y por tanto son cómplices en la hechura del desastre que ahora estamos viviendo. No obstante, la preocupación de líderes nacionales y de los reguladores de la banca es de proteger la viabilidad de las mismas instituciones que crearon el problema. “Prevenir el efecto domino” y “Demasiado grande para fracasar” dicen los economistas.

La Reserva Federal (Fed) actuó ágilmente en rescatar a los inversionistas de Bear Stearns con dólares tributarios. La Fed también abrió crédito a muchas otras casas de inversión que como Bear tampoco son reguladas.

Los portavoces de la industria financiera, al mismo tiempo que demandan el rescate federal, denuncian anatema ante cualquier propuesta legislativa que promueve protecciones a los consumidores.

Recientemente, estos convencieron a los miembros del Senado a que aprobaran una propuesta de ley mal-nombrada “paquete de estímulo de vivienda” en el cual todos los beneficios son para la industria y nada para los dueños de casa en riesgo de ejecución hipotecaria. La enmienda que hubiera ofrecido ayuda a propietarios es la modificación judicial de préstamos en corte

de banca rota. Sin embargo, esta fue emitida de la versión final del acta.

La discusión sobre una propuesta similar ha pasado a la Cámara de Representantes del Congreso. El Rep. Barney Frank (D-MA), presidente del comité de servicios financieros, expreso duda sobre la inclusión de tal elemento en la propuesta de ley que saldría de su comité.

A nivel comunitario, las familias pueden acudir a programas voluntarios que no obligan a los prestamistas a trabajar con el interés del consumidor como prioridad.

Los consumidores tienen que llamar la Línea de la Esperanza y rogarle a la institución financiera que modifiquen préstamos. Mientras tanto, el análisis de los reportes publicados por la Línea de la Esperanza indican que mas del 66% de hipotecas “trabajadas” simplemente se les ha extendido el plazo de repago, capitalizado la cantidad de retraso, y evadido así la modificación de los términos que convertirían el préstamo en uno sostenible a largo plazo. “La esperanza no llena, pero mantiene” dice el dicho. (continua en la página 2)

# Basta ya con la esperanza

(viene de la página 1) En este caso, mantendrá a los consumidores atrapados en un préstamo destinado a fracasar.

La propagación de los servicios financieros depredadores fue masiva durante los años 2005 hasta el 2007. Los datos aquí incluidos en porcentajes solo representan las hipotecas del año 2006 y son una indicación de la potencial pérdida de propiedades de patrimonios familiares que devastará comunidades locales.

En Nevada, California, Florida, Arizona, y Colorado, que ocupan las posiciones del primer al quinto lugar, en embargos hipotecarios, respectivamente, el impacto a las comunidades latinas es equivalente a un huracán categoría cinco. En el condado de Clark, NV, más del 47% de familias latinas que compraron su casa en el 2006 lo hicieron con un préstamo subpreferencial. En el condado de Riverside, CA, casi el 49%; en el condado de Miami-Dade, FL, más del 51%; en el condado de Maricopa, AZ, más del 56%; y en el condado de Denver, CO, más del 40% de familias latinas que compraron en ese año lo hicieron con préstamo similar.

Es importante mencionar que las estadísticas revelan que la comunidad afro-americana tiene similar experiencia en el mercado hipotecario. Otras áreas que están siendo impactadas incluye el condado de Dallas. Allí casi el 48% de familias latinas y casi el 58% de familias afro-americanas recibieron un préstamo subpreferencial. El volumen de prestamos a familias latinas fue mayor, igualando el número de familias impactadas no importando la

representación demográfica (HMDA 2006)

Estos datos tienen que ser considerados dentro del contexto nacional en el cual el 45% de todas las familias latinas que compraron su casa en el 2006 lo hicieron con un préstamo subpreferencial (HMDA 2006). De ellas, el 61% calificaban para un préstamo preferencial (The Wall Street Journal) y el resto calificaban para un préstamo con mejores términos de crédito del que recibieron (CFAL, 2007).

El auge de los abusos financieros ocurrió en áreas latinas bien establecidas como también en otras donde el crecimiento de población aun esta surgiendo. Entre ellas esta el norte de Virginia. Allí, el condado de Prince William seguido por Fairfax serán los más azotados por las pérdidas hipotecarias, donde casi el 50% y el 44%, respectivamente, de todas las familias latinas recibieron préstamos subpreferenciales en el 2006. Aun en el condado de Arlington donde el porcentaje de familias latinas que recibieron este tipo de préstamos fue mas bajo (37%) relativamente, el porcentaje es seis veces mayor que el de las familias anglosajonas que también compraron (6%). Una comparación similar existe en el condado de Durham, NC. Allí, el 30% de familias latinas recibieron préstamos subpreferenciales comparado a 5% de familias anglosajonas que compraron en el mismo año. (HMDA 2006)

La incidencia y concentración de prestamos subpreferenciales coincide

con la seriedad de la crisis de embargos a nivel local. Entre el fin del 2007 y el fin de marzo del 2008, 19 estados mantuvieron su posición relativa por nivel de embargos; 16 estados bajaron, y 15 subieron en su posición relativa por nivel de embargos.

Los cambios más drásticos en incrementos de embargos fueron observados en los estados de Kansas, Maryland, Massachusetts, Nueva Hampshire, y Virginia. Tres estados observaron mayor disminución relativa en el número de embargos – Minnesota, Nebraska, y Carolina del Norte. (RealtyTrac, 2008)

Empero, el impacto que se sentirá va más allá de los números de casas que ya han sido o que serán embargadas. La propiedad de vivienda ofrece una gran cantidad de beneficios sociales que sirven de estabilización y protección familiar.

Las familias que son propietarias tienden a estar más involucradas en la vida comunitaria que las familias que rentan. Inclusive, los propietarios participan en la vida política y las elecciones más que cuando no lo son. Los jóvenes tienden a vivir una vida mas sana, sin alta participación en la criminalidad. Los jóvenes de ambos sexos tienden a posponer el embarazo y la paternidad prematura y a destacarse más en sus estudios. Finalmente, las familias con plusvalía tienen acceso al financiamiento que hace posible la educación postsecundaria y universitaria de los hijos como también el financiamiento de pequeños negocios. Todos estos beneficios contribuyen al mejoramiento de vida de las familias. Esto es lo que se esta echando a perder.

¡Por tanto, basta ya de darles esperanza a los propietarios! Ellos necesitan soluciones prácticas. El Congreso tiene que proveer una solución que incluya modificaciones de préstamos en escala masiva, una moratoria de ejecuciones hipotecarias a nivel nacional, modificación judicial de préstamos en corte de banca rota, entre otras. ¡Es injusto e inmoral rescatar a los tiburones y dejar a las victimas sin salvavidas!

## Rangos de estados por embargos hipotecarios

Cambios en posición relativa		
Estado	Fin del 2007	marzo 2008
Carolina del Norte	18	26
Kansas	42	31
Maryland	17	10
Massachusetts	19	9
Minnesota	25	32
Nebraska	30	40
Nueva Hampshire	40	28
Virginia	24	13

Fuente: RealtyTrac 2008



## Mal Orientados: Corredores de Hipoteca, Prestatarios, y Préstamos Subpreferenciales

Consumidores con puntajes crediticios bajos que utilizaron el servicio de corredores de hipoteca para comprar su casa fueron mal orientados en el proceso hipotecario y recibieron préstamos más caros de lo que se les hace creer. Este es el hallazgo principal de un nuevo reporte de análisis del Centro para Préstamos Responsables (CRL, por sus siglas en inglés).

Typical cost (benefit) of brokered loan compared to retail loan

Market Segment	Time in Loan		
	1 Year	4 Years	30 Years
Subprime	\$1,174	\$5,222	\$35,874
Near Prime	\$154	\$1,316	\$7,094
Prime	(\$179)	(\$42)	(\$1,767)

El rol del corredor de hipotecas ha llegado a ser la locomotora del sistema hipotecario estadounidense. Se le ha hecho creer al público en general que estos profesionales pueden ofrecer una mayor variedad de préstamos a más bajo costo al consumidor que las instituciones bancarias. Esto está supuesto a estar basado en los conocimientos profesionales del corredor de hipotecas y su capacidad de obtener información de precios de múltiples casas de préstamos.

Los hallazgos del estudio indican que no hay beneficio alguno para consumidores con crédito imperfecto. Por lo contrario, si el consumidor tiene un puntaje crediticio bajo, el utilizar los servicios de estos profesionales resulta en hipotecas más caras a corto y largo plazo.

## Resultados del estudio:

1. Los pagos de intereses fue significativamente más altos en los préstamos originados por corredores de hipoteca que los originados directamente por una casa de préstamos.
2. Los corredores de hipoteca consistentemente cargan tasas de interés más altas a los consumidores con historial crediticio imperfecto que las casas de préstamo. Típicamente, un prestatario que recibió un préstamo subpreferencial por medio de uno de estos profesionales pago un promedio de \$5,222 más en intereses durante los primeros cuatro años y mucho más durante el plazo completo del préstamo. Ver tabla sobre los costos típicos durante la vida de un préstamo.
3. La disparidad de costo entre consumidores preferenciales y subpreferenciales se mantiene positiva durante la vida del préstamo. La diferencia de costo es significativamente más cara durante los primeros cuatro años que en el resto del plazo.

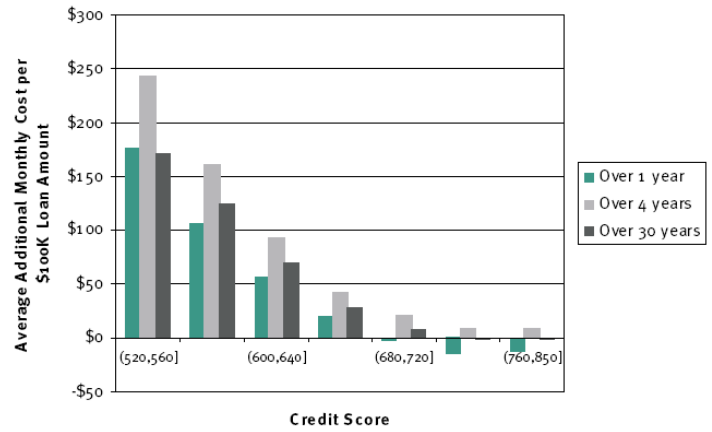
4. Consumidores preferenciales con puntajes altos pagaron relativamente el mismo costo por préstamos

originados por corredores de hipoteca o por casas de préstamo. Inclusive, algunos de ellos ahorraron en intereses por préstamos originados por corredores de hipoteca.

## Recomendaciones de Política Pública

- Prohibir bonos de rendimiento y penalizaciones por pago adelantado en préstamos subpreferenciales.
- Crear un sistema de administración en el cual los prestamistas y los inversionistas compartan la

Figure 1. Average Additional Monthly Interest Payments: ARMs



responsabilidad por los préstamos vendidos por corredores de hipoteca.

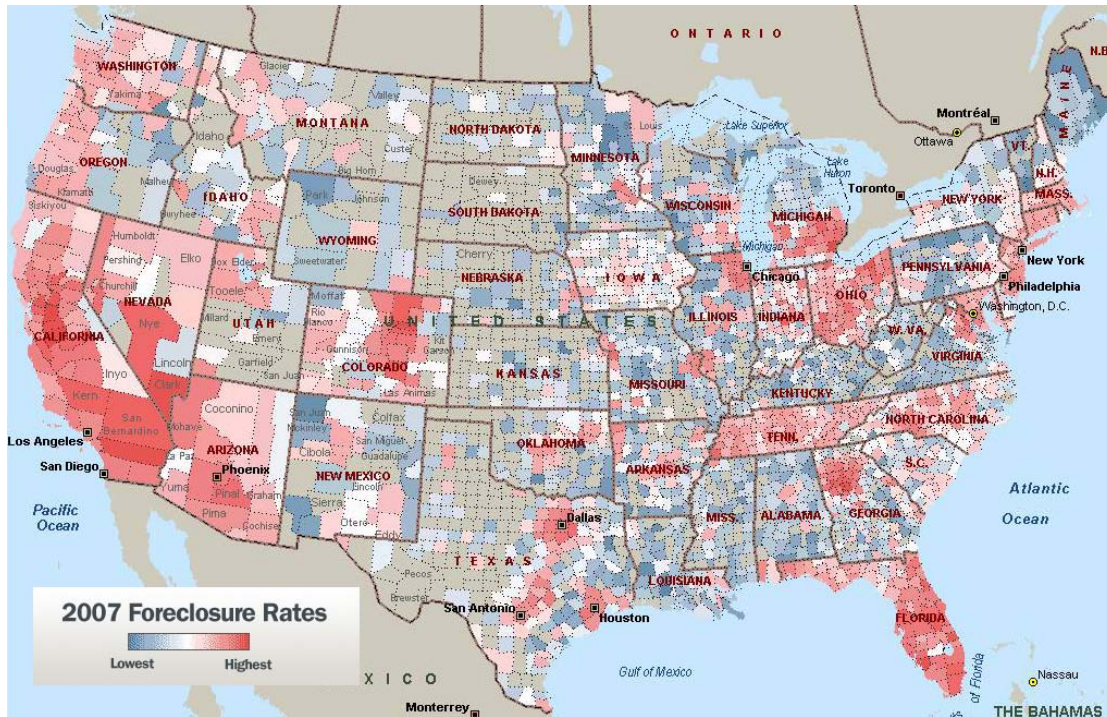
- Establecer claramente las responsabilidades del corredor de hipotecas para con el cliente.

## Recomendaciones al Consumidor

- Obtener ofertas múltiples antes de comprometerse a un préstamo específico, incluyendo ofertas de bancos y cooperativas de crédito. No asuma que alguien le va dar la mejor oferta en el mercado. ¡Compare y verifíquelo!
- Asegurarse que por lo menos uno de los préstamos es un estándar con tasa de interés fija, que paga la deuda y los intereses mensualmente.
- Examinar todos los términos del préstamo, incluyendo la tasa de interés y todos los cargos. Pregunte cuales serán los cambios y que tan alto puede subir la cuota mensual.
- Evadir todo préstamo con penalización por pago adelantado que restrinja su capacidad de refinanciar y que incremente el bono de rendimiento a causa una tasa de interés más alta.
- Antes de aplicar por un préstamo, familiarícese con su historial y puntaje crediticio.

Para mayor información y obtener copia del reporte completo, visite nuestra página de Internet

[www.responsiblelending.org](http://www.responsiblelending.org).



Source: RealtyTrac

## Salvavidas para los consumidores

Ante tan agudo impacto del derrumbe financiero, las familias latinas tienen que hacerse valer de los recursos existentes a nivel comunitario, estatal, y nacional. Sobre todo, tienen que actuar lo más pronto posible. El presupuesto financiero del hogar tiene que ser analizado, todos los ingresos y los gastos. Es recomendable eliminar gastos superfluos, ya que hay incertidumbre en el sector de empleos y los costos de vida y energía continúan incrementando.

Los documentos de cierre de préstamos hipotecarios tienen que ser examinados en detalle. Específicamente, hay que revisar los formularios HUD-1 y Truth in Lending; estos revelan los términos del préstamo. Si la familia enfrenta dificultades financieras, no hay que dudar en llamar a la institución bancaria y pedir asistencia o una modificación de la deuda. A las instituciones financieras no les conviene embargar propiedades. Si hay dificultades negociando con el prestamista, hay que comunicarse con una organización sin fin de lucro que pueda abogar a favor del propietario. Hay que saldar las deudas de corto plazo como

los préstamos de los autos y las tarjetas de crédito. Casi nunca es recomendable refinanciar los balances de las tarjetas de crédito o los préstamos de los autos con una hipoteca, aun cuando la tasa de interés de la hipoteca es más baja. Esto es porque los préstamos hipotecarios son a largo plazo y al final se paga mucho más por el dinero prestado.

El pronóstico económico no es color de rosa. Será necesario actuar con cautela en lo que respecta a las decisiones financieras. Los consumidores pueden saldar cuentas, trabajar en mejorar su historial crediticio, y en lo que sea posible, también ahorrar. Los precios de las propiedades continuarán ajustándose y el mercado se está convirtiendo a favor del comprador. Tener un buen historial y puntaje crediticio (FICO) servirá para obtener mejores términos de crédito en el mercado. La educación financiera es de mucho beneficio. Como preparación, los consumidores pueden tomar un curso de educación financiera antes de la compra de una vivienda. ¡Recuerde, el consumidor informado no puede ser victimizado!

Para mayor información sobre este boletín informativo o su contenido, llame al 202/349-1875 o escriba a [Aracely.Panameno@responsiblelending.org](mailto:Aracely.Panameno@responsiblelending.org).



**Center for Responsible Lending**  
910 17<sup>th</sup> Street, NW, Ste. 500  
Washington, DC 20006  
[www.responsiblelending.org](http://www.responsiblelending.org)

## RECURSOS para los consumidores

ACORN Housing

<http://acornhousing.org>

Agencias para prevención de la ejecución de préstamos de HUD  
[www.hud.gov/foreclosure](http://www.hud.gov/foreclosure)

Agencias de consejería al consumidor aprobadas por HUD  
[www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm)

Buscando el mejor préstamo hipotecario  
[www.federalreserve.gov/pubs/mortgage/mortb\\_1.htm](http://www.federalreserve.gov/pubs/mortgage/mortb_1.htm)

CARECEN  
[www.carecencd.org](http://www.carecencd.org)

Centro de Recursos para Propietarios de Casas en Crisis  
[www.nopierdastuhogar.org](http://www.nopierdastuhogar.org)

Consejo Nacional de La Raza  
<http://www.nclr.org/>

Copia gratis de su reporte de crédito  
[www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)

Freddie Mac  
[www.freddiemac.com](http://www.freddiemac.com)

Latino Economic Dev. Corp.  
[www.latedc.org](http://www.latedc.org)

NeighborWorks  
[www.nw.org](http://www.nw.org)

U.S. Community Dev. Corp.  
[www.uscommunitydev.com](http://www.uscommunitydev.com)

U.S. House of Representatives  
<http://www.house.gov/>

U.S. Senate  
<http://www.senate.gov/>

Para mayor información, visite nuestra página de Internet  
[www.responsiblelending.org](http://www.responsiblelending.org)