



► DERRUMBE DEL MERCADO HIPOTECARIO SUBPREFERENCIAL ..... 1



► PROYECCIONES DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN LAS COMUNIDADES LATINAS Y AFROAMERICANAS ..... 2



► RECURSOS PARA LOS CONSUMIDORES ..... 2

# 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.*

## Derrumbe del mercado hipotecario subpreferencial

El auge del mercado hipotecario de los últimos años contribuyó al incremento del segmento subpreferencial; tanto así, que llegó a ser el 24% del mercado.

Desafortunadamente, también contribuyó al incremento exorbitante y artificial de los valores de propiedades y una demanda incesante de compra y venta. Todos los factores combinados, causaron que los prestamistas e inversionistas, llenos de codicia, ignoraran los criterios de evaluación de crédito y ofrecieran hipotecas no sostenibles para los consumidores de bajos y moderados recursos que rendían mayores ganancias para todos menos para el nuevo propietario.

Hoy día, la casa construida de paja y en la arena se derrumba y los afectados son 2.4 millones de consumidores, casas

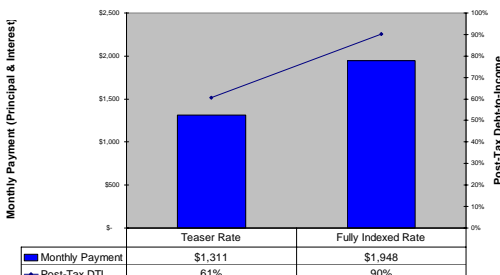
prestamistas, inversionistas, y la economía doméstica e internacional en general. Para el día de impresión de este boletín, más de 250 instituciones financieras han cerrado, han declarado banca rota, cerrado sucursales, re-estructurado operaciones, despedido miles de empleados, han sido vendidas o adquiridas por otras entidades, o están enfrentando cargos judiciales.

¿Como llegamos a este punto? Basado en datos exclusivos para el año 2005, el 57% de los préstamos subpreferenciales vendidos son reportados al departamento de vivienda y desarrollo urbano. El 72% de ellos fueron de tipo ajustable en los que la tasa de interés ajusta del 7 al 12% (promedio) en el primer ajuste y la cuota mensual hasta un 50%. Adicionalmente, los corredores de hipoteca convencieron a los consumidores de pagar

los impuestos y la póliza de seguro por sí mismos. El día de pago de esas cuentas, muy pocos consumidores de bajos ingresos están preparados con ahorros para cubrir esos pagos. El 70% de los préstamos subpreferenciales tienen penalización por pago adelantado. Y, el 40% de ellos fueron sin verificación de ingresos que resultaron en una tasa de interés más alta y son ideales para el fraude.

Pero la cosa no termino en el 2005; el mercadeo agresivo de productos insostenibles continuó durante el 2006 y el 2007. Los datos de HMDA reportados por la junta de directores del banco central de reserva (the Fed), revelaron que un porcentaje mayor de latinos recibieron hipotecas subpreferenciales en el 2006 que en el año previo, 42.3% versus 40%.

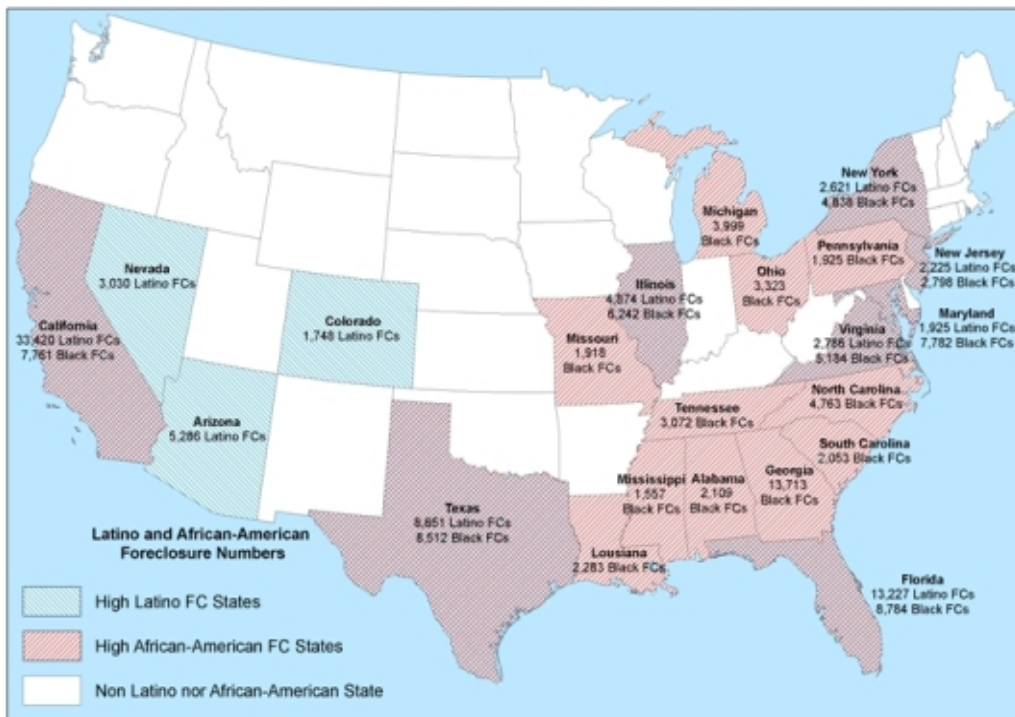
### Cambio de Costo: inicial vs. ajustado



## CAMBIOS EN LA CUOTA MENSUAL

La ilustración a la izquierda demuestra un incremento en la cuota mensual basada en el ajustamiento de la tasa de interés. Por ejemplo, el pago inicial sobre un préstamo hipotecario por \$500 mil con tasa fija de 8.25% es \$3756 mientras que el de un préstamo híbrido 2/28 que comienza con tasa de 9.10% es de \$3969. Al primer ajuste de interés en el préstamo 2/28, la mensualidad sube a \$4681 mientras que el otro no cambia. Hay otros factores que afectan la cuota mensual: el incremento en el valor de la propiedad que causa incremento de los impuestos y de la póliza de seguro.

## Projected Home Foreclosures in Latino and African-American Communities 2005



Center for Responsible Lending  
SOURCE: 2005 HMDA; Foreclosure projection figures based on Center for Responsible Lending "Losing Ground" report (Dec 2006).  
NOTE: States are highlighted if they are projected to yield over 1,500 foreclosures for either Latinos or African-Americans.  
Foreclosures to Latinos and African-Americans are mutually exclusive of each other for the purposes of this map.

## Hogares latinos impactados por avalancha de ejecuciones hipotecarias

Las vulnerabilidades de las familias latinas que los expusieron a abusos en el proceso de préstamos hipotecarios incluyen: barreras de idioma, falta del entendimiento del sistema financiero y específicamente de los préstamos hipotecarios, la discriminación, los criterios de evaluación de crédito, el estatus migratorio, el poder económico de la comunidad latina del cual todas las industrias quieren beneficiarse, falta de acceso a los servicios bancarios, falta de confianza a las instituciones financieras y a las agencias de gobierno, y el temor a la deportación para los inmigrantes indocumentados.

La política pública debe modificarse para prevenir estos fiascos y abusos en el futuro. El Congreso

nacional, las agencias reguladoras y la industria financiera tienen que esforzarse para alcanzar soluciones que ofrezcan ayuda a los consumidores y que penalicen a los culpables de fraude, sean estos prestamistas, corredores de hipoteca, evaluadores de propiedades, u otros actores.

¡Sí esta teniendo dificultades pagando la cuota de su préstamo hipotecario por los ajustes de la tasa de interés, comuníquese de inmediato con su institución financiera y pida ayuda inmediatamente! Actúe hoy y proteja su casa y el bienestar de su familia.

El mapa de arriba representa el número de familias latinas y afro-americanas en riesgo de perder su casa. ¡Hacer nada no es una opción!

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>

Consejo Nacional de La Raza  
<http://www.nclr.org/>  
202-785-1670

Recursos del Departamento de vivienda y desarrollo urbano:  
[www.hud.gov/counseling](http://www.hud.gov/counseling)  
800-569-4287

[www.hud.gov/foreclosure](http://www.hud.gov/foreclosure)  
Agencias estatales de conserjería al consumidor aprobadas por HUD

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

Manteniendo su hogar, protegiendo su inversión

Ginnie Mae:  
[www.GinnieMae.gov](http://www.GinnieMae.gov)  
Calculadora para determinar el precio máximo de casa que puede comprar

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

[www.AnnualCreditReport.com](http://www.AnnualCreditReport.com)  
877-322-8228

Obtenga copia gratis de su reporte de crédito

NeighborWorks:  
<http://www.nw.org/>  
202-220-2300

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