



► ¿QUE ES UN 2-28? 1



► HMDA 2005: DATOS RELEVANTES PARA LOS LATINOS EN EEUU 2



► PROTEGIENDO EL HOGAR LATINO: REUNIÓN INFORMATIVA EN EL CAPITOLIO NACIONAL 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.

¿Que es un 2-28?

Si usted es dueño de casa y ha financiado la compra con un préstamo hipotecario, ¿cuál sería su respuesta?

- Es una viga que se utiliza en la construcción de viviendas y otros edificios.
- Es un préstamo hipotecario que puede resultar en la ejecución del préstamo para consumidores de bajos y moderados ingresos.

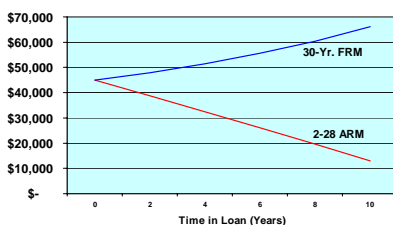
El 2-28 es una hipoteca a un plazo de 30 años clasificado como "híbrido." Su característica principal es que la tasa de interés es fija y artificialmente baja por los primeros dos años después de los cuales se convierte en ajustable. Los ajustes de interés pueden ser semi-anales por el resto

del plazo de repago hasta llegar a un máximo. El ajuste inicial incrementa la mensualidad drásticamente. Por ejemplo, el pago mensual por un préstamo de \$200,000 al 5.25% que incrementa al 8.25% sube de \$1104 a \$1502 por mes. Si la mensualidad original era el 50% de los ingresos familiares, con el primer ajuste la mensualidad puede llegar a ser el 70-90% de los ingresos.

Familias de bajos y moderados ingresos no pueden continuar pagando la mensualidad, sus salarios no incrementan al mismo nivel. Por tanto, muchos propietarios se ven forzados a refinanciar, perdiendo así la plusvalía de su vivienda o pierden su casa en la ejecución del préstamo.



Pérdida de Plusvalía



EJECUCIONES DE HIPOTECAS

En un reporte de investigación sobre las ejecuciones de hipotecas subpreferenciales publicado por CRL se estima que el 20% de préstamos originados entre el 2005 y el 2006 fracasarán. De todos los propietarios latinos estadounidenses que compraron su casa en el 2005, casi 73,000 familias con préstamos de este tipo perderán su casa en la ejecución del préstamo. Esto ocurrirá porque el tipo de préstamo que se les vendió está diseñado a crear un ciclo vicioso de refinanciamiento y a fracasar.



Protegiendo el hogar latino: Promoviendo la propiedad de vivienda y previniendo las ejecuciones

“Mi casa es su casa,” es el dicho. Pero dentro del mercado de hipotecas subpreferencial, los Latinos tienen que no ser tan fiados. El error más grande que puede cometer es fiarse del profesional que bajo el disfraz de la confianza le adquiere un préstamo hipotecario que no le conviene y que puede resultar causándole daño a su familia.

Es importante que todo consumidor se informe de los diferentes tipos de préstamos antes de firmar un contrato. Esta precaución es de particular importancia para aquellos quienes tienen un historial de crédito imperfecto, ya que esto implica que el costo que pagarán por obtener capital será más caro que los publicados en los medios de comunicación.

Los préstamos abusivos son injustos y también están asociados con mayor probabilidad de la ejecución del préstamo. Los términos de dichas hipotecas incluyen altas cuotas, penalización por pago adelantado, pago de comisiones excesivas a los corredores de

hipoteca, refinanciamiento repetido sin beneficio al consumidor, entre otros.

En la reunión informativa para asistentes legislativos que se llevó a cabo el 23 de marzo del 2007 en El Capitolio del Congreso Nacional, Janis Bowdler, analista de política pública para El Consejo Nacional de La Raza, afirmó que las familias latinas enfrentan muchas barreras en el sistema financiero de hipotecas. Entre ellas Bowdler mencionó: falta de información apropiada para el consumidor, el sobreprecio de las viviendas, el sistema de referimiento con incentivos de comisión, la discriminación, y los préstamos abusivos.

Por su parte, James Carr, vicepresidente para investigación de la Fundación Fannie Mae, demostró como un consumidor latino o afro-americano de bajos o moderados ingresos que compra su casa con un préstamo subpreferencial y que reside en un vecindario predominantemente minoritario paga el doble

del valor de la propiedad basado en la alta tasa de interés que se le cobra. El sistema financiero de los Estados Unidos está dividido, dijo Carr. Las poblaciones minoritarias y comunidades pobres solo tienen acceso a servicios marginales – casas de empeño, cambiadores de cheques, prestamistas del día de pago, programas de renta con opción de compra, y préstamos sobre el título del auto. Los anglosajones y comunidades de clase media o alta tienen acceso al capital y mercado preferencial.

El presidente de CRL, Michael Calhoun, exigió cambios del sistema hipotecario. Los profesionales de bienes y raíces tienen que tomar en cuenta la capacidad de repagar el préstamo del consumidor; recomendar préstamos adecuados para cada familia; responsabilizar a los corredores de hipotecas; eliminar préstamos hipotecarios dañinos como los 2-28 y los 3-27; requerir valorizaciones de propiedad independientes; y proveer modificaciones justas para las familias que todavía están en peligro de perder su hogar; concluyó Calhoun.

HMDA 2005 Datos relevantes para los latinos

- Las tasas de intereses que se les cobra a los latinos y a los afro-américanos son más altas que las justificadas por los factores de riesgo (el puntaje crediticio o FICO y la cantidad del préstamo comparado al valor de la propiedad o LTV).
- El 72% de los préstamos hipotecarios vendidos en el mercado subpreferencial son ajustables y *explosivos*.
- Nacionalmente, más del 46% de consumidores latinos que compraron y más del 33% de los que refinanciaron su casa en el 2005, recibieron un préstamo de alto interés.
- Aún los consumidores latinos con altos ingresos recibieron más hipotecas de alto interés comparado con los anglosajones en circunstancias similares en AZ, CA, CO, FL, IL, NJ, NY, y TX.

Para mayor información, visite nuestra página de Internet
www.responsiblelending.org

Foto: de izquierda, James H. Carr, VP, Fundación Fannie Mae; Michael D. Calhoun, Presidente, CRL; y Mark Calabria, Economista, Senado de EEUU, Comité sobre la Banca, Vivienda y Asuntos Urbanos. Para mayor información sobre este boletín informativo o su contenido, llame al 202/349-1875 o escriba a Aracely.Panameno@responsiblelending.org.



Center for Responsible Lending
910 17th Street, NW, Ste. 500
Washington, DC 20006
www.responsiblelending.org