



FannieMae
FOUNDATION

APRENDA LO BÁSICO

SOBRE TOMAR DINERO PRESTADO:

LO QUE USTED NO SABE
PUEDE
PERJUDICARLE

Cómo puede ayudarle la Fannie Mae Foundation.

Si usted es como la mayoría de la gente, tener casa propia es su sueño dorado. La Fannie Mae Foundation quiere ayudarle a entender los pasos que debe seguir para realizar su sueño. O, si ya es dueño de su propia casa, podemos ayudarle a mantener vivo ese sueño.

Ser dueño de casa es una gran responsabilidad que tendrá que aceptar por muchos años. El esfuerzo vale la pena. Ya sea que esté pensando en comprar casa o si ya es dueño de su propia casa, la Fannie Mae Foundation le puede ayudar. La Fannie Mae Foundation es una organización sin fines de lucro. Además de otras actividades, la fundación provee información que necesitan los interesados en comprar casa.



Cómo obtener información.

Todos necesitamos dinero prestado para hacer compras grandes como la compra de una casa o para sus reparaciones. Entender todo lo relacionado con los préstamos puede ser difícil, por lo que, como servicio público, ofrecemos esta guía titulada *Aprenda lo Básico sobre Tomar Dinero Prestado: Lo Que Usted No Sabe Puede Perjudicarle*. Esperamos que esta información le ayude a tomar buenas decisiones.

Cuando usted escucha: “¿Necesita dinero? ¿Tiene mal crédito? ¡No hay ningún problema!”, seguido de promesas para conseguir dinero fácilmente, ¡cuídese! Un préstamo de este tipo de fuente podría terminar siendo una experiencia muy costosa. Si acepta ese tipo de préstamo y luego se atrasa en los pagos, puede arruinar su crédito. ¡También puede perder sus ahorros, el auto, los muebles o incluso la casa!

La mayoría de los prestadores aprecian a sus clientes y quieren darles las mejores opciones posibles en los préstamos. Si usted necesita dinero prestado y su crédito es bueno – o se puede mejorar retomando el control de sus finanzas – quizás califique para recibir un préstamo con una tasa de interés razonable. Simplemente asegúrese que el préstamo sea únicamente por la cantidad que necesita, de una fuente de confianza, y que pueda hacer los pagos mensuales.



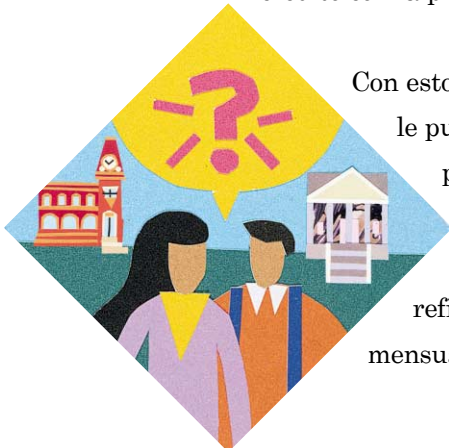


¿Qué es un préstamo con términos fraudulentos (“predatory lending” en inglés) y cómo puede afectarle?

La mayoría de los prestadores son dignos de confianza – pero, desafortunadamente, algunos no lo son. Estos ofrecen préstamos con tasas de interés muy altas, gastos cuestionables y cargos adicionales e innecesarios. Estas prácticas se consideran abusivas porque los prestadores ofrecen préstamos con términos fraudulentos.

Un prestador que ofrece préstamos con términos fraudulentos puede ser una compañía grande con un nombre conocido. O puede ser una compañía pequeña o un corredor de préstamos de quien usted nunca ha oído hablar. Pero los prestadores que ofrecen hipotecas con términos fraudulentos y abusivos tienen muchas de las mismas características. Por ejemplo:

- ofrecen préstamos garantizados únicamente por el capital acumulado en una casa, no en el poder del prestatario para pagarlos;
- cargan tasas de interés extraordinariamente altas por los préstamos;
- agregan puntos excesivos a los préstamos sin reducir la tasa de interés;
- incluyen cargos excesivos; y
- añaden costos innecesarios, como un seguro de vida de protección del crédito con la prima pagada por adelantado.



Con estos cargos adicionales o sin ellos, a usted le puede resultar difícil o incluso imposible pagar el préstamo. Si se atrasa en los pagos, le pueden agregar más cargos. O el prestador puede sugerir que refinance el préstamo para hacer pagos mensuales más pequeños. Pero los pagos no



efectuados se pueden añadir al nuevo préstamo, costándole todavía más dinero con el transcurso del tiempo. Entonces el préstamo resulta todavía más difícil de pagar. Si no puede hacer los pagos, podría perder los artículos que compró o que usó para garantizar el préstamo.

Con mucha frecuencia, las víctimas de los prestadores que ofrecen hipotecas con términos fraudulentos son personas de ingresos bajos y moderados, minorías y ancianos. Pero cualquiera – incluso usted mismo – puede ser engañado por un prestador abusivo. Usted tal vez desee consolidar la deuda de sus tarjetas de crédito o comprar su primera casa. Si ya es dueño de su casa, tal vez quiera hacerle reparaciones. Sus razones para un préstamo pueden ser legítimas, pero si usted acepta un préstamo injusto, ¡podría entrar en problemas financieros y hasta perder su casa!

Aquí presentamos un ejemplo de lo que puede ocurrir si no tiene cuidado: *Los González siempre habían soñado con tener su casa propia. Ambos tenían unos treinta años de edad y un ingreso familiar de \$48,000 al año. Con anterioridad habían tenido varios problemas de crédito, pero durante dos años habían pagado sus cuentas puntualmente. Aun así, temían que sus problemas de crédito anteriores les impidieran calificar para una hipoteca en un banco o cooperativa de crédito. Se alegraron mucho cuando recibieron una carta de ABC Credit ofreciendo hipotecas “fáciles” para todo el mundo.*

Después de hablar con la gente de ABC, los González se sintieron confiados de que estaban consiguiendo una gran oportunidad. No se molestaron en comprobar con otros prestadores para ver si podían obtener una tasa de interés más favorable. Más bien, continuaron con ABC. El amistoso agente de préstamos les dijo que él había ayudado a muchas otras per-



sonas en su misma situación. Obtener el préstamo FUE fácil – recibieron una hipoteca de \$90,000 con tasa de interés ajustable al 15 por ciento y 7 puntos. Pero como una condición del préstamo de ABC, tuvieron que comprar un seguro de vida de protección del crédito que les costó \$500.

Si hubieran comparado con otros bancos, los González se habrían dado cuenta que calificaban para un préstamo con mejores condiciones - una hipoteca con tasa de interés fija del 8 por ciento con 2 puntos y sin seguro de vida de protección del crédito. El agente de préstamos de ABC les dijo que confiaran en él - y, desgraciadamente, eso es precisamente lo que hicieron los González.

Al final del primer año, la tasa de interés de la hipoteca subió 2 por ciento a 17 por ciento – ¡y su pago mensual aumentó \$145.00! Los González comenzaron enseguida a atrasarse en los pagos. Trataron de obtener ayuda, pero ya era demasiado tarde. Perdieron su casa.





¿Cómo puede obtener el mejor préstamo posible?

- Visite o llame a varios bancos para comparar y obtener el préstamo que mejor se adapte a sus necesidades.** Pregunte en lugares donde usted considere que se siente cómodo, como un banco, cooperativa de crédito (“credit union” en inglés) o una agencia local de vivienda sin fines de lucro o una agencia dedicada al asesoramiento de crédito al consumidor. Para confirmar las tasas de interés actuales, mire en la sección de finanzas o bienes raíces de su periódico local. Llame a más de un banco, instituciones de ahorro y préstamo o compañías hipotecarias. El cuadro que aparece más abajo muestra la forma en que distintas tasas fijas de interés para préstamos a 30 años pueden afectar a sus pagos hipotecarios mensuales.

CANTIDAD DEL PRÉSTAMO	TASA DE INTERÉS									
	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
\$ 20,000	\$120	\$133	\$147	\$161	\$176	\$190	\$206	\$221	\$237	\$253
30,000	180	200	220	241	263	286	309	332	355	379
40,000	240	266	294	322	351	381	411	442	474	506
50,000	300	333	367	402	439	476	514	553	592	632
60,000	360	399	440	483	527	571	617	664	711	759
70,000	420	466	514	563	614	667	720	774	829	885
80,000	480	532	587	644	702	762	823	885	948	1,012
90,000	540	599	660	724	790	857	926	996	1,066	1,138
100,000	600	665	734	805	878	952	1,029	1,106	1,185	1,264
110,000	660	732	807	885	965	1,048	1,131	1,217	1,303	1,391
120,000	719	798	881	966	1,053	1,143	1,234	1,327	1,422	1,517
130,000	779	865	954	1,046	1,141	1,238	1,337	1,438	1,540	1,644
140,000	839	931	1,027	1,126	1,229	1,333	1,440	1,549	1,659	1,770
150,000	899	998	1,101	1,207	1,316	1,428	1,543	1,659	1,777	1,897

Cantidad del Préstamo

Tasa de Interés

Pago Mensual

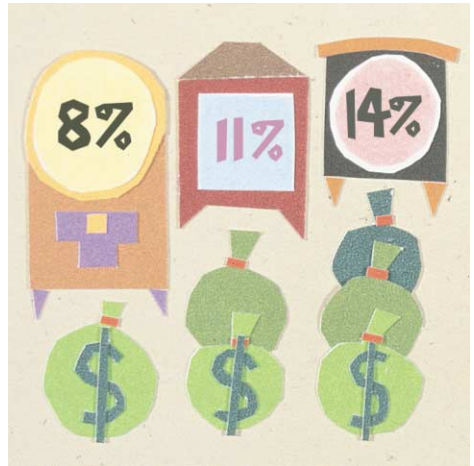
- Pida prestado únicamente la cantidad que necesite y que pueda pagar.** Tal vez se sienta decidido a tomar prestado más de lo que necesita. Por tanto, antes de decidir tomar un préstamo,



aclare bien la manera en que va a usar el dinero y cómo piensa pagarlo. Si ya está endeudado y tiene problemas para hacer los pagos, probablemente no debía pedir más dinero prestado ahora. Más bien, trate de negociar un plan de pagos con sus prestadores o acreedores actuales.

(O acuda al “Consumer Credit Counseling Services” de su área.)

- **Entienda cuánto le va a costar el préstamo en su totalidad.** Revise el plan de pagos completo. Asegúrese de averiguar cuánto habrá pagado en



total cuando haga el pago final. Sobre todo, tenga cuidado de los préstamos que tienen un pago final de “suma global” (“balloon”, en inglés) muy alto. En ciertos casos, si tiene dificultad en hacer el pago final de un préstamo de “suma global” cuando se venza, tal vez tenga que volver a financiar este préstamo para hacer ese pago final tan grande. Si el préstamo original no garantiza un nuevo préstamo con tasas de interés razonables, el préstamo refinanciado puede costarle aún más dinero debido a los puntos y cargos adicionales.



- **Asegúrese que los cargos del préstamo sean razonables.** En la mayoría de los casos, los cargos no debieran exceder del 5 por ciento de la cantidad del préstamo, a menos que usted esté pagando más por una tasa de interés más baja. Por ejemplo, si el préstamo es de \$70,000, los cargos no debieran exceder de \$3,500 ($\$70,000 \times 0.05 = \$3,500$). Sin embargo, algunas veces los cargos podrían ser más altos. Si no está seguro, pregúntele a un asesor de confianza, como un consejero de una agencia de vivienda sin fines de lucro.
- **Lea el documento del préstamo en su totalidad y verifique su exactitud.** No acepte las condiciones del préstamo simplemente porque el prestador le diga que ellas son “estándar”. Asegúrese de entender la razón - y el impacto - de todas las condiciones del préstamo antes de firmarlo.
- **No se deje presionar para firmar un préstamo que no pueda pagar.** Pero si lo llegan a presionar a firmar un préstamo que no puede pagar, actúe con rapidez. La ley le confiere el derecho a cancelar, o “rescindir” un contrato de préstamo cuando usa su casa como garantía para recibir un préstamo basado en el capital acumulado en ella. Pero generalmente tiene que cancelarlo por escrito dentro de tres días hábiles siguientes de haber firmado los documentos del préstamo.





¿Qué puede hacer para evitar un prestador que ofrece hipotecas con términos fraudulentos?

- **Cuídese de las ofertas de préstamos de cualquier persona que le llame por teléfono o que se presenta en su casa sin**



haberla invitado o citado. Deshágase de toda la correspondencia que reciba de compañías que ofrecen conseguirle préstamos. Los anuncios que prometen dinero fácil se deben considerar con cautela. Recuerde, si una oferta parece ser demasiado buena como para ser cierta, cuídese de ella.

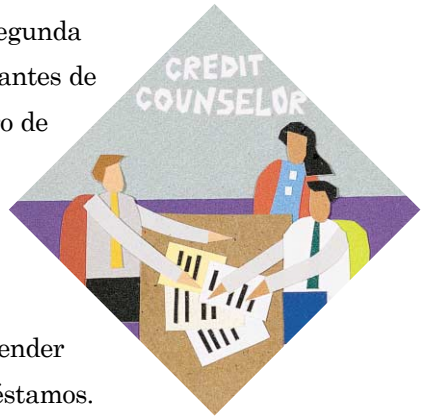
- **No se fie de propagandas de alta presión, como las que alegan que una oferta es buena únicamente por un tiempo limitado.** Si la oferta es buena - y legítima - hoy, debe seguir siendo buena mañana. Tómese el tiempo para investigarla.
- **Si está pensando en consolidar sus deudas con un préstamo garantizado por el capital acumulado en su casa, hable primero con una agencia de vivienda sin fines de lucro o una agencia dedicada a dar asesoramiento de crédito al consumidor.** Estas agencias existen para defender sus intereses, y deberán poder ayudarle a hacer arreglos de crédito para que no tenga que consolidar sus deudas. Pero si la consolidación de deudas es lo más apropiado para usted, ellas pueden ayudarle a seleccionar las mejores opciones disponibles. Sin su ayuda quizás escoja un préstamo malo y termine perdiendo la casa.
- **Evite préstamos que incluye gastos adicionales que no necesita hacer.** Los préstamos no debieran incluir costos innecesarios.



rios, como el seguro de vida de protección del crédito con la prima pagada por adelantado. Los prestadores que ofrecen préstamos con intenciones fraudulentas pueden exigirle comprar una de estas pólizas de seguro como condición para obtener el préstamo. Esto no es necesario. Este seguro solamente protege al prestador – no a usted, el prestatario – contra pérdidas en el caso de su muerte o incapacidad. Estos gastos se sumarán al costo total de su préstamo y elevarán los pagos.

- **Nunca firme un contrato que no entienda en su totalidad.**

Y no tome la palabra de un prestador de que un contrato es “estándar”. Si el contrato no parece razonable, o emplea términos con los que no está familiarizado, pida que le den una copia completa del contrato de préstamo. Obtenga una segunda opinión de alguien en quien usted confíe antes de firmarlo. Lléveselo a un asesor o consejero de una agencia de vivienda sin fines de lucro o una agencia dedicada a dar asesoramiento de crédito al consumidor para que lo examine. En la página 12 se presenta un glosario para ayudarle a entender algunos de los términos usados en los préstamos.



- **Llene todos los espacios en blanco.** Si una pregunta no requiere respuesta, escriba “N/A” (No se aplica) en el espacio en blanco. No firme ningún documento hasta que no haya llenado todos los espacios en blanco. Alguien podría llenarlos más tarde y hacerle a usted responsable de algo sin su conocimiento o acuerdo.



¿Son abusivos todos los préstamos o tarjetas de crédito con tasas de interés elevadas?

No, no necesariamente. Es bastante común que las tarjetas de crédito de bancos, tiendas de departamentos y gasolineras carguen tasas de interés altas. Estas tarjetas tienen un período



de gracia durante el cual no cobran intereses, por lo que no tiene que pagarlos si paga su cuenta en su totalidad todos los meses. Y las tasas de interés para un préstamo hipotecario, uno garantizado por el capital acumulado en su casa, o para un auto o préstamo personal, generalmente son más bajas. La tasa de interés de su préstamo puede variar de acuerdo con la institución de crédito, el tipo de préstamo y su historia personal de crédito. Planee hablar con un mínimo de tres instituciones de préstamo para comparar las tasas de interés y opciones de préstamos. También quizás debía ver la sección de bienes raíces o de finanzas de su periódico local – o usar los programas populares de búsqueda de la Red (el Internet) – para comprobar las tasas de interés actuales.



¿Dónde puede encontrar ayuda?

Usted puede conseguir información y orientación útil de una agencia local de vivienda sin fines de lucro o una agencia dedicada al asesoramiento de crédito al consumidor. Comience buscándolas en las páginas amarillas de su directorio telefónico local. Muchas de estas agencias ofrecen servicios gratuitos o cobran un cargo pequeño.

Su organización local de Servicios Legales o de Ayuda Legal también puede brindarle asistencia valiosa. Sus asesores examinan contratos de préstamos y pueden orientarle si desea presentar una queja contra un prestador. Sus organizaciones de Servicios Legales o Ayuda Legal se encuentran en la sección financiera de su directorio telefónico (Legal Services o Legal Aid, en inglés).





GLOSARIO DE TERMINOLOGÍA DE PRÉSTAMOS

Capital acumulado en la propiedad (“Equity”): La diferencia entre el valor actual de mercado de una propiedad y la cantidad que el propietario debe por ella.

Cierre de transacción (o liquidación) (“Closing” o “Settlement”): Una reunión en la que se finalizan los detalles de la venta de una propiedad. El comprador paga la hipoteca, y también se pagan los costos de cierre.

Costos de cierre (“Closing costs”): Los cargos y gastos requeridos por el prestador el día del cierre. Los cargos y gastos pueden variar de una institución de crédito a otra, pero pueden incluir la cuota por hacer la solicitud, la cuota por originar el préstamo, el cargo de la tasación, los puntos, la búsqueda del título de propiedad, el seguro del título de propiedad, etc. Si no está seguro de algunos de estos cargos, pida que se los aclaren.

Ejecución hipotecaria (“Foreclosure”): El proceso judicial por medio del cual se puede vender una propiedad o casa hipotecada cuando no se han cumplido las condiciones de un préstamo.

Gastos o cuotas (“Fees”): Cualquier cargo sumado a un préstamo.

Interés (“Interest”): El cargo pagado por recibir dinero a préstamo. Es un porcentaje de la cantidad tomada a préstamo.

Préstamo con términos fraudulentos (“Predatory lending”): El acto de ofrecer dinero rápido a personas en situaciones desesperadas. Estos préstamos tienen altas tasas de interés y cargos adicionales por pagos atrasados. Muchos de ellos tienen términos que son engañosos o fraudulentos.

Préstamo garantizado por el capital acumulado en la propiedad (“Home equity loan”): Un préstamo garantizado por el capital que el prestatario ha acumulado en su casa.

Préstamo hipotecario global (“Balloon loan”): Este es un préstamo a corto plazo con pagos mensuales pequeños que no son suficientes para amortizar la totalidad del préstamo, por lo que al final del período de pagos hay que volver a refinanciar o liquidar el balance restante pagando una suma global.

Principal (“Principal”): La cantidad de dinero tomado prestado.

Puntos (“Points”) (o puntos por descuento del préstamo): Un cargo único que hace un prestador para reducir la tasa de interés sobre un préstamo. Cada punto equivale al 1 por ciento de la cantidad del préstamo. Por ejemplo, un punto sobre una hipoteca de \$100,000 costaría \$1,000.

Recargo por pago adelantado (“Prepayment penalty”): Un recargo que algunos prestadores imponen cuando se paga un préstamo con un pago adelantado. Compruebe si un préstamo cobra un recargo, y cuánto tiempo estará en vigor. Si planea hacer pagos antes de su vencimiento, o si cree que pudiera vender su casa antes de amortizar el préstamo, un recargo podría resultar caro.

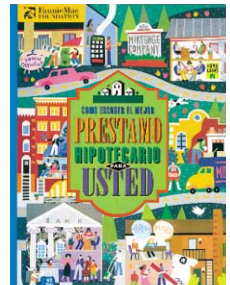
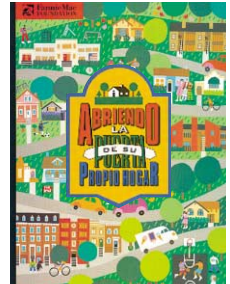
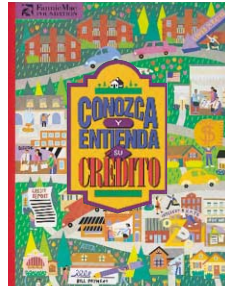
Refinanciamiento (“Refinancing”): El proceso de liquidar un préstamo con lo que recibe de otro nuevo garantizado por la misma casa o propiedad.



Para recibir más información de la Fannie Mae Foundation.

Si desea recibir más información sobre la compra de una casa, la Fannie Mae Foundation tiene varias guías gratuitas que puede solicitar. Éstas se describen a continuación. También puede encontrar más información en el sitio de la fundación en la Red: www.fanniemaefoundation.org.

- *Conozca y Entienda su Crédito.* Esta guía explica porqué es tan importante tener buen crédito cuando quiera comprar su casa. También da buenas sugerencias de cómo mejorar su crédito y mantenerlo bueno. Para recibir copias gratis de esta guía en inglés, chino, coreano, y vietnamita llame al 1-800-605-5200. Para una copia gratis de la guía en español llame al 1-800-541-6300.
- *Abriendo la Puerta de su Propio Hogar.* Esta guía de fácil lectura explica el proceso de compra de casa, e incluye información sobre financiamiento e hipotecas. Para recibir ejemplares gratis de esta guía en inglés, chino, coreano, vietnamita, ruso, criollo-haitiano, polaco o portugués, llame al 1-800-688-HOME (4663). Para recibir un ejemplar gratis en español, llame al 1-800-782-2729.
- *Cómo Escoger el Mejor Préstamo Hipotecario para Usted.* Esta guía le ayudará a aprender más sobre cómo conseguir el préstamo hipotecario que más le conviene. Para recibir un ejemplar gratis de esta guía en inglés, llame al 1-800-688-HOME (4663). Para una copia de la guía en español, llame al 1-800-782-2729.





Aprenda lo Básico sobre Tomar Dinero Prestado: Lo que Usted no Sabe Puede Perjudicarle es proporcionada como un servicio público de la Fannie Mae Foundation. Estos consejos no se ofrecen, ni se deben considerar, como asesoramiento legal. Consulte a su asesor legal para obtener ayuda con problemas legales.

La Fannie Mae Foundation crea oportunidades de vivienda y de hacerse dueño de su propia casa a un precio al alcance de sus recursos económicos por medio de iniciativas innovadoras que revitalizan vecindarios a través de los Estados Unidos. La Fannie Mae Foundation está comprometida principalmente a mejorar la calidad de vida de los habitantes de su ciudad natal, Washington, D.C. y a mejorar el bienestar de los barrios de la ciudad.



FannieMae
FOUNDATION

FMF C 097 11/00 Spanish
© 2000 Fannie Mae Foundation.
Todos los derechos reservados.