

¿Cuáles son sus Derechos?

Para tomar un Préstamo.

Antes de solicitar un préstamo, usted tiene derecho a conocer el tipo de interés que le ofrece el prestamista. Si se trata de una tasa de interés ajustable, la tasa puede aumentar o disminuir con el tiempo. Si aumenta, deberá poder pagar el principal del préstamo junto con el aumento de la tasa de interés. El monto “principal” de un préstamo es el costo de lo que compró con el préstamo. Por ejemplo, si compra un automóvil por \$15,000 y obtiene un préstamo para pagarlo, en realidad terminará pagando más de \$15,000 a medida que devuelve el préstamo con el tiempo. \$15,000 es el monto “principal” del préstamo. “Interés” es el cargo por servicio que pagará con cada pago al prestamista.

Si el banco ofrece una tasa de interés fija, usted tiene derecho a saber el monto total a reembolsar en el momento de la compra: capital más intereses.

Si tiene un puntaje crediticio bajo (generalmente inferior a 700), los prestamistas solo le otorgarán préstamos a una tasa de interés más alta porque consideran que usted presenta un mayor riesgo de “incumplir” el préstamo. Un incumplimiento de préstamo ocurre cuando usted no puede pagar el préstamo como acordó cuando realizó la compra.

Cargos que se le Cobran.

Puede haber muchas organizaciones o partes involucradas en la obtención de un préstamo. Estos pueden ser: usted, como prestamista, una compañía de títulos, abogados, tasador, agente de seguros y, a veces, corredores de seguros. Cada parte involucrada en el proceso del préstamo cobrará un cargo que se agregará al préstamo. Preste especial atención a las comisiones que cobran cada una de las partes implicadas en su préstamo. Usted tiene derecho a revisar esos cargos consultando el documento del acuerdo (Settlement Agreement), que es el formulario que se utilizará para cerrar su préstamo. Antes de firmar un acuerdo de préstamo, usted tiene derecho a preguntar cuántos costos estimados implica su préstamo y quiénes serán las partes involucradas, y si tienen licencia.

Préstamos de día de Pago.

Los préstamos de día de pago son préstamos en efectivo a corto plazo que tienen cargos financieros de \$15.00 a \$20.00 por cada \$100 prestados. Eso equivale a un cargo de tasa de porcentaje anual (APR) de entre 391% y 521%. Estos porcentajes de APR son MUY altos. La mayoría de los préstamos de día de pago están dirigidos a personas de bajos ingresos. Como condición para la aprobación de un préstamo, los prestamistas de día de pago no pueden exigirle que les dé acceso a su cuenta bancaria para pagar el préstamo. Usted tiene derecho a obtener un documento de divulgación para que pueda ver claramente cuánto le costará el préstamo y los cargos que le cobrarán. Usted tiene derecho a preguntar y comprender qué pasará si no paga el préstamo.

Préstamos de Título.

Los préstamos sobre título brindan préstamos a corto plazo sobre el valor de un vehículo de su propiedad. Los prestamistas de préstamos sobre el título retendrán el título de su automóvil hasta que usted pague el préstamo. Si no puede pagar el préstamo a tiempo, agregarán cargos y tarifas al monto que adeuda. Si no puede pagar el préstamo en su totalidad o incumple varias veces en hacer pagos, el prestamista del título se quedará su automóvil a través de una reposición.

Al igual que los préstamos de día de pago, usted tiene derecho a obtener un documento de divulgación que explique claramente cuánto le costará el préstamo y qué tarifas y costos le cobrará el prestamista del préstamo sobre el título. Usted tiene derecho a preguntar y comprender qué pasará si no paga el préstamo. Tiene derecho a obtener una copia del contrato que está firmando. Si no paga el préstamo y el prestamista intenta embargar el vehículo, usted tiene derecho a recibir un aviso de reposición y un aviso de venta para saber por cuánto se vendió el automóvil y para ver si tiene derecho a un excedente o es responsable de una deficiencia.

Alquiler con Opción a Compra de una Vivienda.

Hay anuncios que suenan muy atractivos y le ofrecen la posibilidad de alquilar una casa para comprarla: "Rent-to-Own". En un acuerdo de alquiler con opción a

compra, la persona que le alquila la propiedad a usted acepta vendérsela más adelante por un precio específico y le dice que el alquiler que usted pague se contará para un pago inicial futuro. Desafortunadamente, la mayoría de estas casas de alquiler con opción a compra son solo estafas que lo atraen a alquilar la casa con la creencia de que eventualmente será suya. En algunos casos, el vendedor (anunciante) ni siquiera es propietario de la casa que está listada para “alquilar con opción a compra” y, por lo tanto, no puede vendérsela legalmente en el futuro. En otras situaciones, el propietario no ha pagado los impuestos a la propiedad, está pasando por una ejecución hipotecaria o la casa está en pésimas condiciones y tiene problemas como asbesto y fugas de plomo. Cualquiera de estas situaciones impediría que un comprador que necesita obtener una hipoteca (un préstamo hipotecario) compre la propiedad, sin importar cuántos pagos de alquiler haya realizado. En estas situaciones, es importante que verifique antes de entrar en estos acuerdos de “alquiler con opción a compra” que la persona que le alquila la propiedad sea propietaria de la casa, haya pagado los impuestos y cualquier otro cargo, como las cuotas de la Asociación de Propietarios.

Estafas de Rescate.

Los propietarios de viviendas que enfrentan ejecuciones hipotecarias o luchan financieramente para pagar sus préstamos hipotecarios (“hipotecas”) deben tener cuidado con las estafas de rescate. La ejecución hipotecaria es cuando el banco que financió su casa recupera la propiedad porque usted no ha pagado los pagos de la hipoteca a tiempo. Este tipo de estafas incitarán al propietario a pagar cargos al estafador, quien promete ayudarlo a evitar la ejecución hipotecaria. Un tipo diferente de estafa de rescate puede transferir la propiedad al estafador, quien promete al propietario que puede recomprar la propiedad mientras el propietario le paga el alquiler al estafador. En ambas situaciones, el estafador termina embolsándose el dinero y desapareciendo y el banco embarga la propiedad.

Para evitar préstamos injustos, busque y evite estas situaciones.

- Cualquier prestamista que lo promueva o lo presione para que tome un préstamo con una tasa de interés variable cuando sabe que es posible que usted no tenga los ingresos financieros para pagar el préstamo cuando la tasa

de interés aumente.

- Cualquier corredor de préstamos o prestamista que exagere sus ingresos o el valor de su propiedad o casa para asegurarle un monto de préstamo más alto.
- Cualquier persona o empresa que le otorgue crédito si ya tiene dificultades financieras aumentará las probabilidades de que no pague su préstamo.
- Un prestamista que parece estar dirigiendo su publicidad o promocionando un préstamo a personas que están tratando de cambiar de carrera o a estudiantes a quienes se les ofrecen préstamos con tasas de interés muy altas.
- Un prestamista que acepta verbalmente una tasa de interés más baja que la que realmente indica el documento de divulgación del préstamo o la que le prometió originalmente.
- Un préstamo con un pago global significa que la tasa de interés y los montos de pago aumentarán con el tiempo. Estos tipos de préstamos parecen asequibles al principio, pero luego, cuando los pagos aumentan, es posible que no pueda pagar los montos más altos y que no pueda pagar el préstamo.
- Cualquier prestamista o empresa que parezca estar dirigiendo su publicidad a grupos minoritarios para obtener préstamos con intereses más altos cuando los miembros de esos grupos minoritarios califican para condiciones de préstamo más favorables. Esto es publicidad manipuladora.
- En el caso de préstamos hipotecarios o hipotecas, cualquier empresa que utilice tasaciones exageradas de propiedades para aumentar el precio de una propiedad es potencialmente un prestamista abusivo. Cuando esto sucede, a menudo es en propiedades que están "invertidas". Las propiedades invertidas son aquellas que se compran, arreglan y venden muy rápidamente, sin ocupación.

Qué necesita hacer?

Qué buscar cuando pide un préstamo.

- Antes de obtener un préstamo, compare con diferentes prestamistas e instituciones financieras. Compare tasas y busque empresas o bancos acreditados.
- Si está comprando o refinanciando una casa, verifique la tasa de interés promedio para un préstamo a 15 años y un préstamo a 30 años para tener una idea general de si la tasa de interés que le ofrece un prestamista está dentro

de límites razonables.

- Obtenga un entendimiento claro de la tasa de interés del préstamo, el monto principal y el monto total que terminará pagando por el préstamo con el tiempo hasta el pago final. Otros cargos que pueden incluirse en su préstamo son las comisiones de corretaje, el seguro de título y otros cargos diversos. Un acuerdo de divulgación de préstamo debe mostrar todos estos honorarios y costos. Si está comprando una casa, la ley exige que el prestamista le proporcione información sobre los costos de cierre y cuál será el costo total del préstamo. HAGA tantas preguntas como necesite para comprender todo el contrato de préstamo antes de firmar!

Esté preparado financieramente

- Trabaje en su presupuesto mensual o anual. Entienda qué cantidades debe pagar, cuánto gana y cuál es la diferencia. No busque un préstamo por más de lo que le permita su presupuesto actual.
- Asegúrese de agregar costos a su presupuesto para mantenimiento y reparaciones. Esto será necesario para vehículos o bienes raíces (casas). Si está obteniendo un préstamo hipotecario, no olvide incluir en su presupuesto los gastos para el pago inicial y los costos de cierre del préstamo.
- Verifique su puntaje crediticio para ver si tiene un buen puntaje crediticio y puede obtener un préstamo para no caer en préstamos abusivos. Tenga en cuenta que si su puntaje crediticio es inferior a 700, probablemente pagará más por el préstamo.

Tenga cuidado con propiedades “invertidas”.

- “Invertir” una casa se refiere a una situación en la que una persona o empresa compra la casa por poco dinero, la repara rápidamente y luego la revende sin siquiera vivir en ella. A veces, una casa reformada se ha renovado por poco dinero con materiales o mano de obra de baja calidad.
- Si está comprando una propiedad inmobiliaria que ha sido invertida, es posible que termine pagando más dinero y que el precio no refleje el valor real de la propiedad. Tenga cuidado al comprar una casa que está siendo vendida por una persona o empresa que no vivía en ella.

Compare el precio de la vivienda con otras.

- Tenga cuidado con un prestamista o una persona que le diga que la propiedad que está comprando cuesta más que las otras en el vecindario aunque no parezca más grande o mejor. Si puede trabajar con un agente de bienes raíces, es posible que el agente le ofrezca cierta protección contra situaciones como esta brindándole “comps”, que tienen precios en la misma área para casas similares. También puede comparar los precios de su propia vivienda consultando sitios web de venta de viviendas en línea, como [Zillow](#) o [Redfin](#).

Decidir las condiciones del préstamo.

- Decida qué plazo necesita. El plazo de un préstamo es la cantidad de tiempo en que usted pagará el préstamo. Por ejemplo, si va a comprar una casa, puede pedir un préstamo a 15 años en lugar de uno a 30 años. En un préstamo a 15 años, ahorrará dinero en intereses, pero sus pagos mensuales durante esos 15 años serán superiores a los de un préstamo a 30 años. Una razón para esto es que un prestamista asume un mayor riesgo con un préstamo a 30 años porque tiene el doble de tiempo para pagarlo y, por lo tanto, el doble de tiempo para no realizar pagos o incumplir el préstamo.
- Evite tomar cualquier préstamo que tenga un pago global. Un pago global suele significar un pago o una serie de pagos mucho mayor contra su saldo de capital al final del período del préstamo.

Evite los préstamos de día de pago y de título.

- Haga todo lo posible para rechazar préstamos de día de pago o de título! Estos pueden convertirse en un tipo de trampa en la que el prestamista le pide que reinvierta o refinance el préstamo y usted pagará más dinero en tarifas y cargos sin recibir dinero en efectivo a cambio. Además, puede correr el riesgo de perder su automóvil cuando obtenga un préstamo sobre el título.

Evite las estafas hipotecarias.

- Evite pagar honorarios a una persona que dice que le ayudará si se enfrenta a una ejecución hipotecaria. No transfiera su propiedad a otra persona. Usted puede llamar al prestamista/banco e intentar negociar una modificación del préstamo.
- Evite casas de alquiler con opción a compra y ahorre dinero para el pago inicial para comprar una casa.

¿Que considerar antes de tomar acción?

Configure pagos que pueda hacer.

- Averigüe cuánto de sus ingresos mensuales se destinará al préstamo.
- Si está pidiendo prestado para comprar un automóvil, una pausa segura para asegurarse de que no está pidiendo prestado más de lo que puede pagar es mantener los pagos de su automóvil por debajo del 10% de su ingreso mensual total.
- Si está buscando un préstamo hipotecario, trate de mantener sus pagos hipotecarios mensuales por debajo del 30% de su ingreso mensual total.

Comprenda quién recibe cargos.

Verifique los cargos que se cobrarán a su préstamo y haga preguntas sobre para qué sirven, quién cobra los cargos y qué trabajo está realizando la persona que cobra los cargos. Además, asegúrese de que las personas que recibirán los cargos de su préstamo tengan licencia.

Sepa su puntaje crediticio y haga un presupuesto.

Establezca un presupuesto para ver qué tan apto está financieramente para cumplir con nuevas obligaciones y ahorrar dinero para los costos de cierre y el pago inicial.

Su presupuesto debe incluir costos futuros como mantenimiento y reparaciones.

Compruebe su puntaje crediticio! Si tiene un buen puntaje crediticio, es más probable que obtenga un préstamo confiable con términos justos y será menos probable que caiga en una estafa o en términos de préstamo injustos. Si su puntaje crediticio es inferior a 700, su tasa de interés probablemente será más alta que si está por encima de 700. Considere tomarse más tiempo para desarrollar su puntaje crediticio antes de solicitar un préstamo.

No tome más préstamos de los que pueda pagar.

Comprenda lo que le piden que firme.

- No firme documentos que estén en blanco, parcialmente llenos o que no comprenda.
- No firme documentos que estén escritos en un idioma que no habla o no comprende. Si no puede leer los documentos, no se avergüence de pedirle a un miembro de la familia que se los lea. También puede consultar con un abogado que pueda ayudarlo durante el cierre. Si trabaja con un traductor para solicitar y negociar un préstamo, asegúrese de que el traductor sea alguien a quien conoce y en quien confía (no alguien que trabaja para o con la persona o empresa que planea otorgarle el préstamo).
- Asegúrese de obtener la información sobre sus costos de cierre antes de firmar el préstamo.
- Si es ciego, entonces el prestamista debe adaptarse al prestatario brindándole la ayuda o los servicios necesarios para comunicarse de manera efectiva.

Si está considerando un préstamo sobre el título:

- Asegúrese de tener el dinero para pagar el préstamo antes del día de vencimiento. Si no paga el monto prestado a su vencimiento, la compañía de préstamos sobre el título le ofrecerá una opción de refinanciamiento y eso agregará más tarifas al préstamo sin devolverle más dinero en efectivo.
- Si no cree que tendrá el dinero para pagar, entonces no debería tomar este tipo de préstamo porque corre el riesgo de perder su automóvil debido a la reposición.

- Es necesario leer la letra pequeña del documento que firma para este tipo de préstamo. Asegúrese de obtener un recibo del prestamista cada vez que realice un pago. No realice pagos en efectivo sin un recibo oficial que muestre la fecha de pago y el monto del mismo.
- Lea todos los documentos de divulgación que le haya entregado el prestamista.

Si está considerando solicitar un préstamo de día de pago:

- Descubra cuáles son los términos del préstamo.
- Lea cualquier divulgación que le haya proporcionado el prestamista.
- Verifique si el prestamista tiene licencia en el estado de la Florida. [Usted puede verificar una licencia válida por internet en la Oficina de Regulación Financiera de Florida.](#)
- Asegúrese de tener el dinero para pagar el préstamo cuando venza para evitar una reinversión y cargos adicionales que aumentarán el monto total que tendrá que pagarle al prestamista.
- Asegúrese de obtener un recibo del prestamista cada vez que realice un pago. No realice pagos en efectivo sin un recibo oficial que muestre la fecha de pago y el monto del mismo.

Si está considerando alquilar una casa con opción a compra:

- Comprobar que el Vendedor es el verdadero propietario del inmueble. Una copia de la escritura más reciente debe estar disponible en el sitio web del tasador de propiedades de su condado.
- Asegúrese de que se hayan pagado los impuestos a la propiedad y que la propiedad no esté en ejecución hipotecaria.
- Haga una inspección de la propiedad para ver si es necesario arreglar algo antes de mudarse y realizar algún pago.
- Haga un recorrido por la casa.
- Utilice un agente de bienes raíces autorizado para que le ayude a encontrar un lugar para alquilar y ser propietario.
- Lea el acuerdo que está firmando para asegurarse de que sus términos estén en el acuerdo.

- No confíe en promesas habladas o verbales de que la casa será reparada después de que usted se mude.
- Asegúrese de poder realizar los pagos que acordó. Si no puede, el trato se cancela y puede terminar perdiendo dinero.

Si se enfrenta a una ejecución hipotecaria y quiere evitar una estafa de rescate hipotecario:

- No pague honorarios por adelantado a menos que contrate a un abogado.
- Si una empresa le está ayudando con una modificación de préstamo, no puede cobrarle ninguna tarifa hasta que haya negociado los términos de la modificación de préstamo y los haya aceptado por escrito.
- Si la compañía le dice que tiene un abogado que lo ayudará, verifique que el abogado tenga licencia en el estado de la Florida. [Puede hacerlo por internet ingresando el nombre del abogado en el directorio de abogados del Colegio de Abogados de la Florida](#). Llame usted mismo al abogado a su oficina para asegurarse de que realmente haya sido contratado por la empresa que realiza esa representación para ayudarlo.
- Si una persona o empresa que se ofrece a ayudarlo con una modificación de préstamo le dice que no se comunique con su prestamista, deje de tratar inmediatamente con esa empresa porque su propio prestamista hipotecario debe participar en el proceso de modificación.
- No entregue la escritura de su casa a alguien que le diga que es necesario que él se encargue de manejar la modificación de su préstamo hipotecario. Es posible que pierda su casa y aún así sea responsable ante el banco por el préstamo.

Recursos adicionales

- [Oficina de Protección Financiera del Consumidor](#)
- [Comisión Federal de Comercio](#)
- [Vivienda y Desarrollo Urbano](#)