Préstamos fraudulentos y sus trucos

En el mercado de préstamos de hoy, más y más personas pueden calificar para un préstamo hipotecario o para una línea de crédito del valor líquido de una propiedad. Sin embargo, algunos prestamistas y corredores desaprensivos han tomado ventaja de la situación para colocar a prestatarios en préstamos costosamente innecesarios e inapropiados para su propio provecho financiero. Esto se conoce como préstamos fraudulentos. A pesar de que los préstamos fraudulentos pueden hallarse en todo tipo de préstamos, por lo general, ocurren en el mercado de préstamos con sobreprimas (subprime).

Los préstamos con sobreprimas (subprime) son préstamos a consumidores que no cumplen con el criterio estándar para obtener uno, ya sea debido a previos pagos morosos, presentaciones de quiebra o insuficientes antecedentes crediticios. Estos préstamos se tasan de acuerdo al riesgo, con intereses u honorarios más altos que los productos crediticios estándar. Dichos mercados de préstamos permiten la adquisición de financiamiento a personas quienes de otra manera no podrían adquirir una propiedad. A pesar de que el préstamo con sobreprimas (subprime) no es fraudulento en sí, se convierte en un problema cuando las prácticas de préstamos fraudulentos o "trucos" se convierten en parte del acuerdo.

Algunos trucos principales del oficio son:

- **Venta de la cuota mensual**
- **Sobrecargos por refinanciación repetida**
- **Acrecentamiento de la deuda**
- **Devaluación del valor líquido**
- **Estimación excesiva de la tasación**
- **Presentación del seguro**
- **Entrampar a la víctima**

He aquí cómo funcionan...

Los trucos

Truco No. 1:
Venta de la cuota mensual

Al considerar un préstamo, es un error concentrarse exclusivamente en las cuotas mensuales; no se trata solamente de esto. De igual o mayor importancia son las siguientes: *¿Cuál es la tasa de interés del préstamo y otros cargos financieros como lo indica su tasa porcentual anual (APR)? ¿Cuánto durará y cuánto costará en cuotas totales? ¿Servirán las cuotas mensuales regulares de dicho préstamo para pagarlo totalmente o existe un pago final aún mayor al final del término? ¿Existe el riesgo de que la tasa de interés aumente y, cómo afectaría esto a las cuotas mensuales?* Adicionalmente, cuando compare promociones que ofrezcan maneras de ahorrar dinero en sus cuotas hipotecarias actuales, incluya los gastos incurridos al poner de lado los impuestos a la propiedad y el seguro de vivienda si dichos gastos forman parte de sus cuotas mensuales. De otro modo, sería comparar dos cosas totalmente distintas.

Truco No. 2:
Sobrecargos por la repetida refinanciación

Este truco usualmente apunta a personas que ya han sido cobradas de más por el mismo prestamista o corredor. Es una oferta para refinanciar un préstamo con importes y tasas altas a una tasa un poco más reducida de la tasa que ellos acordaron con el prestatario, aproximadamente dentro del último año. Debido a que la tasa de interés inicial del préstamo es innecesariamente más alta de la que el prestatario podría calificar, el prestatario es localizado rápidamente y se le insta refinanciar. La trampa está en que al prestatario se le vuelve a cobrar, o más probablemente se le cobra de más, por todos los honorarios por la inicialización del préstamo, honorarios del corredor, puntos y otros gastos de cierre. El efecto es que el consumidor, quien inicialmente solicitó pedir prestado, por ejemplo, $50.000 y terminó pidiendo prestado $55.000 para poder financiar los $5.000 en honorarios asociados con el primer préstamo, ahora está pidiendo prestado $60.000, ya que los mismos $5.000 en gastos de préstamo se vuelven a cobrar nuevamente. Ahora, el consumidor está acarreando unos $10.000 adicionales en deuda únicamente para obtener los préstamos.

Truco No. 3:
Acrecentamiento de la deuda

Los incrementos y los encubrimientos son esfuerzos realizados por los prestamistas para aumentar la deuda. Al haber pedido prestado un monto pequeño para adquirir un artefacto eléctrico u otras mercancías, el prestamista se comunica con los consumidores ofreciéndoles pedir más dinero prestado. Esto usualmente resulta en que el prestamista insta a que el consumidor refinancie su hipoteca y sume toda su deuda por un pago asegurado por su propiedad. A pesar de que la consolidación de deudas pueda tener sus ventajas, a menudo también existen riesgos serios. En primer lugar, convertir la deuda regular en un préstamo hipotecario significa que al no realizar un pago, esto puede, ahora, resultar en la extinción del derecho de redimir la hipoteca y la pérdida de su propiedad. Segundo, los "ahorros" mensuales provenientes de una cuota más económica, como el resultado de una consolidación de la hipoteca o un préstamo de la consolidación del valor líquido, se perderá rápidamente si usted acumula deudas en las tarjetas de crédito que usted saldó.

Asimismo, las artimañas para realizar arreglos al hogar pueden conducir al incremento de la deuda. Los vendedores van de casa en casa instando a los propietarios de casa a realizar arreglos costosos a sus hogares, que son financiados a través de un prestamista en conexión. Pero, en vez de financiar solamente el gasto de las reparaciones al hogar, ellos aspiran a refinanciar toda la hipoteca y agregar el costo de la reparación. La razón es que el honorario por la inicialización de un préstamo, por ejemplo del 2%, tiene mucho más valor si el préstamo es por $55.000 en vez de $5.000. El problema es que este "acrecentamiento de la deuda" puede resultar en situaciones donde; por ejemplo, usted está pagando $6.000 en puntos y otros honorarios del préstamo para refinanciar cabalmente el préstamo para poder obtener los $5.000 que usted necesita para pagar la reparación del hogar. Repentinamente, un proyecto de $5.000 cuesta $11.000.

Línea de Acceso Gratuita de Préstamos al Consumidor

1-866-278-0003

Division of Financial Institutions
Office of Consumer Affairs
77 South High Street, 21st Floor
Columbus, Ohio 43215-6120
www.com.state.oh.us

Los trucos
(continuación)

Truco No. 4:
Devaluación del valor líquido

La devaluación del valor líquido ocurre cuando el prestamista depende más sobre el valor de la propiedad para rembolsar el préstamo que sobre el ingreso real del prestatario o su habilidad para rembolsar el préstamo. Siempre que el valor de la propiedad, al momento de la venta para la recuperación de la hipoteca exceda la cantidad del préstamo, el prestamista resultará favorecido. Mientras tanto, usted, como prestatario, se quedará sin hogar cuando no cumpla. En ciertas ocasiones, a los prestatarios se les incita a exagerar sus ingresos para poder calificar para el préstamo. Esto es ilegal, y no puede cambiar el hecho de que las cuotas del préstamo subsistan más allá de la habilidad del prestatario para rembolsar el mismo.

Truco No. 5:
Estimación excesiva de la tasación

Las tasaciones son realizadas por el prestamista para cerciorarse de que el valor de la propiedad pueda probablemente saldar el préstamo en caso de que el prestatario no cumpla. Su objetivo es proteger al prestamista, y no necesariamente a usted como prestatario. Si la tasación inicial indica que la propiedad no posee el valor suficiente para sobrellevar al préstamo, el corredor hipotecario pudiera sugerir que otro tasador más "amistoso" vuelva a dar un segundo vistazo. A pesar de que pudiera parecer que la estimación excesiva de la tasación está a su favor, también tiene sus desventajas, particularmente en el mercado de préstamos con sobreprimas (subprime). Primeramente, cuanto más grande sea el valor alegado de la propiedad que asegura al préstamo, mayor será la habilidad del corredor o prestamista de sugerir u obtener honorarios más altos. (Por ejemplo: el cinco por ciento de $55.000 es mayor que el cinco por ciento de $45.000.) A su vez, si un corredor puede hacer que un prestamista preste $60.000 cuando usted solamente busca $45.000, el efectivo extra puede utilizarse como un incentivo para proceder con el préstamo, mientras que a su vez actúa como herramienta para pagar honorarios adicionales, en efecto asignando la "ganancia inesperada". Usted, por ejemplo, obtiene $7.500 adicionales en dinero para realizar lo que le complazca, mientras que $7.500 en honorarios son añadidos al préstamo a financiarse. En segundo lugar, la estimación excesiva de la tasación dificulta la refinanciación posterior del préstamo a través de una tasa más reducida de la hipoteca. En tal caso, si su crédito mejorara o si las tasas disminuyeran y a usted le gustaría refinanciar, pudiera ser imposible encontrar a otro prestamista. De este modo, usted se encuentra encajado en un préstamo con sobreprimas (subprime).

Truco No. 6:
Presentación del seguro

El seguro de los créditos es un producto altamente lucrativo para la mayoría de los prestamistas de hipoteca; por esa razón, algunos prestamistas incitan a los prestatarios a comprar tales productos. Los consumidores necesitan comparar precios y ver si otros prestamistas ofrecen mejores términos o determinar si la cobertura existente de seguro que ellos pudieran tener lograría el mismo propósito. A los consumidores pudieran ofrecérsele múltiples productos de seguros de créditos, cuando estos son innecesarios o inapropiados. El seguro de crédito de vida, el seguro de crédito por impedimento y el seguro de crédito por desempleo son las formas más comunes de seguros de créditos. Por ejemplo, sería tremendamente inapropiado para un ciudadano anciano, jubilado y que no trabaja, que está refinanciando su propiedad, comprar seguros de créditos por desempleo.

Truco No. 7:
Entrampar a la víctima

Para un prestatario en el mercado de préstamos con sobreprimas (subprime), la meta sería refinanciar el crédito propio y, si fuera posible, refinanciar el préstamo a una tasa más baja. Las grandes penalidades por prepago pueden impedir la refinanciación, como también pedir préstamos basándose en una estimación excesiva de la tasación. La consolidación de un préstamo con sobreprimas (subprime) con un pago mayor al final, también puede ser una trampa de crédito si los prestatarios no cambian sus hábitos de consumo y acumulan las mismas deudas en las tarjetas de créditos que se habían saldado inicialmente. La consecuencia de estos términos de préstamo, especialmente cuando se combinan con los mismos hábitos de consumo por parte del consumidor, aseguran que el consumidor permanecerá atrapado en el mercado hipotecario de altos importes / tasas con sobreprimas (subprime).

Préstamos fraudulentos:
Los trucos del oficio y cómo reconocerlos

Departamento de Comercio de Ohio
División de Instituciones Financieras

Oficina de Asuntos del Consumidor

Ayudando a los residentes de Ohio a solicitar préstamos inteligentemente



SOLICITE PRÉSTAMOS INTELIGENTEMENTE

Bob Taft
Gobernador

Vicegobernador
Jennette Bradley
Directora