

## ¿QUÉ TÁCTICAS UTILIZAN LAS ENTIDADES INESCRUPULOSAS?

- Una entidad crediticia o inversor le dice que ellos son la única oportunidad de obtener un préstamo o de poder ser propietario. Tómese su tiempo para buscar viviendas y comparar precios.
- La vivienda que usted va a comprar cuesta mucho más que otras en el vecindario, pero no es más grande ni mejor.
- Le piden que firme un contrato de venta o documentos de préstamo que están en blanco o que contienen información que no es verídica.
- Le dicen que usted está protegido por el seguro de la Administración de Vivienda Federal contra defectos de la propiedad o préstamos fraudulentos; y no es verdad.
- Los costos o los términos del contrato en la operación de cierre no son los acordados.
- Le dicen que la refinanciación puede resolver sus problemas financieros o crediticios.
- Le dicen que sólo logrará realizar una buena operación de mejora de vivienda si la financia con una entidad crediticia particular.

### RECUERDE:

*Si una oferta de compra, reparación o refinanciación de una vivienda suena demasiado buena para ser verdad, ¡a menudo lo es!*

Los asesores de vivienda que trabajan en agencias de asesoría de vivienda aprobadas por HUD pueden ayudarlo a ser un cliente inteligente. Para encontrar un asesor en su zona, llame al (800) 569-4287 o consulte la lista de asesores de vivienda de HUD en línea.

HUD-2003-12-FHA



OPERATIONS  
SPECIALISTS

U.S. Department of Housing and Urban Development  
Office of Single Family Housing  
451 Seventh Street, SW  
Washington D.C. 20410-3000



## No sea víctima de préstamos fraudulentos

*Protéjase de las entidades crediticias inescrupulosas*



La compra o refinanciación de su vivienda puede ser una de las decisiones más importantes y complejas que tomará en su vida. Muchas entidades crediticias, tasadores y profesionales de bienes raíces están a su disposición para ayudarlo a adquirir una bonita vivienda y un préstamo de su conveniencia. Sin embargo, es necesario que usted comprenda el proceso de compra de una vivienda para ser un cliente inteligente. Todos los años, los compradores mal informados—a menudo compradores de vivienda por primera vez o personas de la tercera edad—se convierten en víctimas de préstamos abusivos o fraudulentos.

***¡No deje que esto le suceda a usted!***



## ¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO ABUSIVO?

En las comunidades de Norteamérica, las personas pierden sus viviendas y sus inversiones debido a entidades crediticias, tasadores, agentes hipotecarios y contratistas de mejoras de viviendas inescrupulosos que:

- Venden propiedades a un precio superior a su valor con la complicidad de falsos tasadores.
- Alientan a prestatarios a mentir sobre sus ingresos, gastos o dinero en efectivo disponible para el pago inicial para poder obtener un préstamo.
- Otorgan a sabiendas más dinero del que el prestatario puede devolver.
- Cobran altas tasas de interés a los prestatarios, basados en la raza o nacionalidad y no en el historial crediticio.
- Cobran honorarios por productos y servicios que no existen o no son necesarios.
- Presionan a los prestatarios a aceptar préstamos de alto riesgo, como préstamos globales, pago de sólo interés y abultadas multas por pago anticipado.
- Buscan a prestatarios vulnerables con ofertas de refinanciaciones, sabiendo que necesitan dinero en efectivo por problemas de salud, desempleo, o deudas.
- Despojan a los propietarios del capital de sus viviendas convenciéndolos de volver a refinanciar una y otra vez, sin que esto represente un beneficio para el prestatario.
- Utilizan tácticas de venta de presión para vender mejoras de viviendas, que luego financian a altas tasas de interés.

# 11 consejos para ser un cliente inteligente

**1** Antes de comprar una vivienda, asista a un curso educativo sobre propiedad de vivienda que ofrecen las agencias de asesoría sin fines de lucro aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD).

**2** Consulte a diversos profesionales de bienes raíces (agentes), pida referencias sobre ellos y verifíquelas antes de elegir un agente que lo ayude a comprar o vender una vivienda.

**3** Obtenga información sobre los precios de otras viviendas en el vecindario. No se deje engañar pagando un precio excesivo.

**4** Contrate un inspector de viviendas calificado y autorizado para que inspeccione la propiedad minuciosamente antes de comprarla. Determine si usted o el vendedor se hará cargo de las reparaciones. Si usted tiene que pagar las reparaciones, determine si puede hacerlo.

**5** Busque una entidad crediticia y compare costos. Sospeche si alguien intenta convencerlo de recurrir a una entidad crediticia en particular.

**6** NO permita que nadie lo disuada de dar falso testimonio en su solicitud de préstamo, como aumentar el monto de sus ingresos, el origen del dinero utilizado como pago inicial, la no revelación de la naturaleza y el monto de sus deudas, o el tiempo que lleva en su trabajo. Cuando solicita un préstamo hipotecario, toda la información que usted entregue debe ser precisa y completa. Mentir en una solicitud de crédito hipotecario constituye fraude y puede derivar en multas penales.

**7** No permita que nadie lo convenza de pedir más dinero del que usted sabe que podrá devolver. Si se atrasa en los pagos, corre el riesgo de perder su vivienda y todo el dinero que invirtió en su propiedad.

**8** Nunca firme un documento en blanco o un documento que contenga espacios en blanco. Si alguien agrega información después que usted firmó un documento, aún puede ser responsable de los términos del contrato. Agregue "N/C" (no corresponde) o tache los espacios en blanco.

**9** Lea todo el contenido detenidamente y consulte cualquier duda. No firme nada que no comprenda. Antes de firmar, haga revisar el contrato y el acuerdo de préstamo por un abogado calificado en leyes inmobiliarias, consulte a un profesional de bienes raíces confiable o pida ayuda a un asesor de vivienda de una agencia aprobada por HUD. Si no puede afrontar los honorarios de un abogado, acérquese a una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD de su zona para consultar si pueden revisar sus documentos o remitirlo a un abogado que lo asista en forma gratuita o a un bajo costo.

**10** Sospeche cuando el costo de una mejora en la vivienda asciende si usted no acepta la financiación del contratista.

**11** Sea honesto con respecto a sus intenciones de ocupar la vivienda. Si declara que intenta vivir en la propiedad cuando, en realidad, estos no son sus planes (ya que desea alquilar la vivienda a un tercero o repararla y volver a venderla), está violando la ley federal y esto constituye un delito.