

División de Servicios Bancarios

Preguntas Más Frecuentes sobre Préstamos Predatorios

P. [¿Qué es un Préstamo Predatorio?](#)

R. La Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo (High Risk Home Loan Act) (la "Ley") [815 ILCS 137] es mencionada habitualmente como la ley de Illinois sobre préstamos predatorios. El término "préstamos predatorios" no está definido por las leyes de Illinois, pero se refiere específicamente a un cierto grupo de prácticas vedadas a los agentes y entidades de préstamos hipotecarios residenciales con licencia estatal o habilitación pertinente de acuerdo con la Ley. Además, cualquier persona que viole intencionalmente la Ley comete una acción ilegal según lo previsto en la Ley sobre Fraude al Consumidor y Prácticas Empresarias Engañosas [815 ILCS 505/2Z].

P. [¿Qué es un préstamo hipotecario de alto riesgo?](#)

R. La definición de "préstamo hipotecario de alto riesgo" se encuentra en la Sección 10 de la Ley. Se incurre en un préstamo hipotecario de alto riesgo cuando un préstamo refinanciado con garantía hipotecaria excede la tasa porcentual anual (annual percentage rate - APR) en más de un 6% en una primera hipoteca (o en más de un 8% en una segunda hipoteca) en comparación con el rendimiento de bonos de la Tesorería de los EE.UU. comparables tomado al día quince del mes anterior, o cuando la totalidad de los puntos y aranceles que debe pagar el consumidor al momento de cierre o antes del mismo excede la cantidad que resulte mayor entre el 5% del monto total del préstamo o \$800 (ajustados anualmente mediante el Índice de Precios al Consumidor).

Ejemplo: se incurre en un préstamo hipotecario de alto riesgo cuando un consumidor refinancia una primera hipoteca de 10.50% o una segunda hipoteca de 12.50% (con una tasa comparable de bonos de la Tesorería de los EE.UU. de 4%), o cuando un consumidor refinancia una primera o segunda hipoteca de \$100,000 que incluye \$5,500 (5.5%) en puntos y aranceles que debe pagar el consumidor.

P. [¿Cómo puedo saber si tengo un préstamo predatorio?](#)

R. Si su préstamo se ajusta a la definición de "préstamo hipotecario de alto riesgo", y está estructurado en base a una o más de las prácticas de préstamos predatorios descritas en la Ley, usted puede tener un préstamo predatorio. Según lo dispone la Sección 80 de la Ley, ninguna institución financiera debe efectuar un préstamo hipotecario de alto riesgo que disponga un arancel por pagos tardíos, con excepción de las siguientes condiciones:

- El pago atrasado no supera el 5% de la cantidad;
- El arancel por pago tardío solamente debe aplicarse a un pago que se haya atrasado en 15 o más días;
- El arancel por pago tardío no debe aplicarse más de una vez respecto a un único pago tardío;
- Un arancel por pago tardío que el prestador ya haya cobrado deberá ser reembolsado si el prestatario presenta evidencia de haber efectuado el pago en término;
- Y un prestador deberá tratar cada pago como si se hubiera acreditado el mismo día hábil en el que recibió dicho pago. Esto incluye al proveedor del servicio, el agente del prestador o la dirección provista al prestatario por el prestador, el proveedor del servicio o el agente del prestador para efectuar los pagos.

Ejemplo: El pago programado de \$1,000 de un consumidor se hace pagadero el primero de cada mes. Si se aplica al consumidor un arancel por pago tardío de \$60 o 6% de la cantidad el día 10 del mes, y luego se le vuelve a aplicar un arancel por pago tardío el día 20 del mismo mes, en un préstamo hipotecario de alto riesgo esto constituye una violación de la Sección 80 de la Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo.

P. [Mi agente de préstamos hipotecarios me ofreció una tasa de interés o aranceles más elevados que los publicados. ¿Es ésta una condición de préstamo predatorio?](#)

R. Las hipotecas convencionales se conocen como préstamos "A", y generalmente ofrecen las tasas de interés más bajas y tienen menos pagos "globales", penalizaciones por pago anticipado u otras características. Las hipotecas "subprime" (de alto riesgo) permiten que los prestatarios con bajos ingresos o mala historia de crédito tengan acceso a financiación hipotecaria. Se les conoce como préstamos "B," "C," o "D", y generalmente tienen tasas de interés y aranceles más elevados. La mayoría de las instituciones que ofrecen préstamos "subprime" son empresas legítimas que procuran ofrecer acceso a crédito a personas con bajos ingresos o historia de crédito desventajosa. Pregunte siempre a quien le ofrezca un préstamo si usted puede obtener una hipoteca convencional antes de acordar la gestión de un préstamo hipotecario "subprime".

Ejemplo: El prestador efectúa un préstamo hipotecario de alto riesgo y le ofrece un préstamo "subprime" con una tasa de interés del 8%, sabiendo que usted califica para un préstamo convencional con una tasa de interés más baja, del 7%. Si el agente o el prestador efectúa un préstamo hipotecario de alto riesgo y no actúa de buena fe con el consumidor, esto puede constituir una violación de la Sección 25 de la Ley.

P. [Soy una persona de edad avanzada. ¿debería refinanciarme una compañía de préstamos hipotecarios a mi edad? ¿Es ésta una práctica de préstamo predatorio?](#)

R. Si el prestador ofrece términos menos favorables (anticipos mayores, menores plazos en los préstamos, tasas de interés más elevadas, o tasaciones subvaluadas de la propiedad inmobiliaria) para un crédito financiero usado para comprar o mejorar una casa debido a la edad del consumidor, el prestador ha violado la Ley de Derechos Humanos de Illinois (Illinois Human Rights Act) [775 ILCS 5/4-101].

Ejemplo: Una persona de 65 años de edad solicita un préstamo hipotecario a 30 años y se le ofrece solamente un préstamo a 15 años porque el agente dice que la institución financiera quiere asegurarse de que el consumidor estará con vida para saldar su préstamo. Este ejemplo puede constituir una violación de la Ley de Derechos Humanos de Illinois [775 ILCS 5/4-101].

P. [Durante mi refinanciación el tasador infló el valor de mi casa. ¿Es legal eso?](#)

R. Si el tasador infla el valor de la propiedad a pedido del agente para que dicho agente efectúe el préstamo, no estará aplicando su criterio en forma independiente, y entonces se hallará en violación de la disposición federal Normas Uniformes para la Práctica de Tasación Profesional (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice - USPAP) y la Ley de Habilitación de Tasadores Inmobiliarios (Real Estate Appraiser Licensing Act) de 2002 [225 ILCS 458]. Además, si el agente compensara al tasador con el fin de influenciar el criterio independiente de dicho tasador, entonces el agente estaría violando la Sección 2-4(g) de la Ley de Habilitación de Hipotecas Residenciales (Residential Mortgage Licensing Act) de 1987 [205 ILCS 635].

Ejemplo: El agente tiene conocimiento de que el prestador no refinanciará el préstamo del propietario de la casa porque el valor de la tasación de la propiedad es demasiado bajo. El agente indica al tasador que valúe la propiedad a un valor predeterminado superior a su valor real de mercado para completar la transacción con la institución financiera, y compensa al tasador por haber entregado una tasación con la valuación indicada. Este ejemplo puede constituir una violación de las Normas Uniformes para la Práctica de Tasación Profesional, la Ley de Habilitación de Tasadores Inmobiliarios de 2002 o la Ley de Habilitación de Hipotecas Residenciales de 1987.

P. La compañía de préstamos hipotecarios sabía que yo no podía pagar este préstamo, pero de todos modos concretó el cierre del préstamo. ¿Es esto una práctica de préstamo predatorio?

R. Si el agente efectuó un préstamo hipotecario de alto riesgo y consideró al tiempo del cierre del préstamo refinanciado que el prestatario no estaría en condiciones de hacer los pagos programados para satisfacer la obligación, de ninguna forma debería un agente permitir que un prestatario concrete el cierre del préstamo si dichos pagos superan el 50% del ingreso mensual bruto del prestatario. Esto constituye una violación de la Sección 15 de la Ley. Una institución financiera (según los reglamentos del Estado de Illinois) debe tener para cualquier préstamo refinanciado la creencia razonable de que la persona podrá cumplir con los pagos programados de acuerdo con la Ley de Justicia en Préstamos de Illinois (Illinois Fairness in Lending Act) [815 ILCS 120]. Si una institución financiera no puede concretar esta determinación y sigue adelante con el préstamo, esto se considera un “despojo de patrimonio inmobiliario” ilegal de acuerdo a la Sección 2 de la Ley de Justicia en Préstamos de Illinois.

Ejemplo: Un prestatario con un ingreso bruto mensual de \$1,000 hace un contrato para un préstamo hipotecario de alto riesgo con tasa ajustable con un pago mensual de \$500 (a la tasa de interés inicial más baja) que incluye capital, interés, impuestos, seguro e impuestos a la propiedad, pero en el primer ajuste de la tasa se incrementa por encima del pago mensual programado de \$500. Este ejemplo puede constituir una violación de la Sección 15 de la Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo.

P. La compañía hipotecaria no verificó mi ingreso. ¿Es esto una práctica de préstamo predatorio?

R. Si un agente efectúa un préstamo hipotecario de alto riesgo y no verifica su capacidad de pago del préstamo por medio de una declaración de ingresos y egresos personales del prestatario, mediante declaraciones de impuestos, recibos de sueldo, estados de cuenta contables u otros medios prudentes, y mediante la obtención de un informe de crédito del prestatario, esto puede constituir una violación de la Sección 20 de la Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo.

P. Yo no sabía que mi hipoteca tenía una penalización por pago adelantado. ¿Es eso una violación?

R. Si un agente efectúa un préstamo hipotecario de alto riesgo, no sujeto a la disposición federal de la Ley de Protección del Patrimonio de Propietarios de Inmuebles (Home Ownership Equity Protection Act) [véase 12 CFR 226.32(d)(7)], que incluye una penalización por un pago hecho después de la expiración del período de 36 meses subsiguiente a la fecha de concreción del préstamo o que es mayor del 3% para los primeros 12 meses, 2% para los segundos 12 meses o 1% dentro de los terceros 12 meses, esta práctica puede constituir una violación de la Sección 30 de la Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo. Además, de acuerdo a la Ley de Intereses (Interest Act) [815 ILCS 205/4], cuando la tasa de interés supere el 8% anual en cualquier préstamo garantizado por una hipoteca sobre una propiedad residencial de Illinois, es ilegal que una entidad de préstamos con licencia estatal o habilitación pertinente incluya una disposición de penalización por pago adelantado u otros cargos por prepago (Nota: Esta disposición se hizo efectiva para las Hipotecas de Tasa Ajustable el 07/01/03).

Ejemplo: Si un consumidor concretó el cierre de un préstamo hipotecario de alto riesgo por \$100,000 el 1º de enero de 2004 se le cobra un 4% o \$4,000 del monto total del préstamo como penalización por pago adelantado dentro de los primeros 12 meses a contar de la fecha de cierre del préstamo, esto puede constituir una violación de la Sección 30 de la Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo.

P. [No recibí una copia de los papeles que firmé al concretar el cierre, o el agente de títulos cometió muchos errores en los documentos de cierre. ¿Es legal eso?](#)

R. Si usted no recibió una copia de los papeles firmados al concretar el cierre, ya sea directamente de un prestador habilitado por OBRE o del agente de la entidad financiera al momento del cierre, la entidad financiera se halla en violación de la Sección 1050.1150 de las Reglas de la Ley de Habilitación de Hipotecas Residenciales de 1987 [38 Ill. Adm. Code 1050.1150]. Un consumidor puede presentar un reclamo ante OBRE contra una entidad financiera habilitada en Illinois para procesar hipotecas residenciales. Las compañías de títulos se hallan bajo la jurisdicción del Departamento de Instituciones Financieras (Department of Financial Institutions - DFI). Usted puede presentar un reclamo ante DFI contra el agente de títulos. La retención de documentos de cierre o los errores hallados en documentos de cierre serán examinados por OBRE o DFI.

Ejemplo: Un consumidor va a la operación de cierre en la oficina de un agente de títulos y no están presentes en el cierre el agente hipotecario habilitado por OBRE ni el otorgante del préstamo, y el agente de títulos no entrega al consumidor un paquete de cierre con los documentos firmados cuando el consumidor se retira de la operación de cierre, o el agente de títulos entrega en la operación de cierre documentos con errores. Este ejemplo puede constituir una violación de las Reglas de la Ley de Habilitación de Hipotecas Residenciales de 1987.

P. [Mi agente hipotecario no me dio al cerrar mi préstamo la tasa de interés u otros términos prometidos que me fueron comunicados en el documento de Estimación de Buena Fe. ¿Es eso una violación?](#)

R. Según lo requerido por la disposición federal de la Ley de Procedimientos para Acuerdos Inmobiliarios (Real Estate Settlement Procedures Act - RESPA) y la Reglamentación X [24 CFR 3500.7], una institución financiera debe entregar a todos los solicitantes de un préstamo hipotecario con participación federal una Estimación de Buena Fe (Good Faith Estimate - GFE) del monto o el entorno de los cargos por los servicios específicos del acuerdo que el prestatario deberá probablemente abonar al cerrar el acuerdo. Esto es solamente una estimación, y los costos reales pueden ser diferentes; no obstante, OBRE requiere que sus agentes y entidades financieras habilitadas informen a los prestatarios los cambios de importancia en la GFE mientras el préstamo se encuentra en proceso [38 Ill. Adm. Code 1050.1230]. De acuerdo a RESPA y la Reglamentación X [24 CFR 3500.10], un prestatario puede habitualmente solicitar una copia del detalle final de gastos de cierre un día hábil antes del cierre. Además, de acuerdo con la disposición federal de la Ley de Veracidad en Préstamos (Truth in Lending Act - TILA) y la Reglamentación Z [12 CFR 226.23], la mayoría de los prestatarios tienen 3 días hábiles desde la fecha de cierre de un préstamo refinanciado (desde el acuerdo) para rescindir el préstamo y recibir cualesquiera fondos entregados al agente o a un tercero para la transacción del préstamo.

P. ¿Se considera la refinanciación en un plazo menor de un año una práctica de préstamo predatorio? Yo refinancié para obtener dinero de vuelta y no recibí ningún dinero al cerrar el préstamo. ¿Es eso una práctica de préstamo predatorio?

R. Si una institución financiera refinancia, y como parte de esa refinanciación cobra puntos y aranceles adicionales dentro de un período de 12 meses después que se ha firmado el acuerdo del préstamo original, en el caso de un préstamo hipotecario de alto riesgo esto puede constituir una violación de la Sección 45 de la Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo, a menos que haya un beneficio neto tangible. Para cualquier préstamo refinanciado, la institución financiera debe razonablemente creer que la persona recibirá del préstamo un beneficio neto tangible, de no ser así se lo considerará un "cambio de préstamo" ilegal de acuerdo a la Ley de Justicia en Préstamos de Illinois [815 ILCS 120/2] (Nota: Los términos "beneficio neto tangible" y "beneficio tangible" no están actualmente definidos por la legislación de Illinois).

Ejemplo: El agente convence a un consumidor para refinanciar mediante un préstamo hipotecario de alto riesgo 10 meses después de haber originado un préstamo con el consumidor, y la refinanciación no resulta en pagos mensuales menores u otros beneficios tales como dinero en efectivo para el consumidor o pago total de deudas. Esto puede constituir una violación de la Sección 45 de la Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo, a menos que haya un beneficio neto tangible.

Si tiene preguntas o desea presentar un reclamo, comuníquese con:

Dept. of Financial & Professional Regulation, Division of Banking, Consumer Services Unit
122 South Michigan Avenue, Suite 1900
Chicago, IL 60603
877-793-3470 o 312-793-3000

La información contenida en este formato de preguntas y respuestas está destinada solamente a servir como referencia general. En cualquier caso en que exista una discrepancia entre este formato de preguntas y respuestas y lo expresado en la Ley sobre Préstamos Hipotecarios de Alto Riesgo u otras leyes y reglamentaciones citadas, tomará precedencia lo expresado en la Ley o en otras leyes y reglamentaciones citadas.