

## Préstamos Predatorios

Préstamos predatorios es una practica de explotar o aprovecharse de, un individuo o grupo de personas que pueden tener dificultad en comprar o refinanciar una casa.

### Quién está a riesgo?

- Familias de bajos ingresos
- Minorías
- Ancianos
- Personas con incapacidades
- Todas las personas en las siete clases protegidas basadas en: raza, origen nacional, color, incapacidad, genero (sexo), estatus familiar, y religion

### Prestamistas Predatorios: Que es lo que hacen?

- Tasaciones falsas
- Fomentan (animan) falsa información
- Prestan más de lo que se puede pagar
- Cobran más interés basado en la raza u origen nacional.
- Cobran por productos y servicios no necesitados.
- Presionan a los prestatarios a aceptar préstamos de riesgo más alto.
- Intentan captar a prestatarios vulnerables
- Cobran honorarios altos
- Incluye costos por pago adelantado
- Incluye arbitraje mandatario para limitar el derecho de pleito/demanda legal
- “Steering” (dirigir a prestatarios a préstamos de costo más alto cuando deberían calificar para préstamos de costo más bajo)

### Señas posibles de abusos de préstamos

- La casa cuesta más que otras similares en la vecindad
- El contrato de venta o el documento del préstamo contiene áreas en blanco o falsa información
- El costo o los términos del préstamo al tiempo de cierre son diferentes a los que usted acordó o los que le revelaron desde el principio.

## Protéjase Usted Mismo

- Infórmese usted mismo sobre ser dueño de una casa (la compra de casa)
- Entreviste a profesionales de bienes raíces
- Consiga que la propiedad sea inspeccionada
- Investigue los precios del mercado para casas similares/comparables
- Investigue sobre cual prestamista le ofrece el mejor trato
- Lea todo con cuidado y haga preguntas
- Este al tanto que el costo no aumente
- No deje ser persuadido a sacar un préstamo cual usted no pueda costear
- No firme ningún documento en blanco o algún documento cual contenga partes en blanco
- No haga declaraciones falsas sobre su intención de vivir en la casa

## Préstamos FHA Titulo I

Esto aplica cuando una casa será usada como la residencia principal del prestatario y cual puede usarse para comprar o refinanciar un terreno desarrollado en cual una casa móvil será colocada, una casa móvil, o una casa con terreno. puede colocar, o una casa y terreno.

Hay limites a las cantidades disponible para préstamos basado en si la compra es solo para la casa, solo para el terreno, o para ambos el terreno y la casa. En algunas areas las cantidades máximas pueden ser aumentadas basado en el area donde será localizada la casa.

### Términos Máximos de Préstamos

- ◇ 20 años para un préstamo en una casa móvil o en una casa prefabricada de sección sencilla y terreno
- ◇ 15 años para un préstamo para un terreno para una casa prefabricada
- ◇ 25 años para un préstamo de una casa móvil multi-sección y terreno

La casa móvil y los prestatarios tendrán que cumplir con los requisitos mínimos. Para más información por favor vea el sitio web de HUD

[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/title/repair](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/title/repair)

## Préstamos FHA Titulo II

Para ser elegible para seguro en la hipoteca de FHA, todas las casas móviles tendrán que cumplir con los siguiente:

- ◇ tener un área de piso de no menos de 400 pies cuadrados;
- ◇ haber sido construida después del 15 de junio de 1976, en conformidad con Federal Manufactured Home Construction and Safety Standards (Los Estándares Federales de Construcción de Casa Móvil y Seguridad) como lo demuestra por una etiqueta colocada (casas móviles producidas antes de esta fecha no son elegibles para financiamiento asegurado)
- ◇ ser clasificado como bienes raíces pero no tiene que serlo para propósitos de impuestos estatales
- ◇ la hipoteca tendrá que cubrir ambos la casa y el sitio (lugar) y tendrá un termino de no más de 30 años de la fecha de cuando comience la amortización
- ◇ construida y permanece en un chasis
- ◇ diseñado para ser usado como una vivienda con un cimiento permanente construido al criterio de FHA; y
- ◇ cumplir con los requisitos para evitar inundación

[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/ref/sfhp1-9a](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/ref/sfhp1-9a)

## Veterans Administration (Administración para Veteranos)

Elegible

- ◇ Veteranos
- ◇ Personal en guardia activa
- ◇ Ciertos reservistas y miembros de la Guardia Nacional
- ◇ Cónyuges sobrevivientes de personas quienes mueren en guardia activa o mueren como resultado de incapacidades conectadas con su servicio
- ◇ Ciertos cónyuges de personal en guardia active quienes están (a) desaparecido en acción, (b) capturado en cumplimiento del deber por una fuerza hostil, o (c) detenido por la fuerza por un gobierno o potencia extranjera

Usted obtiene su préstamo de un prestamista privado, y el VA “garantiza” el préstamo con el prestatario. Si algo sale mal y usted no puede hacer sus pagos, la institución de préstamo puede venir a nosotros para cubrir cualquier perdida que hayan incurrido. La garantía de préstamo del VA es este “seguro” que le proveemos al prestamista. La mayoría de los préstamos son manejados completamente por los prestatarios. El VA rara vez se involucra en el proceso de la aprobación del préstamo. El VA no especifica una cantidad máxima del préstamo. Pero la ley fija limites en la cantidad de responsabilidad cual podemos asumir. Esto usualmente afecta la cantidad de dinero que una institución le prestara. El prestatario puede aumentar el tamaño del préstamo si usted puede pagar un enganche.

<http://www.benefits.va.gov/homeloans/lp.asp>

## Rural Housing Services (Servicios de Vivienda Rural)

Hay varios tipos de préstamos y seguros de préstamos disponible por medio de RHS bajo el U.S. Department of Agriculture (Departamento de Agricultura de los EEUU). Para más información sobre las oportunidades especificas visite su sitio web:

<http://www.rurdev.usda.gov/rhs/>

Para asistencia adicional, usted quizás quiera comunicarse con HUD's Housing Counseling Clearinghouse (El Centro de Intercambio de Información de Asesoría de Vivienda de HUD). Agencias de asesoría aprobadas por HUD proveen asesoría a arrendatarios, personas que compran por primera vez, y dueños de casa. Dueños de casa con problemas cuales podrían resultar en falta de cumplimiento en su hipoteca o ejecución de su propiedad necesitan comunicarse con una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD inmediatamente. HUD's Housing Counseling Clearinghouse (El Centro de Intercambio de Información de Asesoría de Vivienda de HUD) esta al servicio por medio de llamada gratis 24 horas al dia con un sistema de respuesta de voz automatizada cual provee referencias a agencias locales de asesoría de vivienda, al (800) 569-4287. Referencias también son disponible a consumidores de habla Español.

La Ley de Vivienda Justa aplica a Viviendas de Casas Prefabricadas al igual como aplican a apartamentos y casas más tradicionales. Más información sobre estas leyes esta disponible en [www.idaholegalaid.org](http://www.idaholegalaid.org).

Prestamistas no pueden discriminar en los tipos de préstamos disponibles para ayudar a financiar la compra de una casa prefabricada basado en cualquiera de las clases protegidas, cuales incluyen: la raza, color, religión, sexo, origen nacional, estatus familiar (la presencia o cantidad de niños en el hogar/vivienda) o incapacidad.

Los estándares de Vivienda Prefabricada son creados y hechos cumplir por HUD. HUD provee dos tipos de protección para el consumidor. El prestatario tendrá que firmar un HUD Placement Certificate (Certificado de Colocación de HUD) en cual esta de acuerdo que la casa ha sido instalada y colocada a su satisfacción por el vendedor antes que el prestamista pueda darle el costo del préstamo al vendedor. Después de ocupar el lugar, el prestatario puede llamarle a HUD al (800) 927-2891 para obtener asistencia sobre los problemas con la construcción de la casa.

### Opciones de Financiamiento

Aquí hay varias alternativas para financiar una casa prefabricada.

- La manera más común es por medio de un contrato a plazo al por menor por medio del minorista
- Préstamos asegurados por el gobierno
  - ◊ Fair Housing Administration (Title I & II) (Administración de Vivienda Justa) (Titulo 1 y 2)
  - ◊ Administración de Veteranos
  - ◊ Servicios de Vivienda Rural bajo el U.S. Department of Agriculture (Departamento de Agricultura de los EEUU)
- Instituciones de préstamos privados también pueden tener préstamos disponible si la casa no califica para otros préstamos.

### Que puedo hacer ?

Los siguientes son servicios con cuales usted se puede comunicar para hacer preguntas y obtener información sobre la Discriminación en la Vivienda:

- Consumidores, agentes de bienes raíces, proveedores de vivienda, y prestamistas pueden comunicarse con Fair Lending/Fair Housing Legal Advice Línea de Consejo Legal de Préstamos Justos/Vivienda Justa) por medio de llamar a Idaho Legal Aid Services (Servicios Legales de Idaho), Lunes a Viernes, de 9:00 a.m. a 12:00 p.m., M.T., (208) 345 0106 en el área local de llamadas en Boise, o a través de todo el estado llamada gratis 1-866-345-0106, o (TTY) 1-800-245-7573.
- En Español llamada gratis estatal, 1-866-945-2591 o 454-2591 en el área local de llamadas en Caldwell.
- **Idaho Legal aid Services Inc.** (Servicios Legales de Idaho)  
310 N 5th St. Boise, ID 83702  
208-345-0106 en Boise  
1-866-345-0106 (llamada gratis)  
TTY 1-800-245-7573  
[www.idaholegalaid.org](http://www.idaholegalaid.org)
- **Intermountain Fair Housing Council** (Concilio de Vivienda Justa Intermontaña)  
(208) 383-0695 en Boise –o-  
1-800-717-0695 (llamada gratis)
- Visite nuestro sitio en el web [idaholegalaid.org](http://idaholegalaid.org) para información y materiales de préstamos justos y vivienda justa. Mande un correo electrónico a Fair Lending/ Fair Housing Legal Advice Line (Linea de Consejo Legal Préstamos Justos/Vivienda Justa) en [fairlending@idaholegalaid.org](mailto:fairlending@idaholegalaid.org)

- **U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD siglas en ingles)**

(Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EEUU)

Seattle and Washington DC

1-800-669-9777

1-800-927-9275 (TDD) o

**FHEO Hub Office**

909 1st Ave, Ste 205, OAE

Seattle, WA 98104

(800) 877-0246 o (206) 220-5170

TDD: (206) 220-5185

FAX: (206) 220-5447

Si usted desea registrar una demanda en contra de un prestamista usted puede hacerlo por medio de llamar a HUD al numero arriba o por medio de llenar/completar un formulario en línea cual se encuentra en:

[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing\\_discrimination](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination)



“El trabajo cual proveyó la base para esta publicación fue mantenida por fondos bajo una concesión con U.S. Department of Housing and Urban Development (Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los EEUU). La sustancia y determinaciones del trabajo son dedicadas al público. El autor y publicador son únicamente responsables por la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones no necesariamente reflejan las opiniones del gobierno Federal.”



**Idaho Legal Aid Services, Inc.**

**Préstamos Justos: Casa Prefabricada**

### Que es una Casa Prefabricada?

Una casa prefabricada es una estructura que anteriormente se conocía como una casa móvil y es construida según los estándares Manufactured Home Construction and Safety (Construcción y Seguridad de Casa Prefabricada) fijados por HUD y exhibe una etiqueta roja de certificación por fuera de cada una de las secciones que se pueden transportar. La certificación esta disponible solo para esas casas fabricadas después del 15 de junio 1976 cuando los estándares se implementaron y no se puede recibir para ninguna cual haya sido construida antes de esta fecha.

La estructura es construida en una planta de fabricación y transportada en una o más secciones en un chasis permanente.

En el estado de Idaho Vivienda Prefabricada constituye bienes raíces si el tren de rodaje se retira y (1) se adjunta permanentemente en cimientos y (2) el dueño la registra con la oficina del registrador del condado donde la casa está localizada con una declaración de la intención de declararla como bienes raíces. **I.C. §63-304.**

La estructura tendrá que poderse transportar en una o más secciones cual, cuando están en modo de viajar es por lo menos 8 pies de ancho y por lo menos 40 pies de largo, cuando se arma (junta) es por lo menos 320 pies cuadrados y cual se construye en un chasis permanente y la intención es usarse como una casa con o sin cimientos. **I.C. §28-9-102 (53)**