

## **CRISIS DE PRÉSTAMOS DE ALTO RIESGO GOLPEA DURO LOCALMENTE**

Por

El Senador Mark Ridley-Thomas (Demócrata de Los Ángeles), Presidente de la Camarilla Política Legislativa Afro Americana

No viene como una sorpresa, pero sin embargo es profundamente inquietante que los Afro Americanos y los latinos sean particularmente golpeados duro por la farsa de préstamos hipotecarios de alto riesgo.

Las víctimas de agentes inmobiliarios codiciosos e inescrupulosos, banqueros y prestamistas de hipotecas, muchos Afro Americanos y Latinos vulnerables fueron intensamente el blanco y fueron atrapados en préstamos insostenibles de alto riesgo y de alto interés, tuvieran buen crédito o no.

Más del 50 por ciento de todos los préstamos hechos a prestatarios Afro Americanos en el 2005-2006 fueron de préstamos de alto riesgo comparado al 21 por ciento a los blancos. Y las mujeres Afro Americanas tienen la tasa más alta que cualquier otro grupo, según un reporte de la Federación del Consumidor de América.

Los préstamos de alto riesgo cuestan más que los préstamos de primera calidad, tienen sanciones más altas de prepago e incurrir aumentos que suben que eventualmente resultan en un pago de hipoteca más alto que las circunstancias financieras del prestatario puedan afrontar. Muy a menudo el refinanciar bajo estos préstamos de alto riesgo atrapa a los prestatarios en deudas y no les proporciona ninguna ganancia financiera.

He visto la desesperación en las caras de familias en mi distrito y por todo Los Ángeles que han perdido sus casas después que trabajaron y cuidaron el dinero por años para pagar sus hipotecas y proporcionar estabilidad para sus familias. Ellos fueron el objetivo de técnicas intensas por agentes de hipotecas que nos les importó nada acerca de los riesgos a ellos, ambos económicamente y emocionalmente.

Hace más de 17 años, cuando fui por primera vez un miembro del Consejo de Los Ángeles, comencé a dirigirme a los asuntos de problemas inquietantes relacionados al fraude de equidad de casas y préstamos no éticos.

En 1991, persuadí al Consejo de la Ciudad de Los Ángeles para que adoptara un Programa de Servicios Bancarios vinculados entre sí para ayudar a alentar prácticas justas de préstamos y desglose regular de la información de préstamos para ayudar a los prestamistas a operar de manera justa

Conforme los propietarios Afro Americanos comenzaron a cerrar la distancia y obteniendo una parte más grande de propiedad de viviendas, las prácticas de prestamistas predadores comenzaron a escalar.

Los Préstamo de Alto Riesgo fueron consecuencia de la discriminación en ventas de casas en ciertas áreas de vecindarios que es contra la ley, desproporcionadamente y negativamente impactando las oportunidades de las minorías para hacerse de bienes/construir riquezas.

Alrededor de 1992, me enteré de, que cada vez con más frecuencia aumenta, los fraudes de plusvalía que se estaban haciendo comunes en ciertas comunidades de Los Ángeles. Corredores y vendedores inescrupulosos estuvieron ofreciendo préstamos a propietarios de casas para comprar productos del consumidor, iniciar mejoramientos del hogar o pagar pagos atrasados de hipotecas como estrategias para conseguir que clientes cedieran involuntariamente el título de la propiedad de sus casas. A menudo las víctimas de estos fraudes fueron propietarios ancianos de ingreso limitado, pero con plusvalía considerable acumulada en su propiedad a lo largo de toda la vida.

No fui insensible a la devastación personal y financiera causada por estos préstamos. En 1993, creé una moción instruyendo al Departamento de la Vivienda para desarrollar un programa piloto para asistir a los propietarios de casas amenazados con procedimientos de juicio hipotecario causado por prácticas predatorias. Más tarde aseguré el compromiso del Consejo de la Ciudad para apoyar la legislación que reforzaría las leyes públicas de la notaría.

Entre las provisiones de la ordenanza estuvieron requisitos de que:

- Los prestatarios reciben un “beneficio neto tangible y razonable” cuando refinancien a un préstamo de alto costo.
- A los prestatarios que se les ofrezcan préstamos de alto costo reciba asesoramiento de un consejero certificado de préstamo para explicar sus costos de préstamo y alternativas de préstamos.
- Los préstamos de casas de alto costo deben estar basados en la habilidad del prestatario de poder pagar al prestamista, no en la plusvalía en la casa del prestatario.

En el 2005, la Corte Suprema de Estados Unidos revocó la ordenanza de Los Ángeles con el fallo de que la ley estatal anule las ordenanzas locales. Y la devastación continuó.

Una vez elegido a la Asamblea en el 2002, continuó mi lucha contra los préstamos predatorios.

En el 2003, como el Miembro de la Asamblea representando al distrito 48, creé el AB 485. Esta medida hubiera tenido permitido a ciertas ciudades y condados populosos que habían determinado que prácticas de préstamos predatorios eran frecuentes dentro de sus jurisdicciones, adoptar ordenanzas que proporcionaron protección adicional para los prestatarios. Esa medida fue puesta detenida en el Comité de Finanzas y Banca.

En el 2004, continúa siendo motivado por el crecimiento exponencial de préstamos de alto riesgo y predatorios y que estaban alimentando números de juicios hipotecarios en mi distrito, presenté el AB 901, el Acta de Reforma de Préstamos Uniformes.

Esta medida, que fue firmada en ley por el Gobernador Schwarzenegger, subió el límite de préstamo para protección del consumidor en préstamos de alto costo. Esta también requiere reportes anuales a la legislatura acerca de los esfuerzos del fiscal de un distrito judicial para impedir, investigar y entablar acción judicial contra los crímenes de fraude de bienes raíces.

Aunque mis esfuerzos para detener la devastación de los préstamos de alto riesgo iban en la dirección correcta, no fueron suficientes para detener la ola de préstamos predatorios.

El Centro para Préstamos Responsables estima que más de 2.2 millones de familias que tienen préstamos de alto riesgo ya han perdido o perderán sus casas dentro de unos cuantos años próximos.

Hoy la crisis de préstamos hipotecarios de alto riesgo es el peor temor hecho realidad, conforme comunidades enteras están salpicadas con casas desocupadas, precipitando la decadencia y reduciendo el valor de las casas de los otros residentes.

Es particularmente preocupante para mí que más del 52 por ciento de los préstamos hechos a Afro Americanos fueron préstamos de alto riesgo. Que mujeres Afro Americanas, muchas que son madres y encabezan demasiados hogares, recibieron 48.9 por ciento de esos préstamos de alto riesgo. Los préstamos de alto riesgo tienen 18 veces más probabilidades de resultar en ejecución de hipotecas en el Condado de Los Ángeles. No es un misterio porqué este fiasco de préstamos hipotecarios de alto riesgo ha resultado en la pérdida de \$213 billones en riqueza para la gente de color y la pérdida más grande de riqueza de hogares de Afro Americanos en la historia de EU, según el reporte del 2008 de las Ligas Urbanas del Estado de América Afro Americano.

Siento una obligación y urgencia continuar impulsando leyes y ordenanzas para ayudar a detener esta hemorragia de riqueza y estabilidad en nuestras comunidades.

Así que yo actué rápidamente cuando me enteré que los trámites burocráticos en CalFHA podrían retrasar a los prestatarios con préstamos de alto riesgo para refinanciar sus préstamos por medio de la recientemente aprobada Acta de Recuperación Económica y Vivienda del 2008.

Mi proyecto de ley SB 870 es parte de esa solución. Su aprobación la semana pasada, acelerará la infusión de \$1.175 billones a la industria de la vivienda debilitada de California para el propósito de refinanciar préstamos de alto riesgo.

Finalmente el Congreso nos ha tendido una mano, pero su disponibilidad es limitada.

Entre las muchas provisiones del HR 3221, El Acta de Recuperación Económica y Vivienda, está la asignación de \$11 billones en autoridad de bonos exentos de impuestos de vivienda nueva para familias solteras y actividades de viviendas multifamiliares.

La autoridad está solamente disponible hasta el 2010. La implementación de cualquier programa de refinanciamiento sería atrasado significativamente por el requisito de adoptar regulaciones, lo que podría tomar de cuatro a seis meses.

La promulgación del SB 870 proveerá a la Agencia de Finanzas de la Vivienda de California (CalHFA) la flexibilidad que esta necesita para desarrollar e implementar un programa para ayudar a mantener a los propietarios de casas en sus hogares sin retraso innecesario.

El SB 870 autoriza a la CalHFA a crear un programa para refinanciar los préstamos de prestarios en apuros con préstamos de alto riesgo por acción de su Junta de Directores, después de una audiencia pública anunciada y reunión abierta, en lugar de a través de la adopción de regulaciones.

Puse una Cláusula de Urgencia en el proyecto de ley que le permite ser promulgado inmediatamente después de que el Gobernador lo firme.

El verdadero problema aquí es el tiempo y nosotros no podemos desperdiciarlo. Demasiadas familias y sus dignidades están en juego.