



PAULA T. DOW
Fiscal General

División de Ley
Robert M. Hanna, Director

División de Asuntos del Consumidor
Thomas R. Calcagni, Director Interino

Para publicación inmediata
Día 6 de Octubre del 2010

Para la Prensa:
Lee Moore: 609-292-4791
Para los Ciudadanos:
609-292-4925

La Fiscal General anuncia un acuerdo con Wells Fargo Home Mortgage; La compañía proveerá \$67 millones en Préstamos Modificados y pagará al Estado \$3.98 millones

TRENTON- La Fiscal General Paula T. Dow anunció hoy que Wells Fargo Home Mortgage ha acordado a proveer a los consumidores de Nueva Jersey con casi \$67 millones en préstamos modificados y pagar al estado \$3.98 millones para resolver alegaciones que las compañías que adquirió- Wachovia Corporation, Golden West y World Savings- engañosamente mercadearon en préstamos de hipotecas de tasa ajustable.

Adquiridas en el 2008 por Wells Fargo, estas compañías vendieron miles de las llamadas “Pick-a- payment” (Escoja un pago) hipotecas de tasa ajustable en Nueva Jersey proclamando opciones de precios bajos mensuales de hipotecas. Sin embargo, las compañías fallaron de alertar a los prestatarios que escoger una opción de pago mínimo con frecuencia los podía llevar a una noria de deudas. Especialmente, cuando el pago “bajo” mensual de un prestatario con frecuencia ni siquiera cubría el interés del préstamo. Esto resultó en un incremento del principal del préstamo de la hipoteca, causando que el pago mensual incrementara mucho más de lo que el consumidor esperaba pagar. Algunos de los prestatarios fallaron los pagos y se enfrentaron con la posibilidad de la ejecución hipotecaria. Otros últimamente terminaron perdiendo sus casas.

“Este caso es parte de nuestros continuos esfuerzos de proteger a los consumidores de Nueva Jersey, y asistir a los dueños de casas que han podido ser víctimas de engañosas o explotadoras prácticas de préstamos” dijo la Fiscal General Dow. “En muchos casos, aquellos que pidieron por ‘estos pagos mínimos’ de estas hipotecas eran los mismos que tenían los recursos financieros más limitados. Hacerlos firmar por términos de préstamos

que parecían mejores sin advertirles de la posibilidad del desastre financiero está mal, tenemos la intención de hacer a estas compañías responsables por involucrarse en tal conducta.”

Cerca del 5% de los préstamos “Pick- a- payment”, eran dueños de casa de Nueva Jersey como resultado de la adquisición por Wells Fargo de las compañías Wachovia, Golden West y World Savings en el 2008.

En el 2009, el Estado empezó una investigación en Wells Fargo y en tres de las compañías precedentes por haber violado el Acta de Fraude para el consumidor de Nueva Jersey por no explicarles a los prestatarios como el “Pick- a- payment” funcionaba.. El acuerdo anunciado hoy resuelve el asunto.

Bajo los términos del acuerdo, Wells Fargo proveerá en total perdón del interés acumulado y los pagos morosos a los prestatarios que viven en las casas en las cuales tomaron las hipotecas “Pick-a- payment”.

Empezando el día 18 de Diciembre, la compañía también proveerá hipotecas con términos de modificación que permite aseguibles pagos y reduce el principal para ciertos consumidores. Los términos de préstamos modificados varían según las circunstancias del prestatario, pero puede incluir perdón, extensión del préstamo, reducción del interés, y tolerancia del principal (lo que permite al prestatario tiempo adicional para pagar el principal del préstamo). Los prestatarios que estén al corriente en los pagos modificados por tres años ganarán adicional perdón del principal. Los prestatarios que califiquen pueden también convertir el préstamo en un préstamo de interés fijo. Todos los cargos por la modificación y las multas por pago adelantado se rescindirán. El programa de modificación se extenderá hasta el día 30 de Junio del 2013.

Bajo las proyecciones de Wells Fargo, las cuales incluyen ciertas modificaciones completadas durante las negociaciones, el acuerdo resultará en préstamos de hipotecas modificados para hasta 900 elegibles consumidores de Nueva Jersey. El valor de los préstamos de hipotecas será de cerca de \$67 millones de dólares.

Bajo el convenio, Wells Fargo también acordó a cumplir con varias obligaciones a sus “Pick-a- payment” prestatarios, incluyendo:

- Asegurarse de que la línea de ayuda tenga bastante agentes para ayudar a los consumidores incluyendo aquellos que hablan español.
- Proveer un punto único de contacto para ayudar a los prestatarios que están buscando modificación bajo este acuerdo.
- Hacer decisiones dentro de los 30 días después de haber recibido una aplicación completa.
- Establecer “una segunda revisión” o proceso de apelación para prestatarios a los que se les ha negado la modificación.
- Comunicarse de un modo más claro con los prestatarios para evitar la confusión

durante el proceso.

“Este acuerdo es un ejemplo excelente de como el estado usa su autoridad para ayudar a los consumidores de Nueva Jersey que han sido perjudicados financieramente, o que se han puesto en peligro de perder sus casas debido a prácticas dudosas de negocios”, dijo Robert M. Hanna Director de la División de Ley.

“El acuerdo provee ayuda verdadera debido al perdón del principal como parte del programa de modificaciones de hipotecas que está diseñado para colocar a los consumidores en hipotecas sostenibles, y para que puedan permanecer en sus casas,” dijo el Director Interino de la División de Asuntos del Consumidor Thomas R. Calcagni. Además de las modificaciones de préstamo, Wells Fargo pagará al Estado \$3.98 millones de dólares. De esa cantidad \$2 millones serán distribuidos como restitución a los consumidores de Nueva Jersey que tenían una hipoteca “Pick-a- payment”, fueron morosos y fueron forzados a abandonar sus casas debido a ejecución hipotecaria o venta corta entre el día 2 de Enero del 2005 y el día 18 de Diciembre del 2010. El resto \$1.98 millones de dólares será usado para ayudar al estado en sus esfuerzos constantes para combatir fraude de hipoteca y de préstamos modificados, y para prevenir ejecuciones hipotecarias.

Durante su investigación, Nueva Jersey condujo entrevistas directas con dueños de casa que se quejaron de las hipotecas “Pick- a- payment”, e hicieron encuestas a otros consumidores por correo. La mayoría de los prestatarios dijeron que no entendían lo que habían firmado, y muchos no estaban satisfechos una vez que sus hipotecas sufrieron “amortización negativa” (donde el pago mensual no cubre el interés del préstamo, culminando en un incremento del balance principal y últimamente una deuda mayor).

Nueva Jersey fue un estado líder dentro del multi estado grupo que investigó a Wells Fargo y a las “Pick- a- payment” hipotecas, y que finalmente terminó en el acuerdo con la compañía. Los consumidores de Nueva Jersey que crean que califican para el programa de restitución deben remitir sus quejas a la División yendo al sitio web de ésta www.state.nj.us/lps/ca/wellsfargo

Los consumidores de Wells Fargo que actualmente tienen “Pick-a- payment” hipotecas y que quieren información acerca del programa de modificaciones de préstamos pueden llamar al número gratis de Wells Fargo: 888-565-1422.

La Affirmative Litigation Section (sección de litigación para minorías) de la División de Ley investigó el asunto de Wells Fargo en cooperación con la División de Asuntos del Consumidor. La Delegada del Fiscal General Janine Matton encabezó la investigación en consultación con la Delegada del Fiscal General Megan Lewis, Jefa de la Sección, y el delegado del Fiscal General Samuel Cornish. Por parte de la División la investigación fue hecha por la Supervisora de Investigación Jennifer Micco y el Investigador Joseph Iasso. El Asistente del Fiscal General James Savage proveyó asistencia y apoyo durante la investigación.

La Fiscal General Dow dijo que el estado continua preocupado por las prácticas engañosas de remedio de las hipotecas y las ejecuciones hipotecarias de la industria. Ella explicó que la División de Asuntos del Consumidor está diligentemente persiguiendo estos asuntos cada vez que se cree que los prestatarios de Nueva Jersey han sido víctimas de prácticas de prestamistas sin escrúpulos, ejecuciones hipotecarias o remedios para evitar la ejecución hipotecaria.