

Información de la FTC para Consumidores

DISCRIMINACIÓN CONTRA LOS SOLICITANTES DE HIPOTECAS

Mortgage Discrimination

La ley *Equal Credit Opportunity Act* (ECOA) — que trata sobre la igualdad de oportunidades en las operaciones de crédito — y la ley *Fair Housing Act* (FHA) — que establece disposiciones respecto de la vivienda equitativa — lo protegen a usted contra la discriminación cuando solicita una hipoteca para comprar, refinanciar o para hacerle arreglos a una casa.

SUS DERECHOS BAJO ECOA

Para las transacciones de crédito, ECOA prohíbe la discriminación de todo tipo basada en:

- Raza o color
- Religión
- Nacionalidad
- Sexo
- Estado civil
- Edad (siempre que el solicitante tenga capacidad para entablar contratos).
- El recibo por parte del solicitante de ingresos provenientes de cualquier tipo de programa de asistencia pública.
- El ejercicio del solicitante, de buena fe, de cualquier derecho otorgado bajo la ley *Consumer Credit Protection Act*, que es el estatuto que comprende la protección otorgada por ECOA.

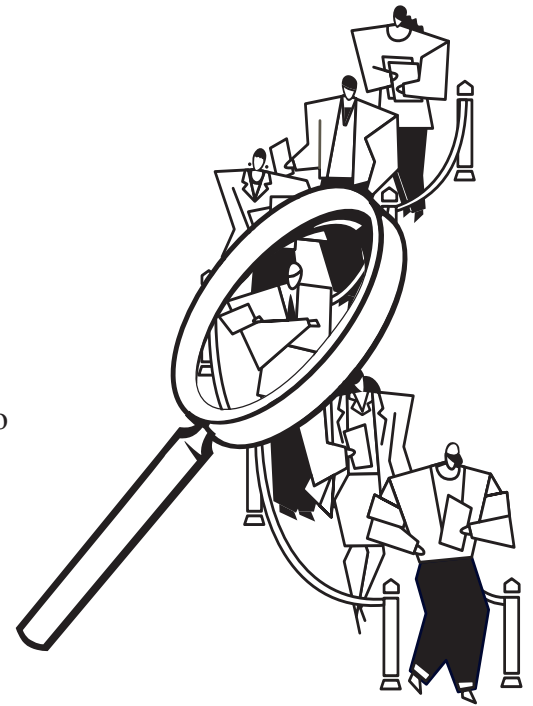
SUS DERECHOS BAJO FHA

La ley FHA prohíbe la discriminación de todo tipo en las transacciones relacionadas a los bienes inmobiliarios residenciales, incluyendo:

- Préstamos para compra, construcción, reparación o mejoramiento de una vivienda.
- Venta, intermediación o tasación inmobiliaria residencial.
- Venta o alquiler de una vivienda.

También prohíbe la discriminación sobre la base de:

- Raza o color



Información para Consumidores

- Nacionalidad
- Religión
- Sexo
- Estatus familiar (definido como niños menores de 18 años de edad que vivan con un padre / madre o guardián legal, mujeres embarazadas, y personas que tienen a cargo la custodia se menores de 18 años).
- Discapacitados

PRESTADORES — LO QUE PUEDEN Y NO PUEDEN HACER

Los prestadores o entidades de préstamo deben:

- Considerar los ingresos fijos provenientes de la asistencia pública de la misma manera que se consideran otros ingresos.
- Considerar los ingresos fijos provenientes de trabajos a tiempo parcial, Seguro Social, pensiones y rentas anuales.
- Considerar los pagos de pensiones alimenticias, alimentos por hijo, o pagos separados de fianza de manutención, en caso de que usted desee proveer dicha información. Un prestador puede solicitarle una prueba de este tipo de ingreso si el mismo es recibido sistemáticamente.
- Si fuera necesaria una firma conjunta, la aceptación de otra persona signataria que no sea el cónyuge. Si usted es propietario de la propiedad conjuntamente con su cónyuge, se puede pedir al cónyuge la firma de los documentos autorizándolo / la a hipotecar la propiedad.

Los prestadores no pueden:

- Desalentarlo a solicitar una hipoteca o rechazar su solicitud por razones de raza, nacionalidad, religión, sexo, estado civil, edad o por recibir ingresos de una fuente de asistencia pública.
- Considerar su raza, nacionalidad o sexo, aun cuando estos datos le sean solicitados para ser revelados de manera voluntaria

con el objeto de asistir a las agencias federales en el cumplimiento de las leyes antidiscriminatorias. Un prestador puede considerar su estatus migratorio para evaluar si usted tiene un derecho de permanencia en el país que cubra el período de repago de la deuda.

- Imponer diferentes términos y condiciones, como por ejemplo tasas de interés más altas o pagos adelantados más sustanciales para un préstamo sobre la base de su raza, sexo u otros factores prohibidos.
- Considerar la composición racial del vecindario en el que usted desea vivir. Este punto es también aplicable al momento de la tasación de la propiedad.
- Hacer preguntas respecto de sus planes para tener una familia. Las preguntas respecto de los gastos relacionados a las personas dependientes están permitidas.
- Rechazar una operación de préstamo o establecer diferentes términos o condiciones para la operación de préstamo sobre la base de factores discriminatorios.
- Requerir un co-signatario si usted cumple con los estándares del prestador.

FORTALEZCA SU SOLICITUD DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

No todas las personas que solicitan un hipoteca la obtendrán. Las entidades de préstamo pueden utilizar factores como los ingresos, gastos, deudas e historial de crédito para evaluar a los solicitantes.

Existen pasos que usted puede tomar para asegurarse de que su solicitud sea considerada en su totalidad. Entréguele al prestador toda la información que respalda su solicitud. Por ejemplo, un empleo estable es considerado importante para muchos prestadores. Quizás usted ha cambiado recientemente de trabajo pero ha estado empleado de forma continua en el mismo campo de trabajo por muchos años. Si así fuera, incluya esta información en su solicitud.

Obtenga una copia de su informe de crédito **antes** de solicitar una hipoteca. Algunas veces, los informes de crédito contienen información inexacta. Por ejemplo, se pueden reportar cuentas que no le pertenecen, o cuentas registradas como impagas que han sido pagadas. Si encuentra errores en su informe, dispútelos con la agencia de informes de crédito e infórmele al prestador de la disputa.

Si usted ha tenido problemas con facturas impagas vencidas, como por ejemplo por razones de pérdida de empleo o por altos gastos médicos, escriba una carta al prestador explicándole las causas de sus problemas de crédito en el pasado. Los prestadores deben considerar esta información bajo su pedido.

TRATE DE OBTENER LOS MEJORES TÉRMINOS Y CONDICIONES

Algunas entidades de crédito hipotecario pueden intentar cobrar más a algunos prestatarios que a otros por el mismo producto de préstamo ofrecido al mismo tiempo. Esto puede incluir tasas de interés más altas, cargos de originación o más puntos. Pregunte al prestador si la tasa que se le está cotizando es la oferta más baja del día. El prestador probablemente esté basando su oferta de préstamo en la lista de tasas hipotecarias que emite frecuentemente esa institución para sus funcionarios de préstamo. Pida ver dicha lista. Si el prestador se niega a mostrársela y usted sospecha que no se le está ofreciendo la tasa o puntos disponibles más convenientes, puede que usted desee negociar mejores términos o comparar con otras entidades de préstamos. Aunque usted decida aceptar los términos disponibles que no sean los más bajos, pregúntele al prestador la razón por la cual usted no califica para la obtención de mejores términos. La respuesta puede ayudarlo a corregir los errores y mejorar su solvencia.

SI SU SOLICITUD ES RECHAZADA

Si le deniegan su solicitud de hipoteca, la entidad de préstamo debe darle las razones específicas que fundamenta la denegación o informarle sobre su

derecho a pedir este tipo de explicación. Bajo la ley, usted tiene derecho a:

- Saber dentro de los 30 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud completa si su préstamo hipotecario fue aprobado. El prestador debe hacer un esfuerzo razonable para obtener toda la información necesaria, tales como los informes de crédito y la tasación de la propiedad. Si su solicitud es rechazada, el prestador debe informárselo por escrito.
- Saber específicamente la razón por la cual su solicitud fue rechazada. El prestador debe decirle el motivo específico de la denegación o informarle respecto a su derecho a conocer la razón si usted lo solicita dentro de los 60 días. Una respuesta aceptable puede ser: “sus ingresos eran muy bajos” o “usted no ha estado empleado por un período de tiempo suficiente”. Una respuesta del tipo “usted no cumple con nuestros estándares mínimos” no es lo suficientemente específica.
- Saber la razón específica por la cual se le ofrecieron términos menos favorables a los que usted solicitó, pero únicamente si usted rechaza dichos términos. Por ejemplo, si el prestador hipotecario le ofrece a usted una hipoteca de monto inferior o una tasa de interés más alta, usted tiene derecho a saber el motivo del cambio si usted no acepta la contraoferta del prestador.
- Averiguar la información que figura en su informe de crédito. El prestador puede haber rechazado su solicitud debido a la información negativa incluida en su informe de crédito. Si este es el caso, el prestador debe mencionárselo y darle el nombre, domicilio y número telefónico de la agencia de informes crediticios.
- Usted puede obtener una copia gratuita de ese informe de parte de la agencia si lo solicita dentro de los 60 días. Ahora puede solicitar periódicamente una copia gratuita de su informe crediticio a las tres compañías principales de informes de crédito. Para

Información para Consumidores

consultar en detalle cómo solicitar un informe crediticio anual gratuito, visite en Internet www.annualcreditreport.com. De otra manera, la agencia de informes de crédito puede cobrarle hasta \$9 por el mismo.

- Si su informe de crédito contiene información inexacta, la agencia de crédito está obligada a investigar los ítems que usted cuestione. Aquellas compañías que provean la información inexacta a las agencias de informes crediticios también deben reinvestigar los ítems que usted dispute. Si usted aún continuara cuestionando la cuenta de la agencia de crédito luego de una reinvestigación, puede incluir un resumen del problema en su informe de crédito.
- Obtenga una copia de la tasación de su propiedad. Las solicitudes de préstamos hipotecarios pueden ser denegadas debido a tasaciones deficientes. Revise la tasación. Verifique que contenga la información apropiada y exacta y determine si el tasador consideró en la valuación factores ilegales, como por ejemplo la composición racial del vecindario.

SI USTED SOSPECHA DISCRIMINACIÓN

Tome medidas si piensa que ha sido discriminado.

- Quéjese ante el prestador. Algunas veces puede persuadir al prestador de reconsiderar su solicitud.
- Verifique con la oficina de su Fiscal General si se han violado leyes estatales. Muchos estados cuentan con leyes de igualdad de oportunidades de crédito.
- Contacte un grupo local privado de vivienda equitativa e informe las violaciones a la agencia gubernamental correspondiente. Si su solicitud de préstamo hipotecario es denegada, la entidad de préstamo debe darle el nombre y domicilio de la agencia a contactar.
- Considere demandar al prestador ante la corte federal de distrito. Si usted gana la

demanda, puede recuperar los perjuicios reales y puede obtener daños punitivos si la corte decide que la conducta del prestador fue deliberada. También puede recuperar costos razonables en concepto de honorarios de su abogado y costos de la corte. También puede considerar la presentación, de manera conjunta, de una demanda de acción de clase.

Numerosas agencias federales comparten la responsabilidad del cumplimiento de ECOA y FHA. La determinación de cual es la agencia que usted debe contactar depende, en parte, del tipo de institución financiera con la que está tratando.

Violaciones de FHA comuníquese con:

Office of Fair Housing and Equal Opportunity
US Department of Housing and
Urban Development (HUD), Room 5204
Washington, DC 20410-2000
Línea Directa Gratuita:
1-800-424-8590 TDD: 1-800-543-8294

Usted cuenta con un plazo de un año para presentar una queja ante HUD, pero es recomendable hacerlo lo antes posible.

Su queja ante HUD debe incluir:

- Su nombre y domicilio.
- El nombre y domicilio de la persona o compañía que es sujeto de la queja.
- El domicilio u otra información de la vivienda involucrada.
- Una breve descripción de los hechos que lo indujeron a creer que sus derechos fueron violados.
- Las fechas de las violaciones alegadas.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Department of Housing and Urban Development*, HUD) lo notificará cuando reciba su queja. Normalmente, el HUD también:

- Notificará al presunto violador de la queja presentada por usted y permitirá a dicha persona la presentación de una respuesta.
- Investigará su queja y determinará si existe una causa razonable para creer que la *Fair Housing Act* fue violada.

- Lo notificará a usted en caso de que no se pueda completar una investigación dentro de los 100 días contados a partir de la fecha de recepción de su queja.

Violaciones de ECOA y FHA comuníquese con:

Para quejarse de un banco nacional creado bajo las leyes federales:

Comptroller of the Currency
Compliance Management Mail Stop 7-5
Washington, DC 20219

Para quejarse de un banco creado bajo las leyes estatales y asegurado por la *Federal Deposit Insurance Corporation*, pero que no son miembros del Sistema de la Reserva Federal:

Federal Deposit Insurance Corporation
Consumer Affairs Division
Washington, DC 20429

Para quejarse de entidades de ahorro y préstamo creadas bajo las leyes federales o aseguradas por el gobierno federal comuníquese con:

Office of Thrift Supervision
Consumer Affairs Program
Washington, DC 20552

Para quejarse de cooperativas de crédito creadas bajo las leyes federales comuníquese con:

National Credit Union Administration
Consumer Affairs Division
Washington, DC 20456

Para quejarse de bancos que son miembros estatales del Sistema de la Reserva Federal comuníquese con:

Consumer and Community Affairs
Board of Governors of the Federal Reserve System
20th & C Streets, NW
Washington, DC 20551

Para presentar quejas por discriminación ejercida por parte de cualquier tipo de acreedor:

Department of Justice
Civil Rights Division
Washington, DC 20530

Violaciones de ECOA que involucren hipotecas y compañías financieras para consumidores comuníquese con:

Federal Trade Commission
Consumer Response Center
Washington, DC 20580
Línea Gratuita: 1-877-FTC-HELP (382-4357)
TDD: 1866-653-4261

La FTC trabaja en favor del consumidor para la prevención de prácticas comerciales fraudulentas, engañosas y desleales y para proveer información de utilidad al consumidor con el objetivo de identificar, detener y evitar dichas prácticas. Para presentar una queja o para obtener información gratuita sobre temas de interés del consumidor visite ftc.gov/espanol o llame sin cargo al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357); TTY: 1-866-653-4261. La FTC ingresa todas las quejas relacionadas a fraudes de Internet y sistema de telemarketing, robo de identidad y otras quejas sobre prácticas fraudulentas a una base de datos segura llamada Centinela del Consumidor (*Consumer Sentinel*) que se encuentra a disposición de cientos de agencias de cumplimiento de las leyes civiles y penales en los Estados Unidos y en el extranjero.

FEDERAL TRADE COMMISSION

ftc.gov

1-877-FTC-HELP

FOR THE CONSUMER