

El Préstamo Equitativo: Aprenda los Datos



“Ahora, les digo hoy mis amigos, aunque nos enfrentamos a las dificultades de hoy y de mañana, que todavía tengo un sueño. Es un sueño profundamente arraigado en el sueño americano. Tengo el sueño de que un día esta nación se levantará y vivirá el verdadero significado de su credo: —‘Sostenemos estas verdades como evidentes, que todos los hombres son creados iguales’”

Dr. Martin Luther King, Jr.
Marcha sobre Washington, DC
28 de agosto, 1963

Declaración de la Misión de HUD

La misión de HUD es incrementar la propiedad de viviendas, ayudar al desarrollo de la comunidad, y aumentar el acceso a viviendas asequibles libres de discriminación.

Misión de la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (FHEO, por sus siglas en inglés)

La misión de FHEO es crear oportunidades de vivienda equitativas para todas las personas que viven en América haciendo respetar y administrando las leyes que prohíben la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, discapacidad, y tipo de familia.

Ley de Equidad de Vivienda

El Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (Ley de Equidad de Vivienda), según se enmendó, 42 Código de EE.UU. 3601 y siguientes, prohíbe la discriminación en la venta, renta, y financiación de viviendas residenciales, y en otras transacciones relacionadas con los bienes inmuebles residenciales, por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia (definido como familias con hijos menores de 18 años que viven con los padres o custodios legales, mujeres embarazadas, o gente en el proceso de asegurar la custodia de niños menores de 18 años), y discapacidad.





ENTENDER EL PRÉSTAMO EQUITATIVO

“Estoy proponiendo una legislación de vivienda justa de nuevo este año porque es decente y justa. Hay que oponerse a la injusticia, no importa lo difícil o impopular que sea el asunto”.

Presidente Lyndon B. Johnson – 15 de febrero, 1967



Entender el préstamo equitativo, y la ley que lo regula es importante para todos. Saber cómo los derechos de su vivienda justa están protegidos bajo la Ley Federal de Equidad de Vivienda puede ayudarle a reconocer la discriminación al solicitar un préstamo.

¿Qué es el préstamo equitativo?

El préstamo equitativo prohíbe a los prestamistas que consideren su raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia, o discapacidad cuando usted solicite préstamos hipotecarios para residencias. El préstamo equitativo garantiza las mismas oportunidades de préstamos a todo el mundo.

¿Hay alguna ley que proteja mis derechos de préstamo equitativo?

Sí. La Ley federal de Equidad de Vivienda protege sus derechos de préstamo equitativo. La Oficina de Equidad de Vivienda y de Igualdad de Oportunidades hace cumplir la Ley federal de Equidad de Vivienda y las agencias de cumplimiento locales y estatales hacen cumplir las leyes de equidad de vivienda que son sustancialmente equivalentes a la Ley

federal de Equidad de Vivienda. Para más información sobre la Ley de Equidad de Vivienda, visite <http://www.hud.gov/fairhousing>. Hay otras leyes, incluyendo la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito, que protegen sus derechos, pero que HUD no hace cumplir.

Si no soy de los Estados Unidos, ¿me protege la Ley federal de Equidad de Vivienda?

Sí, ya sea un ciudadano de los Estados Unidos, un extranjero registrado (con una “tarjeta verde”), o un residente indocumentado de los Estados Unidos, usted está protegido por la Ley de Equidad de Vivienda.

¿Cómo puede la Ley de Equidad de Vivienda protegerme cuando compro una casa?

La Ley federal de Equidad de Vivienda dice que es ilegal discriminar en la venta, alquiler, o financiación de casas por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia, o discapacidad.

¿Cuáles son algunos ejemplos de prácticas crediticias discriminatorias?

Un prestamista comete prácticas discriminatorias de préstamo cuando él o ella actúa de alguna de las siguientes maneras:





- Se niega a realizar un préstamo hipotecario por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia, o discapacidad;
- Se niega a facilitar información en cuanto a los préstamos hipotecarios por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia, o discapacidad;
- Impone diferentes condiciones a los préstamos hipotecarios, como diferentes tipos de interés, puntos, u honorarios por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia, o discapacidad;
- Discrimina al tasar una propiedad por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia, o discapacidad;
- Llevar a un solicitante hacia un mal producto de préstamos hipotecarios por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia, o discapacidad;
- Brinda un servicio de préstamo hipotecario inferior por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, tipo de familia, o discapacidad.

¿Puede el oficial de mi banco cometer discriminación de préstamo?

Sí. Cualquier prestamista, agente hipotecario o de propiedad inmobiliaria, tasador, prestador de servicios crediticios, y compañía de seguro de título puede cometer discriminación de préstamos en cualquier fase del proceso del préstamo hipotecario. Deberá reportar a cualquier persona, compañía, o entidad que intente violar sus derechos de préstamo equitativo a HUD o a la agencia local o estatal de vivienda justa. (Vea la Pestaña Roja, Reportando la Discriminación de Préstamos)

¿Cuándo ocurre la discriminación de préstamos?

Ya esté usted comprando o refinanciando una casa, la discriminación de préstamos puede ocurrir en cualquier etapa del proceso de préstamo. Por ejemplo, si un prestamista se niega a conceder un préstamo hipotecario por su raza o etnicidad, o si el prestamista carga tarifas excesivas por refinanciar su préstamo hipotecario actual en base a su raza o etnicidad, el prestamista está infringiendo la Ley federal de Equidad de Vivienda.

¿Cuáles son algunas de las señales de aviso de la discriminación de préstamo?

Las señales de discriminación de préstamo pueden ser flagrantes o sutiles. Pueden ocurrir en el mercadeo de los productos de préstamos hipotecarios, transacciones de préstamos hipotecarios, los términos y condiciones del préstamo, en la tasación de una casa, y en el servicio del préstamo.

En el mercadeo de los préstamos hipotecarios, tenga cuidado con:

- Solicitaciones agresivas de condiciones adversas del crédito para vecindarios de minorías en concreto, grupos étnicos o raciales, y comunidades; o
- Llevar por motivos raciales hacia prestamistas de altos costos.

En la transacción del préstamos hipotecario, tenga cuidado con:

- El requerimiento de que las mujeres, no los hombres, tengan que aportar un cofirmante para el préstamo.

En los términos y condiciones de préstamos hipotecarios que se imponen más frecuentemente sobre prestatarios de una cierta raza o nacionalidad o sobre mujeres, tenga cuidado con:

- Innecesarios costos de cierre;
- Costos de tasación inflados;
- Honorarios del prestamista o del agente inflados;
- Innecesarios honorarios de registro;
- Excesivas sanciones por pago adelantado; o
- Cambio de las condiciones del préstamo hipotecario al cierre sin el consentimiento del prestatario.

En la tasación de una casa, tenga cuidado con las propiedades que estén subvaloradas por motivos de raza o nacionalidad del prestatario o de los otros residentes en el vecindario circundante.

En la administración de la hipoteca, tenga cuidado con:

- Prácticas de cobro o ejecución hipotecaria aplicadas más severamente por motivos de raza o nacionalidad del prestatario o de los otros residentes en el vecindario circundante.





**EVITE
CONVERTIRSE
EN VÍCTIMA**

“Para mí, la Ley de Equidad de Vivienda de 1968 fue el asunto más importante ante el Senado aquel año. Siempre había creído que el insidioso grupo de problemas de los guetos, incluyendo las escuelas pobres y la falta de trabajo y de oportunidad, se podían aliviar poniendo fin a la discriminación en la vivienda...”

Senador Edward W. Brooke
Extracto de “Bridging the Divide”



Saber sobre los documentos de préstamo, su propósito, y cómo HUD puede ayudarle en el proceso de préstamo puede aumentar su conocimiento y ayudarle a evitar que se convierta en una víctima de la discriminación de préstamo.

¿Qué documentos debería recibir en el proceso de préstamo?

Se requiere a los agentes hipotecarios y los prestamistas que faciliten y acepten solicitudes de préstamos hipotecarios de cualquier persona que desee solicitarlos. Para ser un solicitante favorable, el prestamista ha de entregarle sin ningún costo para usted lo siguiente:

- Un Cálculo de Buena Fe;
- Un Informe de Divulgación de Veracidad en el Préstamo;
- Una Copia de su solicitud de préstamos; y
- Una Declaración de Divulgación de Servicio Hipotecario

Los prestatarios deberán también recibir un Folleto de Información Especial si están comprando un préstamo hipotecario y un Formulario de Informe de Pago HUD-1 cuando el préstamo hipotecario esté cerrado o acordado.

¿Por qué necesito estos documentos?

1. El Folleto de Información Especial contiene información para el consumidor en relación con varios servicios de liquidación de propiedad inmobiliaria. Se requiere al prestamista que suministre esta información sólo cuando el prestatario esté comprando una casa.
2. El Cálculo de Buena Fe, o GFE (por sus siglas en inglés), es un presupuesto de cargos o variedad de cargos en los que un posible prestatario puede incurrir cuando financie una casa. Se requiere al prestamista que facilite al prestatario un GFE dentro de los tres días laborables después de que se reciba la solicitud de préstamo hipotecario.
3. Los prestatarios recibirán el Informe de Divulgación de Veracidad en el Préstamo, o TILs (por sus siglas en inglés) durante el proceso de préstamo hipotecario. La primera, una versión preliminar, se recibirá con el Cálculo de Buena Fe justo después de completar la solicitud de préstamo hipotecario. El TIL preliminar revela la tasa porcentual anual (APR, por sus siglas en inglés), el cargo financiero, la cantidad financiada y el número total de pagos. La segunda versión, la versión final, es uno de los documentos que el prestatario firmará durante el cierre o acuerdo del préstamo hipotecario. El TIL final revela las condiciones de su préstamo hipotecario y cualquier recargo pre-pago.

Los prestatarios pueden comparar los costos de diferentes préstamos comparando el TIL preliminar con otros TILs preliminares de diferentes prestamistas o con préstamos hipotecarios de diferentes tipos.

4. El Informe de Pago HUD-1 se recibe cuando el préstamo hipotecario se cierre o acuerde. Los prestatarios pueden pedir recibir una copia del HUD-1 un día antes del acuerdo, de forma que puedan comparar los costos del préstamo hipotecario con lo que se revelaba en el Cálculo de Buena Fe.

Un Informe de Pago HUD-1:

- Debe mostrar **todos** los costos reales del acuerdo de todas las transacciones del préstamo hipotecario;
- Debería detallar claramente **todos** los cargos relacionados con el cierre que se pagan a la hora del acuerdo o fuera del acuerdo;
- Debe entregarse al prestatario durante el “cierre” o “acuerdo” de una transacción de propiedad inmobiliaria residencial; y
- Deberá ser emitido para préstamos convencionales, así como para préstamos hipotecarios para la Administración de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) y para la Administración Federal de Viviendas (FHA, por sus siglas en inglés).

El prestatario recibirá un HUD-1 para todas las transacciones relacionadas con propiedad inmobiliaria, incluyendo:

- Préstamos de compra de vivienda;
- Préstamos de refinanciación;
- Préstamos para mejora de propiedad;

- Asunción de préstamos hipotecarios con consentimiento del prestamista;
 - Líneas de Crédito sobre el Valor de la Vivienda libre de cargos o HELOCs (por sus siglas en inglés); y
 - Hipotecas revertidas.
5. Una copia de la solicitud de préstamo hipotecario del prestatario se envía al prestatario con los otros documentos de divulgación preliminar como el Informe de Divulgación de Veracidad en el Préstamo, la Declaración de Divulgación de Servicio Hipotecario, y el Cálculo de Buena Fe. El prestatario puede comparar la información en la solicitud con lo que saben que es verdad sobre su propia capacidad financiera.
6. La Declaración de Divulgación de Servicio Hipotecario le informa al prestatario si el prestamista tiene o no la intención de hacerse cargo del servicio del préstamo hipotecario o de transferirlo a otro prestamista y de cualquier procedimiento de la resolución de la queja. Esto puede ayudar al prestatario a entender con qué clase de compañía está tratando.

¿Cómo uso estos documentos durante el proceso de préstamo?

Los prestatarios deberán consultar el Folleto de Información Especial, el Cálculo de Buena Fe (GFE), el HUD-1, y la Declaración de Divulgación de Servicio Hipotecario hasta el cierre o acuerdo de su préstamo hipotecario. Por ejemplo:

- El Folleto de Información Especial se puede usar como referencia para los servicios disponibles para los acuerdos de propiedad inmobiliaria.

- El prestatario deberá retener el GFE para comparar con los costos finales del acuerdo y para preguntar al prestamista por si hay cambios.
- La Declaración de Divulgación de Servicio Hipotecario se usará como referencia de las intenciones del prestamista en relación al servicio del préstamo.

¿Necesito alguno de estos documentos después de cerrar mi préstamo hipotecario?

Sí. Como prestatario, necesitará su Informe de Pago HUD-1. El HUD-1 detalla los servicios que se le prestan y los honorarios asociados que se le cargan durante el proceso de préstamo. Después del cierre, usará el HUD-1 para registrar los honorarios de transacción de propiedad inmobiliaria cuando realice su declaración personal de la renta.

¿Con quién debería contactar si necesito ayuda durante el proceso de préstamo?

HUD tiene muchos recursos disponibles para ayudarlo durante el proceso de préstamo. Para un listado completo de las oficinas locales de HUD, vea la página web de HUD en www.hud.gov/offices.

También, las agencias de asesoramiento sobre vivienda aprobadas por HUD en todo el país pueden asesorarle, libre de cargo o por una tarifa nominal, sobre como: comprar una casa, incumplimientos, ejecuciones hipotecarias, asuntos de créditos, e hipotecas revertidas. Para encontrar un asesor de vivienda cerca de usted, llame al (800) 569-4287, o vaya a la lista de asesores de vivienda de HUD online en www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcs.cfm.





REPORTAR LA DISCRIMINACIÓN DE PRÉSTAMOS

“Nos enfrentamos principalmente con un asunto moral... si a todos los americanos se les va a otorgar derechos iguales y oportunidades iguales, si vamos a tratar a nuestros compatriotas americanos como queremos que nos traten”.

Presidente John F. Kennedy, 1963



Aprender cómo informar sobre infractores del préstamo equitativo puede ayudar a parar la discriminación de préstamo.

¿Con quién contacto para reportar sobre la discriminación de préstamo?

Si siente que ha sido discriminado por un prestamista, agente, o cualquier persona implicada en una transacción relacionada con propiedad inmobiliaria residencial, puede presentar una queja a través de HUD o de una agencia de vivienda justa.

¿Cómo presento una queja?

Puede presentar una queja por discriminación de préstamo a través de HUD de la siguiente forma:

- Contactando con la Línea de Acceso Directo de Discriminación Nacional al 1-800-669-9777 (voz), 1-800-927-9275 (TTY); o
- Rellenado un formulario de queja en la página web de HUD en www.hud.gov/fairhousing; o
- Enviando una carta a la oficina local de HUD.

Para consumidores con discapacidad, HUD también proporciona:

- Intérpretes;
- Cintas y material en Braille; y
- Ayuda para leer y rellenar los formularios;

¿Qué información debería incluir en mi queja?

Su queja debe incluir:

- Su nombre y dirección;
- El nombre y dirección de la persona o compañía contra la que se está quejando;
- La dirección de la vivienda implicada o cualquier otra información de identificación;
- Una breve descripción de la infracción alegada (el hecho que hizo que usted creyera que se violaban sus derechos); y
- La fecha /fechas de la infracción alegada.

¿Quién puede presentar una queja?

Las leyes de Equidad de Vivienda estipulan que cualquiera a quien le afecte la discriminación de préstamo tiene el derecho a presentar una queja de vivienda justa. Si usted ha sido perjudicado, o está a punto de serlo, por prácticas de discriminación de préstamo, puede presentar una queja a través de HUD libre de cargo, y HUD investigará su queja sin ningún costo para usted.

Cualquier persona puede presentar una queja, incluyendo entidades como corporaciones, organizaciones privadas de vivienda justa, grupos de derechos de discapacitados, o asociaciones de propietarios si han sido perjudicados por prácticas de préstamo discriminatorias. Cualquiera puede informar de discriminación de préstamo a HUD.

¿Cómo afecta presentar una queja a mi préstamo de hipoteca actual?

Presentar una queja no afecta a su préstamo de hipoteca actual. Los prestatarios son responsables de cumplir con sus responsabilidades con el prestamista, agente, o cualquier persona implicada en la transacción relacionada con la propiedad inmobiliaria residencial, durante toda la investigación.

¿Cuál es el marco temporal para presentar una queja de vivienda justa?

Las quejas deben presentarse a través de HUD dentro de un año de que ocurra o termine el acto discriminatorio alegado. Puede también presentar un proceso judicial en la corte federal dentro de los dos años de que haya ocurrido o terminado el acto discriminatorio alegado.

Según la ciudad, país, o estado en que el acto discriminatorio alegado ocurra, puede tener también el derecho a presentar una queja con una agencia gubernamental local o estatal cuyos marcos temporales pueden variar de los que estipula la Ley Federal de Equidad de Vivienda.

¿Qué ocurre cuando presento una queja?

Cuando HUD recibe su queja, la asignará a la Oficina de Equidad de Vivienda y de Igualdad de Oportunidades (FHEO) para su investigación o, donde sea aplicable, la referirá a una agencia local o estatal (agencia del Programa de Ayuda a Equidad de Vivienda también conocida como agencia “FHAP”). Cada FHAP aplica una Ley de Equidad de Vivienda que HUD ha determinado que es sustancialmente equivalente a la Ley de Equidad de Vivienda. FHEO le notificará cuando reciba su queja. FHEO o la agencia FHAP:

- Notificará a las partes que usted cree que son responsables de una discriminación alegada, conocidos como “demandados”, y les dará la oportunidad de responder; e
- Investigará su queja y determinará si hay causa razonable para creer que sus derechos bajo la Ley de Equidad de Vivienda o una Ley de Equidad de Vivienda sustancialmente equivalente han sido infringidos.

¿Qué ocurre durante la investigación de mi queja?

Mientras sigue la investigación, FHEO o la agencia FHAP intentará llegar a una resolución voluntaria de la queja, si es posible, que puede dar como resultado un acuerdo de conciliación. Un acuerdo de conciliación puede ejecutarse sólo con el consentimiento de todas las partes. Si las partes firman el acuerdo de conciliación, HUD o la agencia FHAP terminarán su investigación y cerrarán el caso. Si los intentos de una conciliación fallan, la investigación seguirá.

¿Tendré que pagar a un abogado si mi caso termina delante de un juez?

No. Si HUD o una agencia FHAP investiga y encuentra una causa razonable para creer que ha ocurrido discriminación y su caso no se soluciona después de tal hallazgo, su caso se verá en una vista administrativa o en un juzgado. En esta situación, su caso lo llevará un **abogado del gobierno sin ningún costo para usted.**

¿Qué ocurre con mi queja si HUD o la agencia FHAP encuentra que no ha ocurrido discriminación?

Si HUD o la agencia FHAP no encuentra causa razonable de que haya ocurrido discriminación, su caso se cerrará y la agencia respectiva le enviará una notificación explicando por qué su caso se cerró. Aunque HUD o la agencia FHAP no encuentren causa razonable, usted sigue teniendo derecho a presentar una demanda civil privada ante el juzgado, pero debe presentarlo dentro de un plazo de tiempo requerido, sin contar el periodo durante el que HUD o la agencia FHAP investiga y prosigue con su caso.

¿Qué ocurre si HUD o una agencia FHAP encuentra causa razonable para creer que existió discriminación contra mí?

La Ley de Equidad de Vivienda y leyes de vivienda justa sustancialmente equivalentes le permiten elegir cómo debe ser tratada su queja. Esto le permite decidir si su caso se verá en una vista administrativa o en el juzgado. Después de que se haya encontrado una causa razonable, se preguntará a las partes que “elijan” uno de estos tribunales.

¿Qué ocurre si decido o el demandado decide que mi queja se resuelva en una vista administrativa?

Si su caso va a una vista administrativa, los abogados de HUD o de la agencia FHAP litigarán el caso en su nombre, libre de cargos. Además, usted puede intervenir en el caso y contratar a su propio abogado a cargo de usted. En el contexto de HUD, un Juez de Ley Administrativa (ALJ, por sus siglas en inglés) considerará la evidencia de usted y del demandado. Si el ALJ decide que ocurrió discriminación, se puede pedir al demandado que:

- Le compense por los daños reales, incluyendo la humillación, dolor y sufrimiento;
- Proporcione otras opciones de desagravio, por ejemplo, ofrecer préstamos hipotecarios sin condiciones discriminatorias;
- Pagar al gobierno federal una multa civil para justificar el interés público. El ALJ asignará la multa apropiada para la primera infracción e incrementará el nivel de multas si han ocurrido adicionales infracciones; y
- Pagar los costos y honorarios razonables de su abogado.

¿Qué ocurre si decido o el demandado decide que mi queja se resuelva en el juzgado?

Si usted decide que su caso se vea en el juzgado, HUD referirá su caso al Departamento de Justicia de EE.UU. [DOJ, por sus siglas en inglés]. El DOJ presentará un juicio civil donde supuestamente ocurrió la discriminación. Los abogados del gobierno litigarán el caso en nombre de usted. Además, usted puede intervenir en el caso y contratar a su propio abogado a cargo de usted. Una agencia FHAP tendrá un proceso similar si usted o el demandado elige que se resuelva la queja en el juzgado. Usted o el demandado puede pedir un proceso con jurado. Si el juez o el jurado decide que ocurrió discriminación, se puede pedir al demandado que:

- Le compense por los daños reales, incluyendo la humillación, dolor y sufrimiento;
- Proporcione otras opciones de desagravio, por ejemplo, ofrecer préstamos hipotecarios sin condiciones discriminatorias;
- Pagar al gobierno federal una multa civil para justificar el interés público. El juez del Juzgado Federal asignará la multa apropiada para la primera infracción e incrementará el nivel de multas si han ocurrido adicionales infracciones; y
- Pagar los costos y honorarios razonables de su abogado.





**TENGA CUIDADO
CON LAS ELECCIONES
Y CONDICIONES DE
LOS PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS**

“Como si me hiciera daño, dar a los demás las mismas oportunidades y derechos que a mí — Como si no fuera indispensable para mis propios derechos que los demás posean lo mismo”.

Walt Whitman



Los solicitantes y prestatarios deberán enterarse de los tipos de préstamos hipotecarios y sus condiciones. Saber cómo funciona un préstamo hipotecario le ayudará a elegir la financiación más apropiada.

Con cualquier préstamo hipotecario, pida a su prestamista que revise todas las condiciones con usted.

¿Qué es un préstamo hipotecario?

Cuando usted compra una casa, un prestamista le da un préstamo hipotecario a cambio de un interés en la casa. Las hipotecas se pueden realizar para comprar o refinanciar una casa. Los prestatarios deberán seleccionar un préstamo hipotecario por las características (términos y condiciones) que ofrece. Por ejemplo:

- Cantidad en dólares del préstamo hipotecario;
- Plazo (periodo de tiempo) del préstamo hipotecario;
- Tipo de interés del préstamo hipotecario; y
- Método usado para pagar el préstamo hipotecario.

¿Qué es una hipoteca de interés fijo y cómo funciona?

Una hipoteca de interés fijo es un préstamo donde el tipo de interés permanece sin variar durante todo el plazo (periodo de tiempo) de la hipoteca. El prestatario sabe que el tipo de interés no cambiará hasta que el prestatario pague o refinance el préstamo hipotecario.

¿Qué es una hipoteca de interés variable y cómo funciona?

Una hipoteca de interés variable tiene un tipo de interés que cambia durante la vida del préstamo. Normalmente, el interés inicial es muy bajo y se ajusta al alza después de tan poco tiempo como un mes.

¿Qué es una hipoteca de pago global al vencimiento y cómo funciona?

Este tipo de préstamo hipotecario no se amortiza completamente durante el plazo del préstamo, y deja un saldo debido en su vencimiento. El pago final de la hipoteca (el saldo) se llama pago global por el gran tamaño de este pago. Una hipoteca de pago global al vencimiento puede tener pagos ajustables o fijos hasta que llegue el vencimiento.

¿Qué es amortización negativa?

La amortización negativa ocurre cuando los pagos mensuales no cubren todos los costos de los intereses. Este interés sin pagar se suma al saldo principal sin pagar, lo que significa que el saldo del préstamo puede crecer. Si los prestatarios no pagan una cantidad suficiente cada mes, pueden deber más dinero que al principio del préstamo hipotecario.

La amortización negativa puede ocurrir cuando un préstamo hipotecario de interés variable (ARM, por sus siglas en inglés) tiene un límite de pago que da como resultado pagos mensuales que no son suficientemente altos para cubrir los intereses debidos.

¿Qué es una sanción por pago adelantado?

Las sanciones por pago adelantado son tarifas impuestas a los prestatarios cuando intentan refinanciar o pagar su préstamo hipotecario antes de una fecha fija determinada por el prestamista. Las sanciones por pago adelantado están diseñadas para compensar a los prestamistas por los costos fijos que originan los préstamos hipotecarios. Estas sanciones pueden ser muy caras y deberán aparecer en el Informe de Divulgación de Veracidad en el Préstamo preliminar y final y en la escritura de la hipoteca o una enmienda a la nota.

Los prestatarios deberán preguntar estas cuatro preguntas claves antes de comprometerse a un préstamo hipotecario:

- ¿Presenta el préstamo hipotecario sanciones por pago adelantado?
- ¿Cuánto es la tasa de sanción y cuántos años está en efecto?
- ¿Ofrecerá el prestamista un interés más bajo a cambio de que el prestatario acepte una sanción por pago adelantado?
- ¿Ofrece el prestamista otros préstamos hipotecarios sin sanciones por pago adelantado?

(Para condiciones adicionales, refiérase a la Pestaña Azul, *Glosario*)





OTROS RECURSOS DE PRÉSTAMOS

“La casa Americana estará dividida contra sí misma mientras haya prejuicio contra cualquier americano que compre o alquile una casa”.

Senador Ted Kennedy
12 de agosto, 1980

EL PRÉSTAMO EQUITATIVO



IGUALDAD DE
OPORTUNIDADES
DE VIVIENDA

Infórmese de otras agencias reguladoras que pueden ayudarle a resolver quejas contra bancos e instituciones de préstamo no bancarias.

Organización y dirección

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

Oficina de Equidad de Vivienda
e Igualdad de Oportunidades

451-7th Street, S.W.
Washington, DC 20410
(800) 669-9777 voz
(800) 927-9275 TTY
www.hud.gov/fairhousing

Papel en resolver quejas contra prestamistas

Se ocupa de las quejas sobre préstamo injusto contra todos los prestamistas y otros implicados en el proceso de hipoteca.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

Administración Federal de Vivienda

451-7th Street, S.W.
Washington, DC 20410
(800) CALL-FHA (225-5342)
www.fha.gov

Se ocupa de las quejas sobre préstamos hipotecarios asegurados por FHA.

Organización y dirección

Corporación Federal de Seguros de Depósito

División de Conformidad

1730 Pennsylvania Avenue, N.W.
7th Floor
Washington, DC 20429

(877) 275-3342

www.fdic.gov/consumer/index.html

Comisión Federal de Comercio

Centro de Respuesta al Consumidor
600 Pennsylvania Avenue, N.W.
Washington, DC 20580

(877) 382-4357

www.ftc.gov

Papel en resolver quejas contra prestamistas

Se ocupa de quejas contra los bancos de los estados asegurados por FDIC que no son miembros del Sistema de Reserva Federal y los regula.

Se ocupa de quejas en relación a la mayoría de los prestamistas no bancarios, como compañías de finanzas y de hipotecas y las cooperativas de crédito estatales.

EL PRÉSTAMO EQUITATIVO



IGUALDAD DE
OPORTUNIDADES
DE VIVIENDA

EL PRÉSTAMO EQUITATIVO



IGUALDAD DE
OPORTUNIDADES
DE VIVIENDA

Organización y dirección

Administración Nacional de Cooperativas de Crédito

1775 Duke Street
Alexandria, VA 22314-3428

703) 518-6300

www.ncua.gov

Oficina del Contralor de la Moneda

Administración de Cumplimiento

250 E Street, S.W.

Mail Stop 3-9

Washington, DC 20219

(800) 613-6743

www.occ.treas.gov

Papel en resolver quejas contra prestamistas

Se ocupa de las quejas contra las Cooperativas de Crédito Nacionales y las regula.

Se ocupa de las quejas contra los bancos Nacionales y los regula. Estos Bancos normalmente tienen la palabra "Nacional" en su nombre o "N.A." después de su nombre.

Organización y dirección

Oficina de Supervisión de Entidades de Ahorro y Préstamo

División de Asuntos del Consumidor
1700 G Street, N.W.
Washington, DC 20552
(800) 842-6929
www.ots.treas.gov

La Junta de Reserva Federal

División del Consumidor y Asuntos Comunitarios
20th and Constitution Avenue, N.W.
Mail Stop 801
Washington, DC 20551
(202) 452-3693
www.federalreserve.gov

Papel en resolver quejas contra prestamistas

Se ocupa de las quejas contra las entidades Federales de Ahorros y Préstamos, y también Bancos de Ahorros Federales y los regula.

Se ocupa de quejas y regula los bancos y compañías fiduciarias aprobadas por el estado. También, administra la Ley de Divulgación de Veracidad en el Préstamo, la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito, y la Ley de Equidad de Informes de Crédito.

EL PRÉSTAMO EQUITATIVO



IGUALDAD DE
OPORTUNIDADES
DE VIVIENDA

EL PRÉSTAMO EQUITATIVO



IGUALDAD DE
OPORTUNIDADES
DE VIVIENDA

Organización y dirección

Departamento de Agricultura de EE.UU.

Desarrollo Rural
Servicios de Vivienda Rural

Mail Stop MC-0783
Washington, DC 20250
(202) 720-1474

www.rurdev.usda.gov

Departamento de Justicia de EE.UU.

División de Derechos Civiles
950 Pennsylvania Avenue, N.W.
Housing and Civil Enforcement
Section, NWB
Washington, DC 20530

(800) 896-7743

[www.usdoj.gov/crt/housing/
fairhousing/index.html](http://www.usdoj.gov/crt/housing/fairhousing/index.html)

Papel en resolver quejas contra prestamistas

Se ocupa de las quejas sobre préstamos hipotecarios asegurados por Desarrollo Rural.

Se ocupa de las quejas que implican un “modelo” o “práctica” de discriminación ilegal o que crea un problema de “gran importancia pública” y que se presentan bajo la Ley federal de Equidad de Vivienda o la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito.

Organización y dirección

Departamento de Asuntos del Veterano de EE.UU

Servicio de Asuntos del Consumidor

810 Vermont Avenue, N.W.

Washington, DC 20420

(202) 273-5770

www.va.gov

Papel en resolver quejas contra prestamistas

Se ocupa de las quejas sobre préstamos hipotecarios garantizados por el Departamento de Asuntos del Veterano.

Para recursos adicionales sobre préstamos, hable con las oficinas gubernamentales locales o estatales como las agencias de protección del consumidor, el Departamento de Servicios Bancarios y Financieros, y la Oficina Estatal del Fiscal General.

NOTA: Los depósitos bancarios aprobados por el Estado están asegurados por FDIC pero están regulados por el departamento de instituciones bancarias/financieras del estado. Las quejas contra estos bancos deberán presentarse al departamento bancario del estado.

EL PRÉSTAMO EQUITATIVO



IGUALDAD DE
OPORTUNIDADES
DE VIVIENDA



GLOSARIO



Equidad De Vivienda:
No Es Una Opción;
Es La Ley



Hipotecas de interés variable (ARMs, por sus siglas en inglés) –

Las hipotecas de interés variable (ARMs) normalmente empiezan con un tipo de interés más bajo que las hipotecas de interés fijo, por lo tanto, bajando los pagos mensuales. Esto permite al prestatario cumplir con los requisitos para una hipoteca mayor que si fuera una hipoteca de interés fijo. La tasa de interés en una ARM se ajusta periódicamente en base a un índice que refleja los cambios en los tipos de interés del mercado. Cuando se ajusta el tipo de interés, el pago mensual sube o baja.

Amortización – El pago gradual de un préstamo hipotecario mediante pagos regulares a lo largo del tiempo. Para estar “amortizando completamente”, los pagos deben cubrir tanto la cantidad principal como los intereses debidos por el préstamo hipotecario durante el periodo dado. Un calendario de amortización es un programa establecido para hacer los pagos.

Tasa de porcentaje anual (APR, por sus siglas en inglés) –

Se mide de acuerdo a un porcentaje sobre el principal de un préstamo hipotecario que se pagaría en cargos financieros si el préstamo hipotecario se realizara durante un año. La APR incluye los costos de los intereses y las tasas cargadas por el préstamo hipotecario. Es t

necesario informar de la APR de los préstamos para que los prestatarios puedan entender mejor el costo del crédito.

Solicitante – La persona que ha completado los papeles para un préstamo hipotecario.

Hipotecas reembolsables al vencimiento – Tipo de préstamo hipotecario en el que el pago final es significativamente más grande que los pagos que se hacen durante el plazo del préstamo. Los prestatarios podrían escoger una hipoteca reembolsable al vencimiento si anticipan una refinanciación al final del plazo o si tienen suficientemente dinero para pagar el saldo de un préstamo hipotecario con una suma global.

Prestatario – La persona a quien se le ha aprobado recibir un préstamo hipotecario y está entonces obligada a pagarlo junto con las tasas adicionales según las condiciones del préstamo hipotecario.

Garantía – Objeto de valor que un prestamista puede tomar como compensación si un prestatario deja de pagar los plazos del préstamo hipotecario. Generalmente se requiere a los prestatarios que aseguren el préstamo hipotecario con propiedad inmobiliaria o personal como garantía. En los préstamos hipotecarios, la propiedad que el prestatario compra normalmente sirve como garantía.

Historial crediticio – El historial de un prestatario de sus deudas (incluyendo tarjetas de crédito y otras deudas de consumo) y si los





pagos de esas deudas se pagaron a tiempo. Los prestamistas de hipotecas examinan los historiales crediticios de los prestatarios para ayudar a determinar el tipo de préstamo hipotecario y las condiciones del crédito para el que son elegibles.

Puntuación del crédito – Una valoración establecida según una evaluación estadística independiente de su capacidad para pagar la deuda basada en su historial de préstamo y de pago. Los otorgantes de crédito usan un sistema de puntos para evaluar su historial crediticio, algunas veces en una escala de 300 a 850. Si siempre paga sus facturas a tiempo, tiene muchas probabilidades de tener buen crédito y por tanto recibir condiciones favorables en un préstamo hipotecario o tarjeta de crédito, como tipos de interés relativamente bajos. Si su valoración de crédito es baja porque ha pagado las facturas tarde o ha incumplido el pago de un préstamo, tiene muchas probabilidades de obtener condiciones menos favorables o puede que le denieguen el crédito completamente.

Ratio Deuda con Ingresos – El ratio de pagos de deudas con ingresos, incluyendo la deuda de vivienda del prestatario y otras deudas. Los prestamistas calculan este ratio durante el proceso de financiación del préstamo hipotecario y usan el resultado como factor importante para determinar si un prestatario cualifica para un préstamo hipotecario. Un ratio alto significa una carga de deuda mayor y generalmente indica un mayor riesgo de incumplimiento.

Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECOA, por sus siglas en inglés) – La ley federal que exige a los acreedores que hagan créditos disponibles equitativamente sin discriminación en base a raza, color, religión, nacionalidad, edad, sexo, estado civil, o porque todo o parte de los ingresos del solicitante se deriva de algún programa de ayuda pública, o porque el solicitante ha ejercido de buena fe alguno de los derechos bajo la Ley de Protección de Crédito al Consumidor. ECOA se puede encontrar en Título 15 del Código de EE.UU., capítulo 41, sub-capítulo IV.

Ley de Equidad de Informe de Crédito (FCRA, por sus siglas en inglés) – Una ley de protección del consumidor que regula la publicación de los informes de crédito del consumidor por las agencias de información de crédito del consumidor y que establece los procedimientos para corregir errores en el historial crediticio de uno. La FCRA se puede encontrar en 15 del Código de EE. UU. sección 1681, y siguientes.

Préstamo equitativo – La prohibición contra la discriminación ilegal en los préstamos. La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe la discriminación en base a raza, color, religión, nacionalidad, sexo, tipo de familia, o discapacidad. Además, la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (que no está administrada por HUD) prohíbe la discriminación a causa de edad, recibo de ayuda pública, estado civil, y ejercicio en buena fe de los derechos bajo la Ley de Protección del Consumidor.

Tasa – Cualquier costo que el/los prestatario/s deben pagar por los servicios.

Ejecución hipotecaria – Los procedimientos legales iniciados por un prestamista para recuperar la garantía del préstamo hipotecario que está sin pagar.

Cálculo de Buena Fe (GFE, por sus siglas en inglés) – Es un presupuesto de los cargos o serie de cargos en que un posible prestatario probablemente incurra en conexión con la financiación de una casa.

Informe de Pago HUD-1 – Un formulario de divulgación proporcionado al prestatario durante el cierre o acuerdo de una transacción de propiedad inmobiliaria residencial que detalla todos los costos de pago reales de todas las transacciones de préstamos hipotecarios.

Ingreso – Dinero ganado o recibido de varias fuentes, como empleo, inversiones, fundaciones, y ayuda infantil.

Interés – La tasa cargada por los prestamistas por otorgar un crédito, normalmente un porcentaje de la cantidad del préstamo hipotecario. Incluso una pequeña diferencia en el tipo de interés puede significar una gran diferencia en lo que pagará un prestatario a lo largo del tiempo. Los prestamistas responsables ajustan los tipos de interés según sus niveles de riesgo en un préstamo hipotecario.

Plazo del préstamo – El plazo del préstamo es el tiempo antes de la fecha en que el préstamo hipotecario se debe pagar totalmente. La mayoría de los préstamos hipotecarios tienen un plazo de 15, 20 ó 30 años.

Puntos – Interés prepago en la hipoteca del prestatario, cargado por el prestamista a la hora del cierre. Cada punto es un porcentaje de la cantidad del préstamo hipotecario. Por ejemplo, 2 puntos sobre un préstamo hipotecario de \$100,000 serían \$2,000.

Préstamo depredador – El uso de prácticas de préstamo abusivas y explotadoras que extrae el valor líquido de la casa de un propietario y/o aumenta su endeudamiento. Este tipo de préstamos infringe las leyes federales de préstamo equitativo si está dirigido a miembros de clases protegidas imponiendo un tratamiento y condiciones más duras.

Pago anticipado – Pagos adicionales hechos por el prestatario que pueden reducir los costes de interés bajando el saldo y por tanto acortando el tiempo para pagar el préstamo hipotecario.

Sanción por pago adelantado – Un recargo que puede imponerse por pagar el préstamo hipotecario antes de que finalice el plazo.

Principal – El saldo del dinero prestado, excluyendo los intereses.

Línea roja – El rechazo a ofrecer crédito o seguros en ciertos vecindarios.



Refinanciar – El pago de un préstamo hipotecario existente con un nuevo préstamo hipotecario usando la misma propiedad como seguridad. Los propietarios de una casa pueden refinanciar para obtener dinero en efectivo sacado del existente valor líquido de la vivienda libre de cargos, o para obtener un nuevo préstamo hipotecario con un tipo de interés y/o condiciones de pago mejores.

Hipoteca revertida – Un tipo especial de préstamo hipotecario que presta contra el valor líquido de la casa acumulado a lo largo de los años de pagos de hipoteca previos. El prestatario debe ser un propietario de una casa, tener 62 años o más, vivir en la casa, y poseer su casa completamente o tener un saldo de hipoteca bajo que pueda ser pagado al cierre con las ganancias del préstamo de hipoteca revertida. El propietario de la casa puede recibir una suma global de dinero o pagos mensuales durante un marco de tiempo acordado, agotando el valor de la casa después de deducir cargos. Este tipo de préstamo hipotecario no incluye ninguna condición de pago y se satisface cuando el propietario o su representante vende la casa o paga el préstamo hipotecario.



Línea roja revertida – Una práctica en la que los prestamistas especialmente comercializan costos altos o préstamos depredadores a clientes potenciales basados en factores como raza o etnicidad. Línea roja revertida es una forma de discriminación no porque excluye a las minorías y a otras poblaciones vulnerables, sino porque las señala y las explota ofreciéndoles préstamos con términos y condiciones abusivos.

Sub-preferencial – Es un segmento del mercado de préstamos que otorga créditos a prestatarios que no pueden o no perciben poder reunir las condiciones para un préstamo hipotecario de tipo de interés preferencial. Este tipo de préstamo hipotecario tiene tipos de interés más altos que los préstamos hipotecarios preferenciales.

Ley de Divulgación de Veracidad en el Préstamo (TILA, por sus siglas en inglés) – Una ley federal diseñada para proteger a los consumidores en las transacciones crediticias requiriendo información clara de los términos clave del acuerdo de préstamo y de todos los costos. La TILA se puede encontrar en 15 del Código de EE. UU. sección 1601, y siguientes.

Aseguramiento – El proceso de evaluación de una solicitud de préstamo hipotecario para determinar el riesgo implicado para el prestamista. El aseguramiento implica un análisis de que el prestatario es digno del crédito y de la calidad de la propiedad.

HUD. Una llamada. Muchas respuestas.

Línea Directa Contra la Discriminación de HUD

1-800-669-9777 (voice)

1-800-927-9275 (TTY)

www.hud.gov/fairhousing



**Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano de EE.UU.**

451 – 7th Street, S.W.
Washington, DC 20410