



Hoja Informativa

División de Política de Cumplimiento

Ley de Divulgación Hipotecaria Residencial

Propósito

La Ley de Divulgación Hipotecaria Residencial (HMDA, por sus siglas en inglés) surgió de la inquietud pública relativa a la escasez de crédito a ciertas comunidades urbanas. En 1975, el Congreso promulgó la ley HMDA para contrarrestar la creencia de que algunas instituciones financieras habían contribuido al deterioro de algunas áreas geográficas por no proporcionar financiamiento hipotecario adecuado en términos y condiciones razonables a los solicitantes calificados. La Regulación C (12 CFR 203) de la Junta de la Reserva Federal pone en práctica la ley.

La Ley HMDA no prohíbe ninguna actividad específica del prestamista, ni establece un sistema de cantidad limitada de préstamos hipotecarios. La regulación aplica a ciertas instituciones financieras, que incluyen bancos, sociedades de ahorro, cooperativas y otras instituciones de crédito hipotecario.

El reglamento requiere que la mayoría de las instituciones financieras reporten los datos relacionados con solicitudes y aperturas de crédito y financiamiento para la compra de viviendas, así como de préstamos y refinanciamiento para remodelación de viviendas. Los organismos de supervisión, a través del Consejo Federal de Inspección de Instituciones Financieras (FFIEC, por sus siglas en inglés), recopilan esta información en forma de declaraciones de divulgación individuales para cada institución, y de reportes acumulados para todas las instituciones incluidas dentro de cada área estadística metropolitana (MSA, por sus siglas en inglés).

Datos a reportar

Las instituciones financieras que complen ciertos requisitos de tamaño, que se actualizan al 31 de diciembre de cada año calendario, que se encuentran ubicadas en una MSA, y que han otorgado como mínimo un préstamo para compra de vivienda o refinanciado un préstamo de ese tipo el año precedente, deben reportar sus datos no más allá del 1º de marzo del año siguiente. Los requisitos de tamaño aplican también a las compañías hipotecarias independientes. Estos datos se incluyen en un Registro de Solicitudes de Créditos (HMDA- LAR, por sus siglas en inglés). Los consumidores pueden solicitar una copia del LAR de un banco en particular a partir del 1º de marzo, y el banco debe proporcionarlo dentro de los 30 días de solicitado.

El HMDA-LAR contiene información, tal como la fecha de la solicitud, la fecha de la acción, el tipo de propiedad, el tipo de préstamo, el propósito del préstamo, y si la propiedad está ocupada por el dueño. En forma adicional, se debe proporcionar también cierta información sobre el solicitante, tal como sus ingresos, sexo, etnia y raza.

Beneficios al consumidor

El reglamento le proporciona al público datos sobre préstamos que se pueden utilizar:

- Para determinar si las instituciones financieras están cubriendo las necesidades de vivienda de sus comunidades.
- En el caso de funcionarios públicos, para la distribución de inversiones del sector público, con el fin de atraer inversión privada a las áreas que lo necesiten.
- Para identificar posibles normas discriminatorias al dar crédito, y asistir a los organismos bancarios en su tarea de hacer cumplir las leyes y reglamentos antidiscriminatorios.

Dónde obtener información adicional

Divulgaciones Individuales y Reportes Acumulados de instituciones financieras – <http://www.ffiec.gov/hmda/>

(Las declaraciones de divulgación individuales también pueden obtenerse de las instituciones financieras.)

Tablas Acumuladas y Reportes Individuales de Divulgación para los años calendario 1999 – 2005 – <http://www.ffiec.gov/hmda/hmdaproducts.htm>

Historia de la Ley HMDA – <http://www.ffiec.gov/hmda/history.htm>

Versión 2009 de A Guide To HMDA Reporting: Getting It Right! (Guía para reportar sobre HMDA: ¡Haciéndolo bien!) – <http://www.ffiec.gov/hmda/guide.htm>