

**¿Qué es un préstamo equitativo?** El préstamo equitativo prohíbe que los prestamistas consideren la raza, color, origen nacional, religión, género, estado familiar o incapacidad al solicitante de préstamos hipotecarios residenciales o servicios asociados a este (tales como avalúos). Los préstamos equitativos garantizan las mismas oportunidades para todos. La Ley Federal de Vivienda Justa hace que sea ilegal realizar las siguientes prácticas basadas en un grupo protegido anteriormente mencionado:

- El negarse a hacer un préstamo hipotecario o refinanciar un préstamo hipotecario;
- El rehusarse a proporcionar información sobre préstamos;
- El imponer términos o condiciones diferentes en un préstamo, tales como diferentes tipos de interés, puntos o tarifas;
- El discriminar en el avalúo de la propiedad;
- El negarse a otorgar un préstamo o establecer diferentes términos o condiciones para la obtención de un préstamo; y
- El discriminar en proveer otra ayuda financiera para comprar, construir, mejorar, reparar o mantener una vivienda u otra asistencia financiera asegurada por bienes raíces residenciales.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades de los Estados Unidos hace cumplir la Ley Federal de Vivienda Justa. Las agencias estatales y locales hacen cumplir las leyes de vivienda que son sustancialmente equivalentes a la Ley Federal de Vivienda Justa. Existen otras leyes, incluyendo la Ley de Igualdad de Oportunidad de Crédito (ECO), que también protege sus derechos, pero no son ejecutadas por HUD.

ECO, por ejemplo, prohíbe que los acreedores discriminen a los solicitantes de crédito por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil, edad, porque un solicitante recibe ingresos de un programa de asistencia pública o porque un solicitante de buena fe, ejerce sus derechos bajo la Ley de Protección del Crédito al Consumidor.

#### Preguntas Frecuentes

**¿Cuándo ocurre la discriminación crediticia?** Si usted está comprando o refinanciando una casa, la discriminación de préstamos puede ocurrir en cualquier etapa de este proceso. Por ejemplo, si un prestamista se niega a hacerle un préstamo hipotecario debido a su raza u origen étnico, o si un prestamista cobra honorarios excesivos para refinanciar su préstamo hipotecario basado en su raza, el prestamista está en violación de la Ley Federal de Vivienda Justa.

**¿Cuáles son algunas de las señales de alerta de la dis-**

**criminación de préstamos?** Los signos de discriminación de préstamos pueden ser flagrantes o sutiles. Pueden ocurrir en la comercialización de productos de préstamos hipotecarios, operaciones de préstamos hipotecarios, términos y condiciones del préstamo, en la tasación de una vivienda y en el servicio de préstamos. En la comercialización de productos de préstamos hipotecarios, este alerta de:

- Solicitudes agresivas de términos de crédito adversos en vecindarios minoritarios, grupos raciales o étnicos y comunidades; o de
- Prejuicios raciales que los llevan a buscar prestamistas que cobran intereses más caros.

En la transacción de préstamo hipotecario, tenga en cuenta que:

- No solo le puede exigir a las mujeres, que tengan un fiador o codeudor para un préstamo.

En los términos y condiciones del préstamo hipotecario que más a menudo se les imponen a los prestatarios de una determinada raza o nacionalidad o sobre las mujeres, tenga en cuenta: (1) Los costos innecesarios de cierre; (2) Los honorarios de registro; (3) Las penalidades excesivas por un pago anticipado; O (4) La modificación de los términos del préstamo hipotecario al cierre de este sin el consentimiento del prestatario.

En el avalúo de una casa, tenga en cuenta las propiedades que han sido desvalorizadas debido a la raza o nacionalidad del prestatario o de los otros residentes en el vecindario. En el servicio del préstamo hipotecario, esté al tanto de las prácticas severas en la colección o de la ejecución de una hipoteca debido a la raza o la nacionalidad del prestatario o de los otros residentes en el vecindario circundante.

**Si estoy en licencia de maternidad pagada pero planeo volver a trabajar, ¿se me puede negar una hipoteca?**

Desde el 2010, HUD ha visto un flujo constante de quejas alegando discriminación contra los prestatarios que están en licencia de maternidad. En estos casos, los prestamistas presuntamente negaron o retrasaron los préstamos a mujeres trabajadoras por estar embarazadas o en licencia de maternidad. En algunas ocasiones, el prestamista presuntamente trató a las mujeres de manera diferente al exigirles que terminaran su licencia de maternidad y regresaran al trabajo para poder ser aprobadas para un préstamo. HUD hace cumplir la Ley de Igualdad de Vivienda que prohíbe la discriminación en los prés-

tamos basados en el sexo o el estatus familiar (embarazo o hijos en la familia). La ley protege a las consumidoras de ser discriminadas porque están en licencia de maternidad si pueden demostrar que tiene la intención de volver al trabajo o de lo contrario que ellas pueden seguir cumpliendo con los requisitos de ingresos para obtener el préstamo. La Administración Federal de Vivienda (FHA) de HUD requiere que sus prestamistas aprobados revisen los ingresos del prestatario para determinar si este puede continuar pagando su hipoteca. Sin embargo, los prestamistas asegurados por la FHA no pueden preguntar sobre un futuro o permiso de maternidad. Si un prestatario está en una licencia de maternidad o por una corta incapacidad en el momento del cierre, los prestamistas deben documentar la intención del prestatario de regresar al trabajo, que el prestatario tiene derecho a regresar al trabajo y que el prestatario califica para el préstamo teniendo en cuenta cualquier reducción de ingresos debido a su licencia.

**¿Qué debo proporcionar para probar los ingresos por incapacidad para una hipoteca?** En el pasado, los beneficiarios de ingresos por discapacidad del Seguro Social se enfrentaron a retos adicionales al proporcionar pruebas de continuidad de ingresos. La Administración del Seguro Social (SSA) proporciona estos beneficios para personas con discapacidades serias, pero generalmente no proporcionará documentación sobre el tiempo de duración de los beneficios. Algunos solicitantes han informado de que los prestamistas hipotecarios o sus agentes indagan acerca de sus discapacidades o de las declaraciones de sus médicos sobre la probable duración de sus discapacidades. ECOA y la Regulación B prohíben a los acreedores discriminar en cualquier aspecto de una transacción de crédito contra un solicitante porque todo o parte de sus ingresos se derivan de un programa de asistencia pública. La Ley de Igualdad de Vivienda también proporciona protección debido a la discapacidad.

Las preocupaciones sobre préstamos equitativos pueden surgir cuando un acreedor solicita documentación adicional más allá de la requerida por las normas y pautas legales aplicables para demostrar que es probable que continúen los ingresos por discapacidad del Seguro Social, como por ejemplo: información sobre la naturaleza de la discapacidad del solicitante o una carta del médico del solicitante. Las guías proporcionadas por la Oficina de Protección Financiera del Consumidor establecen que la verificación de los ingresos del Seguro Social

puede ocurrir por medio de una carta de verificación de beneficios de la Administración de esta oficina (a veces llamada "carta de prueba de ingreso", "carta de presupuesto"). La guía explica que si la carta de verificación de beneficios de la Administración del Seguro Social no indica una fecha de vencimiento definida dentro de los tres años de creación del préstamo, el acreedor considerará que los ingresos son efectivos y es probable que continúen . "

La Guía señala además que "la reevaluación final o actual de la elegibilidad médica para los pagos de beneficios no es considerada un indicio de que los pagos de los beneficios probablemente no continuarán". HUD ha adoptado un enfoque similar para los préstamos asegurados por el Programa Federal de Vivienda Administración (FHA), al igual que el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) para los préstamos que garantiza.

**Si recibo Sección 8, ¿puedo calificar para una hipoteca?** Sí, si cumple con los requisitos y su Autoridad de Vivienda Pública participa en este programa. El Programa de Compra de Vivienda de la Sección 8 / Elección de Vivienda (HCV) ayuda a los consumidores de bajos ingresos a comprar su primera vivienda. El programa es financiado por HUD y administrado por las Autoridades Locales de Vivienda participantes. Si usted es elegible para el programa, le puede proporcionar pagos mensuales para ayudarle a cubrir los gastos de propiedad de vivienda. Bajo ECOA, es contra la ley que un acreedor discrimine a los solicitantes debido a los ingresos de la asistencia pública. Excluir o negarse a considerar estos bonos como una fuente de ingresos categóricamente, o aceptar los vales sólo para ciertos tipos de préstamos hipotecarios, puede violar la ley de ECOA.

#### Referencias & Recursos

Visite la página de educación de FHCCI en [www.fhcci.org](http://www.fhcci.org) y desplácese a la sección de préstamos para obtener copias de recursos y otra información.

Préstamo Equitativo de HUD: Aprenda los hechos

CFPB brinda orientación para ayudar a los prestamistas a evitar la discriminación contra los consumidores que reciben ingresos por incapacidad

Guía de CFPB: Los ingresos de cupones del Programa Elección de Vivienda Sección 8 no son un inconveniente para que usted pueda obtener una hipoteca

*La misión del Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda a través de la eliminación de la discriminación, mediante la promoción, ejecución, educación y divulgación. El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) está localizado en el 445 N. Pennsylvania St., Oficina 811, Indianápolis, IN 46204. Teléfono: 317-644-0673. Línea gratis: 855-270-7280. Asistencia telefónica para personas con discapacidad: 711. Página de internet: [www.fhcci.org](http://www.fhcci.org). Correo electrónico: [info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org)*

*El trabajo que proporcionó las bases para esta publicación fue apoyada por los fondos bajo un acuerdo de concesión / cooperación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. La sustancia y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y editor es el único responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Esta información no constituye asesoría legal, asesoramiento legal, consulte a un abogado. Formatos alternativos para las personas con discapacidad estará disponible cuando sean requeridos. Version 2/17. P022.*

