

Préstamos justos: Preguntas frecuentes

Hoja informativa n.º 10



¿Qué son los préstamos justos?

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe a los prestamistas discriminarlo por motivos de raza, color, origen nacional, religión, sexo o género, estado familiar o discapacidad al solicitar préstamos hipotecarios residenciales o servicios relacionados (como una tasación). Por ejemplo, la Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe las siguientes prácticas *basadas en o que afecten a un grupo protegido*:

- Negarse a otorgar o refinanciar un préstamo hipotecario;
- Negarse a proporcionar información sobre préstamos;
- Imponer términos o condiciones diferentes a un préstamo, como diferentes tasas de interés, puntos o comisiones;
- Negarse a adquirir un préstamo o establecer términos o condiciones diferentes para su adquisición, y
- Discriminar al proporcionar otra asistencia financiera para la compra, construcción, mejora, reparación o mantenimiento de una vivienda u otra asistencia financiera garantizada con bienes raíces residenciales.

La ley también incluye protecciones en el proceso de tasación de viviendas y en la obtención o mantenimiento de un seguro habitacional.

¿Cuáles son las posibles señales de discriminación en los préstamos?

Los siguientes son algunos ejemplos de posibles señales de discriminación en los préstamos. Pueden ser evidentes o sutiles.

En la comercialización de productos de préstamos hipotecarios, tenga en cuenta lo siguiente:

- Solicitudes agresivas de términos crediticios desfavorables a vecindarios específicos de personas de color, grupos raciales o étnicos o comunidades de color.
- Diferencia racial hacia prestamistas con altas tasas de interés.

Durante la transacción del préstamo hipotecario, tenga en cuenta lo siguiente:

- Exigir que las mujeres, pero no los hombres, proporcionen un cofirmante para un préstamo.
- Exigir que una persona en licencia de maternidad regrese al trabajo antes de aprobar una solicitud para la cual califica.

En los términos y condiciones del préstamo hipotecario (cuando se aplican de manera diferente a las clases protegidas), tenga en cuenta lo siguiente:

- Gastos de cierre innecesarios.
- Penalizaciones excesivas por pago anticipado o pagos finales elevados.
- Cambios en los términos del préstamo hipotecario al momento del cierre.

En la administración del préstamo hipotecario, tenga en cuenta que las prácticas de cobranza o ejecución hipotecaria se aplican con mayor severidad debido a la raza o nacionalidad del prestatario o de los demás residentes del vecindario.

Si recibo la sección 8, ¿aún puedo calificar para una hipoteca?

La sección 8 o el Programa de Cupones de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher, HCV) para Propietarios de Vivienda ayuda a consumidores de bajos ingresos a comprar su primera vivienda. Este programa es administrado por las autoridades locales de vivienda pública participantes. Si reúne los requisitos, el programa le proporcionará pagos mensuales para ayudarlo a cubrir los gastos de la propiedad de la vivienda. De conformidad con la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Act, ECOA), es ilegal que un acreedor discrimine a los solicitantes por recibir ingresos de asistencia pública. Excluir o negarse a considerar categóricamente estos cupones como una fuente de ingresos, o aceptarlos solo para ciertos tipos de préstamos hipotecarios, puede transgredir la ECOA.

¿Cuándo ocurre la discriminación en los préstamos hipotecarios?

Ya sea que vaya a comprar o refinanciar una vivienda, la discriminación puede ocurrir en cualquier etapa del proceso de préstamo. Por ejemplo, si un prestamista se niega a otorgarle un préstamo hipotecario debido a su raza o si le cobra comisiones excesivas por refinanciar su préstamo hipotecario actual basándose en su origen nacional, es probable que esté transgrediendo la Ley Federal de Vivienda Justa.

También podría incluir la ubicación de la vivienda que planea comprar. Por ejemplo, si un prestamista ofrece mejores condiciones hipotecarias a un comprador en un vecindario mayoritariamente blanco, en comparación con un comprador en una situación similar en un vecindario históricamente excluido, podría transgredir las leyes de vivienda justa.

¿Cómo es el desempeño de su prestamista?

El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (Fair Housing Center of Central Indiana, FHCCI) cuenta con un portal de datos gratuito para consultar el desempeño de los prestamistas hipotecarios en Indiana respecto al cumplimiento de los requisitos de préstamo justo, incluso en comparación con sus homólogos. Visite www.fhcci.org/data/.

Para obtener más información, revise la página de educación del FHCCI sobre este tema:

<https://www.fhcci.org/programs/education/lending/>

O escanee el código QR:





Otras leyes relacionadas con los préstamos

La Ley de Divulgación de Información Hipotecaria (Home Mortgage Disclosure Act, HMDA) exige que muchas instituciones financieras recopilen, informen y divulguen públicamente la actividad de préstamos hipotecarios.

La Ley de Reinversión Comunitaria (Community Reinvestment Act, CRA) incentiva a las instituciones financieras a ayudar a satisfacer las necesidades crediticias de las comunidades de ingresos bajos y moderados.

La Ley de Veracidad en los Préstamos (Truth in Lending Act, TILA) protege a los consumidores contra prácticas crediticias inexactas o injustas.

La Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECOA) prohíbe a los acreedores discriminar por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil, edad y recepción de asistencia pública.

La Ley de Prácticas de Préstamos Hipotecarios de Indiana defiende diversos aspectos de los préstamos hipotecarios, en particular, los considerados "préstamos hipotecarios de alto costo", para proteger a los consumidores de prácticas crediticias abusivas.

¿Qué debo hacer si creo que soy víctima de discriminación de vivienda?

La discriminación de vivienda por motivo de una clase protegida es ilegal, y usted tiene derecho a presentar una queja. Comuníquese con el FHCCI si tiene alguna pregunta o para conocer sus opciones conforme a la ley.

Declaración de misión del FHCCI

La misión del Centro de Vivienda Justa del Centro de Indiana (FHCCI) es facilitar el acceso a la vivienda para todas las personas al asegurar la disponibilidad de vivienda asequible y accesible; promoviendo la libertad de elección de vivienda y la propiedad de vivienda; defendiendo un mercado de vivienda inclusivo; trabajando hacia comunidades estables y equitativas, y erradicando la discriminación en el centro de Indiana, en el estado de Indiana y a nivel nacional.

Embarazo o licencia parental

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en los préstamos por motivos de estado familiar, lo que incluye la discriminación por embarazo. Esta ley protege a las consumidoras de la discriminación; por ejemplo, si una prestataria se encuentra de licencia por maternidad, siempre que pueda demostrar su intención de reincorporarse al trabajo y que cumple los requisitos de ingresos para calificar para el préstamo. La Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA) exige a sus prestamistas autorizados revisar el ingreso de la prestataria para determinar si se puede esperar razonablemente que continúe pagando su hipoteca. Por ejemplo, si una prestataria se encuentra de licencia por maternidad o por incapacidad a corto plazo al momento del cierre del préstamo, los prestamistas deben documentar su intención de reincorporarse al trabajo, su derecho a hacerlo y que cumple los requisitos para obtener el préstamo, considerando cualquier reducción de ingresos debido a su licencia. *Sin embargo*, estos requisitos no pueden ser más gravosos que los que se aplican para verificar la continuidad laboral o cualquier otro tipo de licencia.

Verificación de ingresos por incapacidad

Anteriormente, los beneficiarios del Seguro por Discapacidad del Seguro Social (Social Security Disability Insurance, SSDI) han enfrentado dificultades innecesarias para demostrar la continuidad de sus pagos por incapacidad. La Administración del Seguro Social (Social Security Administration, SSA) otorga beneficios de SSDI a personas con discapacidad grave, pero, por lo general, no proporciona documentación sobre la duración de las prestaciones, ya que estos se extienden hasta la edad de jubilación. Sin embargo, algunos solicitantes han informado que los prestamistas hipotecarios o sus agentes les han solicitado información sobre su discapacidad o informes médicos sobre su duración probable. La Ley Federal de Vivienda Justa protege contra la discriminación en las transacciones de préstamos de vivienda debido a la discapacidad. La ECOA y el reglamento B también prohíben a los acreedores discriminar en cualquier aspecto de una transacción crediticia contra un solicitante porque la totalidad o parte de sus ingresos provengan de un programa de asistencia pública (como el SSDI).

Pueden surgir preocupaciones de préstamos justos cuando un acreedor exige documentación adicional para demostrar la continuidad del SSDI, como información sobre la naturaleza de la discapacidad del solicitante o una carta de su médico, más allá de lo que exige la ley, las normas o las directrices. La guía proporcionada por la Oficina de Protección Financiera del Consumidor establece que la verificación del SSDI puede realizarse mediante "una carta de verificación de prestaciones de la Administración del Seguro Social (a veces, denominada 'carta de verificación de ingresos', 'carta de presupuesto', 'carta de prestaciones' o 'carta de verificación de concesión')". La guía explica que "si la carta de verificación de prestaciones de la Administración del Seguro Social no indica una fecha de vencimiento definida dentro de los tres años posteriores al otorgamiento del préstamo, el acreedor considerará que los ingresos son efectivos y que probablemente continuarán". También señala que la "reevaluación pendiente o en curso de la elegibilidad médica para los pagos de prestaciones no se considera un indicio de que los pagos de la prestaciones no vayan a continuar". Otras leyes crediticias han adoptado un enfoque similar.

¡Póngase en contacto con nosotros!

Si experimenta obstáculos para acceder a una vivienda, incluidos problemas con su prestamista o durante el proceso hipotecario, comuníquese con el FHCCI:



317-644-0673
Línea gratuita: 855-270-7280
Retransmisión: 711



info@fhcci.org
www.fhcci.org