Garantía de Préstamos Justos: Tenga en Cuenta la Discriminación en los Préstamos

Fair Housing Advocates of Northern California

GARANTÍA DE PRÉSTAMOS JUSTOS

DISCRIMINACIÓN EN LOS PRÉSTAMOS

Las leyes para la vivienda justa protegen a las personas contra la discriminación en el momento de alquilar o comprar una vivienda, conseguir una hipoteca o participar en otras actividades relacionadas. Las leyes para los préstamos justos más importantes que protegen a los consumidores son la Ley Federal para la Vivienda Justa (FHA, por sus siglas en inglés) y la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECOA), por sus siglas en inglés). Los préstamos justos garantizan las mismas oportunidades de préstamo para todos.

La Ley para la Vivienda Justa (FHA, por sus siglas en inglés) prohíbe a los agentes inmobiliarios y a las financieras tener en cuenta la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo o el género, el estado familiar o la discapacidad durante una transacción inmobiliaria. La discriminación en los préstamos puede tener lugar en cualquier momento del proceso de compra de la vivienda, incluso antes de que comience el proceso de solicitud (durante la fase publicitaria o de intercambio de información, durante el proceso de solicitud, contratación o aprobación del préstamo, o durante la gestión de este).

Cómo Puede Ocurrir la Discriminación en los Préstamos

La discriminación en los préstamos puede ser de diferentes formas:

El trato discriminatorio tiene lugar cuando personas con las misma posibilidades económicas son tratadas de manera diferente en función de su pertenencia a una clase protegida (con tipos hipotecarios más elevados).

El impacto diferenciado ocurre cuando una política de préstamos, que puede parecer neutral, afecta desproporcionadamente a los solicitantes de préstamos de clases protegidas (con cantidades mínimas de préstamo hipotecario).

Delineación roja ('Redlining') sucede cuando los prestamistas discriminan una ubicación, lo que generalmente afecta a las clases protegidas. Históricamente, algunas instituciones de crédito tenían mapas zonificados que delimitaban vecindarios en los que no se deberían hacer operaciones crediticias, como vecindarios de gente de raza negra o latina.

Partes Responsables de las Violaciones de Préstamos Justos

Los agentes y compañías inmobiliarios, prestamistas, aseguradores y tasadores, asociaciones de propietarios de viviendas o condominios, personal administrativo y de mantenimiento, arquitectos, constructores, desarrolladores e ingenieros y otros profesionales de la vivienda son las partes responsables de las violaciones de préstamos justos.

Fair Housing Advocates of Northern California

Tel: (415) 457-5025
DTS: (800) 735-2922

1314 Lincoln Avenue, Suite A San Rafael, CA 94901

www.fairhousingnorcal.org
fhanc@fairhousingnorcal.org

Acceso para sillas de ruedas
Se habla español

Nuestra misión

Garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda y educar a la comunidad sobre el valor de la diversidad en nuestros vecindarios.

Nota: Este material se basa en el trabajo realizado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) con la subvención FHIP núm. FEOI210037. Las opiniones, hallazgos y conclusiones o recomendaciones expresadas en este material son las de sus autores y no reflejan necesariamente los puntos de vista del HUD.

GARANTÍA DE PRÉSTAMOS JUSTOS

Actividades Prohibidas Basadas en la Pertenencia a una Clase Protegida

- Por negarse a hacer un préstamo hipotecario
- Por negarse a proporcionar información sobre préstamos hipotecarios
- Por imponer diferentes términos o condiciones a un préstamo hipotecario, como diferentes tipos de interés, puntos o gastos
- Por cobrar gastos excesivos
- Por dirigir a un solicitante hacia un producto de préstamo hipotecario malo
- Por proporcionar un servicio inferior en un préstamo hipotecario

Ejemplos de Discriminación en los Préstamos

- Negar una hipoteca o cobrar tipos de interés más altos porque la propiedad esté ubicada en un vecindario minoritario (conocido como zonificado).
- Brindar una experiencia de servicio al cliente diferente a los solicitantes de hipotecas en función de su clase protegida.
- Negarse a considerar los ingresos relacionados con la discapacidad de un solicitante de hipoteca, como SSI o SSDI.
- Otorgar a un prestatario un préstamo con términos menos favorables basados en una clase protegida.
- Negarse a proporcionar hipotecas a mujeres en baja por maternidad, independientemente de su fecha de vuelta al trabajo o de sus ingresos durante la baja.

Cómo Protegerse de la Discriminación en los Préstamos

- Asegúrese de comprender las pautas subyacentes en los préstamos y en la aprobación de las hipotecas.
- Investigue lo que el prestamista requiere en términos de puntuación crediticia y requisitos de ingresos.
- No tenga miedo de hacer preguntas.
- Tenga en cuenta las señales de alerta, como que se le trate de manera diferente en persona y por teléfono, que se le niegue una hipoteca aunque crea que pueda tenerla o que se le desanime para que no presenta la solicitud.
- Compare precios y negocie al menos con tres prestamistas. Compare los tipos de interés, los requisitos de ingresos y crediticios, y las condiciones de los préstamos.

"La discriminación en los préstamos puede tener lugar en cualquier momento del proceso de adquisición de la vivienda, incluso antes del proceso de solicitud del préstamo".

GARANTÍA BAJO LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA

Las leyes federales de vivienda justa protegen su derecho a vivir en el lugar de su elección. Prohíben la discriminación por motivos de raza, color, origen nacional, religión, sexo o género (incluida la identidad o expresión de género), estado familiar (menores de 18 años en la familia) y discapacidad mental o física.

Las leyes del estado de California incluyen garantías adicionales que prohíben la discriminación por motivos de edad, ascendencia, ciudadanía, orientación sexual e identidad o expresión de género, estado migratorio, idioma principal, estado civil, fuente de ingresos (incluidos los vales de elección de vivienda) o cualquier otra razón arbitraria.

GARANTÍA DE PRÉSTAMOS JUSTOS

PRÉSTAMOS ABUSIVOS

Qué Es un Préstamo Abusivo

Un préstamo abusivo (también conocido como préstamo predatorio) es un préstamo que se aprovecha de un prestatario y que el prestatario puede no ser capaz de pagar. Los prestamistas predadores a menudo emplean tácticas de venta agresivas y se aprovechan de la falta de comprensión de las transacciones financieras por parte del prestatario. Utilizan el engaño o el fraude y no son transparentes durante el proceso del préstamo; con frecuencia retienen detalles importantes sobre el préstamo. Los préstamos abusivos en su peor momento pueden arruinar su crédito y hacer que pierda la vivienda.

Una vez firmados los documentos del préstamo podría ser difícil o imposible cancelarlo. Cualquier préstamo puede incluir gastos, tipos de interés o términos contractuales abusivos o perjudiciales. Asegúrese de comprender todas las partes del contrato. Los consumidores tienen acceso a documentos traducidos en cinco idiomas principales sin cargo alguno. (Pregúntele a su prestamista sobre los materiales traducidos.)

Cómo Reconocer un Préstamo Abusivo

Puede ser muy difícil. Pregunte qué tendrá que abonar cada mes para terminar de pagar el préstamo completo y asegúrese de poder realizar esos pagos. Conozca las respuestas a las preguntas siguientes. Recuerde que alguien que le otorga un préstamo NO le está haciendo un favor, está realizando una transacción comercial. Insista en que desea firmar los documentos del depósito en garantía en una agencia de depósitos ante un profesional de depósitos en garantía experimentado que hable su idioma; un profesional de depósitos en garantía está calificado para explicar los términos de su préstamo y ofrecer respuestas a sus preguntas. No firme con solo un notario presente. Las personas mayores, los prestatarios que pertenecen a clases protegidas de vivienda justa, los consumidores de bajos ingresos y las personas con crédito dañado deben tener mucho cuidado al elegir sus préstamos.

Conozca las Respuestas a Estas Preguntas:

P: ¿Cuál es la Tasa de Porcentaje Anual (APR, por sus siglas en inglés)?
Solicite el APR del préstamo. El APR es una forma de comparar los gastos de un préstamo en términos porcentuales, teniendo en cuenta el tipo de interés, junto con otros costes: tarifas de procesamiento, puntos de descuento y otras tarifas o cargos. El ARP no es lo mismo que el tipo de interés. (El tipo de interés es el gasto por los intereses del préstamo solamente).

LA LEY DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DE CRÉDITO (ECOA)

La ECOA impide que los prestamistas discriminen a los solicitantes de crédito en función de factores no relacionados con su poder adquisitivo. Específicamente, la ECOA protege a los consumidores de la discriminación crediticia por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo o género, estado civil, edad, asistencia pública o el ejercicio de cualquier derecho en virtud de la Ley de Protección de Crédito al Consumidor.
La ECOA concierne a cualquier persona o entidad que participe en la concesión de un crédito, incluidos bancos, cooperativas de ahorro y crédito, minoristas y compañías financieras. La ley cubre varios tipos de préstamos, como la financiación para la compra de automóviles, tarjetas de crédito, hipotecas, préstamos estudiantiles y préstamos para la pequeña empresa.

GARANTÍA DE PRÉSTAMOS JUSTOS

P: ¿Cuál va a ser el pago mensual por la vivienda? ¿Qué Incluye?
Pregunte cuál será el pago mensual. El pago mensual incluye el capital y los intereses, y puede incluir impuestos a la propiedad y seguro de hogar. Si solo incluye el capital y los intereses, usted será responsable de pagar los impuestos y el seguro aparte.

P: ¿Qué gastos se me van a cobrar?
Consiga todos los detalles sobre su préstamo: la propuesta del préstamo deberá incluir todos los gastos relacionados con el préstamo (depósito en garantía, prestamista, título, impuestos del condado, gastos de tasación, etc.). Pregunte sobre los gastos que no entienda. Los gastos de cierre suelen ser entre el 2 y el 5 % de la cantidad total del préstamo.

P: ¿Hay una penalización por amortización anticipada? ¿Cuánto y durante cuánto tiempo?
Esta es una prima por pagar su préstamo antes de tiempo. Si la cantidad de la prima por amortización anticipada es elevada, es posible que tenga que pagar miles de dólares para poder obtener un préstamo mejor posteriormente; evite este tipo de préstamos.

P: ¿Hay un gran pago final? ¿Cuándo debe abonarse y cuánto es?
Algunos préstamos parecen razonables porque en realidad no se amortiza todo el capital, quedando una gran cantidad para el final del préstamo. Por lo general, esta es una mala señal, especialmente si el prestamista no proporciona la información de forma voluntaria. Evite los préstamos con grandes pagos al final, a menos que esté seguro de que puede abonarlos o refinanciarlos antes de su vencimiento.

Medidas preventivas para evitar préstamos abusivos

- No tenga miedo de hacer preguntas.
- Compare precios y negocie al menos con tres prestamistas.
- No tenga miedo de hacer preguntas.
- Sea honesto acerca de sus ingresos y gastos. Y asegúrese de poder abonar los pagos mensuales.
- Sea un consumidor informado. Investigue y hable con expertos.
- Siempre lea antes de firmar y no firme documentos en blanco.
- Evite los préstamos con pagos grandes pagos al final y primas por pago anticipado.
- Evite el cambio de préstamos (las solicitudes de refinanciación, una y otra vez, generan más y más gastos), a menos que sepa que menores tipos de interés le ahorrarán dinero.
- No permita que nadie le presione ni le intimide. Un buen profesional de préstamos siempre estará encantado de responder todas sus preguntas hasta que usted se sienta del todo cómodo.
- Tenga cuidado con los gatos excesivos y sospechosos.
- Desconfíe de ofertas no solicitadas de refinanciación, o de servicios como seguro de vida hipotecario o de las mejoras del hogar.
- Diga “no” a los tratos que suenan demasiado buenos para ser ciertos; probablemente lo sean.

QUÉ HACER SI SOSPECHA QUE ES VÍCTIMA DE DISCRIMINACIÓN POR PRÉSTAMO O DE PRÉSTAMO ABUSIVO:

Póngase en contacto con los Defensores de Vivienda Justa del Norte de California:

www.fairhousingnorcal.org
(415) 457-5025 DTS: (800) 735-2922

Ponerse en contacto con la Línea Directa Nacional de Discriminación del HUD:

www.hud.gov
(800) 669-9777
CCT: (800) 877-8339

Presentar una queja ante la Oficina de Protección Financiera al Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés):

www.consumerfinance.gov/complaint
(855) 411-CFPB (2372)