Acerca de los Préstamos Justos

Su raza, color, religión, género, situación familiar u origen nacional nunca deberían afectar su capacidad para calificar para una hipoteca- a este concepto se le llama "préstamos justos". Los préstamos justos son un derecho que le otorga la **Ley Federal de la Vivienda Justa** , con protecciones iguales que ofrece la **Ley de Vivienda Justa de la Florida.**

Todo el proceso de préstamos hipotecarios, desde la publicidad hasta el cierre, tiene el potencial de ocultar comportamientos discriminatorios o preferenciales. Es fundamental comprender dónde buscar y qué buscar, para estar seguro de no convertirse inadvertidamente en víctima de discriminación en los préstamos.

¿Cuales son sus Derechos?

Usted tiene derecho a un proceso de préstamo libre de discriminación

Como se indica en la página de Préstamos Justos de HUD:

“La Ley de Vivienda Justa declara ilegal discriminar a alguien por motivos de raza, color, religión, sexo, situación familiar, origen nacional o discapacidad en cualquier etapa del proceso hipotecario, incluyendo:

- Aprobaciones y denegaciones
- Términos, por ejemplo: tasas de interés, puntos, cargos y otros costos
- Publicidad
- Servicios de corredor hipotecario
- Tasaciones de propiedades
- Servicios
- Asistencia para la modificación del préstamo hipotecario
- Seguro de vivienda

Los préstamos que caen bajo las protecciones antidiscriminatorias de la Ley de Vivienda Justa incluyen préstamos “que están garantizados por bienes raíces residenciales o que son para comprar, construir, mejorar, reparar o mantener una vivienda. Esto incluye hipotecas, refinanciamientos, préstamos sobre el valor líquido de la vivienda y préstamos para mejoras del hogar”.

Ejemplos de Discriminación en los Préstamos proporcionados por HUD.

Ejemplos de prácticas discriminatorias en los préstamos:

- Negar una hipoteca o cobrar una tasa de interés más alta porque la propiedad está ubicada en un vecindario de mayoría minoritaria.
- Proporcionar una experiencia de servicio al cliente diferente a los solicitantes de hipotecas debido a su raza, color, religión, sexo, situación familiar, origen nacional o discapacidad.
- Negarse a considerar los ingresos relacionados con la discapacidad del solicitante de una hipoteca, como SSI o SSDI.
- Dirigir a un prestatario a un préstamo con condiciones menos favorables debido a su raza, color, religión, sexo, situación familiar, origen nacional o discapacidad.

- Dirigirse a una comunidad minoritaria para recibir asistencia fraudulenta para la modificación de préstamos hipotecarios.
- Negarse a conceder hipotecas a una persona en permiso por paternidad o maternidad.

También hay algunas señales de advertencia menos evidentes durante el proceso de préstamo hipotecario que HUD recomienda tener en cuenta, que incluyen:

- Comercialización con solicitudes agresivas de términos de crédito adversos a vecindarios minoritarios, grupos raciales o étnicos y comunidades específicas;
- Comercialización que involucra orientación racial hacia prestamistas de alto costo;
- Exigir que las mujeres, pero no los hombres, proporcionen un garante para un préstamo;
- Costos de cierre innecesarios;
- Costos de tasación excesivos;
- Honorarios excesivos de corredores o prestamistas;
- Costos de inscripción innecesarios;
- Penalidades excesivas por pago anticipado;
- Cambiar los términos del préstamo hipotecario al momento del cierre sin el consentimiento del prestatario;
- Viviendas infravaloradas durante la tasación debido a la raza del prestatario o de los vecinos de la propiedad; y
- Prácticas de cobro o de ejecución hipotecaria aplicadas con mayor dureza debido a la raza o nacionalidad del prestatario o de los vecinos de la propiedad.

¿Qué necesita hacer?

Mantenga registros detallados de todo

Mantenga un diario de su experiencia de discriminación en el préstamo. Escriba cualquier conversación o interacción que haya tenido, ya sea que haya ocurrido en el pasado o esté en curso, para crear una secuencia de eventos de su experiencia.

Recuerde, usted tiene **1 año** desde el presunto acto de discriminación para presentar una queja administrativa ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Además, tiene **2 años** para presentar una denuncia en una corte federal por el último presunto acto de discriminación.

Mantenga un registro de con quién habló, cuándo habló con ellos, qué se dijo y los testigos que estuvieron presentes. Escriba una lista de todas las personas que estuvieron involucradas.

Reúna todos los documentos que haya recibido relacionados con su hipoteca y guarde todos los correos electrónicos, mensajes de voz telefónicos, cartas escritas o cualquier otra correspondencia relacionada con su experiencia.

Presente una queja ante HUD

Usted tiene derecho a presentar una queja directamente ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

El presentar una queja no afectará su préstamo hipotecario actual.

HUD puede remitir su caso a una agencia local apropiada para su investigación. Como parte del Programa de Asistencia de Vivienda Justa, HUD ha certificado que estas agencias cumplen con los mismos patrones de procedimiento, investigaciones y soluciones que cumple HUD.

HUD también puede tomar medidas en su nombre si ocurre cualquiera de las siguientes situaciones:

- Han pasado más de 30 días desde que presentó su queja y su agencia local certificada no ha iniciado el procedimiento;
- Su agencia local certificada no está llevando a cabo los procedimientos de manera oportuna; y
- HUD decide que su agencia local ya no cumple con los requisitos para la certificación de HUD.

Las quejas de HUD se pueden presentar por correo, enviando formularios por internet, por correo electrónico o por teléfono. Cualquier persona puede presentar

una queja y se ofrece ayuda adicional para personas con discapacidades y personas que no hablan inglés.

Para presentar una queja u obtener más información sobre el proceso, vaya a la página Presentar una queja de HUD aquí

Cumplir con la Investigación

Si bien el proceso que se describe a continuación se aplica a las investigaciones de HUD, usted puede esperar razonablemente un procedimiento similar por parte de su agencia local certificada por HUD.

HUD asignará investigadores a su caso quienes le pedirán información sobre su reclamo de discriminación. Ellos querrán saber la secuencia de los eventos, los lugares relevantes, las personas involucradas, los testigos presentes o cualquier otra persona que pueda tener información sobre su queja y cualquier documentación que tenga para respaldar su caso.

HUD puede recopilar su propia evidencia además de la que usted les proporcione. Pueden realizar entrevistas o inspecciones de la propiedad, recopilar documentación adicional o utilizar otros métodos a lo largo de su investigación.

El prestamista contra el que presentó la queja será notificado y tendrá la oportunidad de responder.

HUD le enviará un informe escrito notificándole a usted de sus conclusiones una vez finalizada la investigación. A esto se le llama "Carta de Conclusiones". Si usted o la parte contra la que presentó la queja no están de acuerdo con la información presentada en la Carta de Conclusiones, usted tiene 30 días para solicitar una revisión. HUD revisará sus hechos y su determinación y decidirá si los cambia o los deja como están.

La determinación de HUD

Una vez que se complete la investigación, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano le notificará uno de dos posibles resultados:

Determinación de causa razonable y cargo de discriminación:
Estos se emitirán si la investigación de HUD los llevó a concluir que hubo una causa razonable para creer que se produjo discriminación. Usted y el prestamista contra el que presentó la solicitud tienen **20 días** a partir de esta notificación para decidir si su caso se escucha ante un juez de la Corte Federal de Distrito o un juez de derecho administrativo de HUD.

Determinación de ausencia de causa razonable y desestimación:
Esto se emitirá si la investigación de HUD no encontró evidencia suficiente para respaldar una creencia razonable de que ocurrió discriminación. Si bien no existe un proceso formal escrito en la Ley de Vivienda Justa para apelar esta decisión, HUD le permite solicitar una reconsideración escribiendo a: Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451 7th Street, SW, Room 5226, Washington, DC 20410-2000.

Juicios Civiles Federales

Si se ha emitido una Determinación de Causa Razonable y un Cargo de Discriminación, usted o el prestamista contra el que presentó la demanda pueden optar por que su caso sea escuchado por un juez de la Corte Federal de Distrito. Esta elección debe realizarse dentro de los **20 días** siguientes a la fecha en que recibió la notificación de la determinación.

HUD remitirá su caso al Departamento de Justicia de los Estados Unidos, quien presentará una demanda civil en su nombre en el distrito donde tuvo lugar la discriminación. Usted o el prestamista contra el que presentó la demanda también pueden optar por un juicio con jurado. Puede optar por ser representado por el asesor legal designado por el Departamento de Justicia o por su propio abogado.

Si la corte determina a su favor, se podría ordenar al prestamista contra el que presentó la demanda que lo compense por los daños (gastos, angustia emocional y daños punitivos), que pague los honorarios de su abogado o que le ponga a su disposición préstamos hipotecarios. Además de las consecuencias financieras, la parte infractora podría quedar sujeta a una orden judicial de no discriminar.

Audiencias de jueces de derecho administrativo de HUD

Si se ha emitido una Determinación de Causa Razonable y un Cargo de Discriminación, y ni usted ni la parte contra la cual presentó la demanda optaron por tener un juicio civil federal dentro de los 20 días siguientes a recibir notificación de la determinación, su caso será escuchado por un juez de derecho administrativo (ALJ) de HUD.

Usted puede optar por ser representado por el asesor legal designado por HUD o por su propio abogado.

Si el ALJ dictamina que se produjo una violación de la Ley de Vivienda Justa, él puede ordenar a la persona contra la cual usted presentó la demanda que lo compense por los daños (gastos, angustia emocional), que pague los honorarios de su abogado, pague una multa civil o ponga a su disposición préstamos hipotecarios. Además de las consecuencias financieras, la parte infractora podría quedar sujeta a una orden judicial de no discriminar.

Recursos adicionales

- Guía de préstamos justos de HUD
- Discriminación en la vivienda del HUD según la Ley de Vivienda Justa
- Ley de Vivienda Justa de Florida