

- Lea todo cuidadosamente y siempre haga preguntas. No firme nada que usted no entienda. Antes de firmar, haga revisar su contrato por un abogado experimentado en leyes de bienes raíces. Además, consulte con un profesional en bienes raíces confiable o solicite ayuda a una agencia de asesoría aprobada por el HUD.
- Desconfíe cuando el costo de la reforma de la casa aumenta si usted no excluye el financiamiento del contratista.
- Sea honesto acerca de su propósito de ocupar la casa. Decir que usted planea vivir allí cuando, en realidad, no lo hará (porque usted planea alquilarla o reacondicionarla para reventa), infringe la ley federal y es un delito.

The Fair Housing Resource Center, Inc. es una or-



ganización sin ánimo de lucro 501 (c)(3) que ofrece varios programas de vivienda que benefician los residentes del Condado Lake de Ohio y las comunidades circunvecinas. La misión de Fair Housing Resource Center (FHRC)

es fomentar oportunidades de vivienda equitativas para todas las personas y abogar por la vivienda equitativa y la diversidad en el Condado Lake y las comunidades circunvecinas a través de la educación y la participación del público, el gobierno y la comunidad empresarial. FHRC maneja un servicio de línea telefónica de ayuda de Dueños de Propiedades y Arrendatarios para los residentes del Condado Lake con el fin de ayudarlos con respecto a sus derechos en vivienda. FHRC también maneja un servicio equitativo de investigación de quejas para las víctimas de discriminación en vivienda. FHRC es una Agencia de Asesoría en Vivienda certificada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development) de EE.UU. y proporciona asesoría en adquisición inmobiliaria, tal como: precompra y compra de casas, cursos educativos y de grupo, resolución y prevención de morosidad en créditos hipotecarios, mantenimiento de casas y gestión financiera para propietarios de casas, asesoría en arrendamientos, y asesoría para las personas sin hogar.

***La Vivienda Equitativa es obligatoria...
¡La Vivienda Equitativa ES LEY!***

“USTED TIENE DERECHO A VIVIENDA SIN DISCRIMINACIÓN”

**Sexo • Discapacidad • Condición social familiar
Raza • Color • Religión
País de origen o ascendencia • Estado legal militar**

Si usted cree que ha sido discriminado para la consecución de vivienda, asegúrese de realizar estos pasos:

- Mantenga un registro de los nombres, fechas, direcciones, números telefónicos y otra información importante que pueda ayudar en la investigación de su queja.
- No olvide ser lo más específico posible acerca del incidente. Cuando sea posible, obtenga los nombres y direcciones de cualquier testigo del incidente.
- Después del incidente, usted tiene un (1) año para presentar una queja administrativa o dos años para entablar un juicio.



Fair Housing Resource Center, Inc.

1100 Mentor Ave.
Painesville, Ohio 44077
(440) 392-0147, Fax (440) 392-0148
Llamada gratuita (866) 411-3472
Teleimpresora/TTY (440) 392-0148
Correo electrónico: info@fhrc.org
www.FHRC.org

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

(800) 669-9777 • (800) 927-9275 TTD/TTY
www.hud.gov

Ohio Civil Rights Commission

615 West Superior
Cleveland, Ohio 44113
(216) 787-3150
crc.ohio.gov

Este folleto pretende suministrar información general únicamente y no constituye asesoría jurídica. Si usted necesita asesoría jurídica, por favor comuníquese con su Colegio de Abogados local, Sociedad de Ayuda Jurídica o un abogado privado.



Equidad en los préstamos y fraude hipotecario

“No sea víctima”



No sea víctima del fraude hipotecario

Comprar o refinanciar su casa podría ser una de las decisiones más importantes y complejas que alguna vez tome. Usted debe entender el proceso de compra de casa para ser un consumidor inteligente. Cada año, compradores de casa mal informados, frecuentemente compradores por primera vez o personas de edad avanzada, se convierten en víctimas de préstamos depredadores o fraude hipotecario.

Equidad en los préstamos

La discriminación en los préstamos hipotecarios está prohibida por la Ley de Vivienda Equitativa federal y la Oficina de Vivienda Equitativa y Oportunidades Equitativas del HUD impone activamente el cumplimiento de estas estipulaciones de la ley. La Ley de Vivienda Equitativa indica que es ilegal participar en las siguientes prácticas con base en la raza, color, país de origen o ascendencia, religión, sexo, condición familiar o discapacidad, y en Ohio, estado legal militar:

- Negarse a ofrecer un préstamo hipotecario;
- Negarse a suministrar información relacionada con préstamos;
- Imponer plazos o condiciones diferentes en un préstamo, tal como tasas de interés, puntajes o tarifas diferentes;
- Discriminación en la valoración de una propiedad; y
- Negarse a comprar un préstamo o establecer plazos o condiciones diferentes para comprar un préstamo.

Préstamos depredadores

Los préstamos depredadores representan una práctica terrible de préstamo. Estos eliminan la equidad de las casas y pone los propietarios de casa en riesgo de perder sus casas al ofrecer productos de préstamo inapropiados. Los prestatarios frecuentemente quedan con una carga a costas con préstamos que llegan con plazos y condiciones exagerados, lo cual ocurre frecuentemente mediante engaño. El préstamo depredador típico:

- **Son cobros excesivos y/o cobros innecesarios;**
- **No está alineado con la capacidad crediticia del prestatario o el riesgo de pérdida; y**
- **Está garantizado por la casa del prestatario.**

Préstamos de alto riesgo (subprime)

Los préstamos de alto riesgo desempeñan una función considerable en el mercado actual de préstamos hipotecarios. Los préstamos de alto riesgo hacen posible la adquisición de casa para muchas familias que tienen historias crediticias deterioradas o que de otro modo no cumplen los requisitos para los préstamos convencionales preferenciales (prime).

Aunque el mercado de préstamos hipotecarios de alto riesgo desempeña una función legítima, estos préstamos tienden a tener un mayor costo y algunas veces tienen condiciones menos favorables que los préstamos

del mercado preferencial. Además, los prestamistas de alto riesgo no están reglamentados en su mayor parte por el gobierno federal. Los datos muestran que las personas de raza negra tienen una mayor tendencia de obtener préstamos de alto riesgo que las personas de raza blanca, independientemente de si cumplen o no los requisitos. Muchos de los prestatarios, a quienes se les ofrece préstamos de alto riesgo, cumplen los requisitos para préstamos con mejores tasas y condiciones.

Esquemas de fraude hipotecario

Movimiento de propiedades

La propiedad se compra, se avalúa con falsedad en un valor más alto y luego se vende rápidamente.

Segunda hipoteca no revelada

El comprador de una propiedad recibe en préstamo el primer pago de parte del vendedor a través del seguro de una segunda hipoteca no revelada.

Regalo no revelado

Este esquema es similar al esquema de la “Segunda hipoteca no revelada” excepto que la segunda hipoteca se disfraza como un regalo de parte del vendedor.

Préstamos a personas designadas / Compradores testaferros

La identidad del prestatario se oculta mediante el uso de una persona designada que permite que el prestatario utilice el nombre e historia crediticia de la persona designada para solicitar un préstamo.

Identidad ficticia/robada

Tal vez se utilice una identidad ficticia/robada en la solicitud de un préstamo. Se utiliza el nombre, información de identificación personal y/o la historia crediticia de un solicitante sin el conocimiento de la persona real.

Esquemas de ejecución hipotecaria

El autor del delito identifica los propietarios de vivienda que están en riesgo de incumplir el pago de préstamos o cuyas casas ya están en ejecución hipotecaria. Los propietarios de vivienda son inducidos creer que pueden salvar sus casas a cambio de la transferencia de los gastos de escritura y gastos de cobro adelantado. Algunos de los esquemas más comunes se identifican como: ayuda fantasma, bancarrota y la carnada engañosa.

Disminución del valor líquido de la casa

Un inversionista puede utilizar un comprador testaferro, documentos de ingresos falsos y reportes crediticios falsos para obtener un préstamo hipotecario en nombre del comprador testaferro.

Programas “gubernamentales” falsos de modificación de hipotecas

Personas inescrupulosas podrían decir que están afiliados a, o están aprobados por, el gobierno o podrían solicitarle que usted pague tarifas altas por adelantado para cumplir los requisitos de programas

gubernamentales de modificación de las condiciones iniciales de hipotecas. El estafador podría utilizar palabras tales como “federal,” “TARP,” u otras palabras o acrónimos relacionados con programas gubernamentales oficiales de EE.UU.

Esquemas de subarriendo

En esta estafa, se le solicita que transfiera el derecho de posesión de su casa al estafador, quien, supuestamente, obtendrá nuevo y mejor financiamiento y/o permitirá que usted permanezca en la casa como arrendatario y que posteriormente la compre nuevamente. De hecho, los estafadores podrían no tener la intención de venderle a usted la casa.

Esquemas de eliminación de deudas

Los estafadores podrían decir que pueden “eliminar” su deuda realizando alegatos legales ilegítimos acerca de que usted no está obligado a pagar su hipoteca. Estos estafadores le proporcionarán declaraciones inexactas acerca de leyes aplicables, tales como que se pueden utilizar “leyes secretas” para eliminar la deuda o que los bancos no tienen autoridad de prestar dinero.

Sugerencias para ser un consumidor inteligente

- Asista a un curso sobre adquisición inmobiliaria ofrecida por una agencia de asesoría aprobada por el HUD.
- Hable con varios agentes de bienes raíces, y solicite y verifique referencias antes de seleccionar un agente que le ayude a comprar o vender una casa.
- Obtenga información acerca de precios de otras casas en el vecindario.
- Contrate un inspector de casas calificado y licenciado apropiadamente para inspeccionar cuidadosamente la propiedad antes que usted ofrezca comprarla.
- Compare tarifas y costos de prestamistas. Desconfíe si alguien trata de dirigirlo hacia un prestamista específico.
- No permita que nadie lo persuada de realizar una declaración falsa en su solicitud de préstamo, tal como exagerar sus ingresos, la procedencia de sus ingresos, no revelar la naturaleza y cantidad de sus deudas, o incluso durante cuánto tiempo ha tenido empleo. Mentir en una solicitud hipotecaria es fraude y podría resultar en penalización judicial.
- No permita que nadie lo convenza de solicitar el préstamo de más dinero que el que usted sabe no puede pagar.
- Nunca firme un documento en blanco o un documento que contenga espacios en blanco. Si otra persona inserta información después que usted haya firmado, usted podría quedar obligado a las condiciones del contrato. Escriba “N/A” o una línea a lo largo de cualquier espacio en blanco.