

FEDERAL TRADE COMMISSION

WASHINGTON, D.C. 20580



Office of the Director  
Bureau of Consumer Protection

PARA: Gerente General

REF.: Anuncio de hipotecas de su publicación

FECHA: 10 de septiembre de 2007

Esta carta es para avisarle que usted publicó por lo menos un anuncio posiblemente engañoso que promocionaba un préstamo hipotecario.

La Comisión Federal de Comercio (*Federal Trade Commission*, FTC) es la agencia nacional de protección del consumidor y tiene a su cargo la tarea de ejecutar y velar por el cumplimiento de varias leyes que prohíben las prácticas o actos engañosos o desleales del comercio o que afecten el comercio. Como parte de una revisión de anuncios publicitarios de hipotecas difundidos a través de diferentes medios de comunicación, hemos leído su publicación. Esta revisión es uno de los componentes del proyecto de la agencia llamado *Deceptive Mortgage Advertising Project* cuyo objetivo es detectar, detener e impedir la publicidad engañosa de préstamos hipotecarios y promover que los consumidores hagan uso del crédito contando con la información necesaria para tomar las decisiones más convenientes.

La Ley de la FTC (*FTC Act*) establece que las declaraciones publicitarias, incluidas las de los anuncios que promocionan préstamos hipotecarios, deben ser veraces y no engañosos. La FTC también ejecuta y vela por el cumplimiento de la ley llamada *Truth in Lending Act* (TILA), la cual, entre otros puntos, especifica las reglas concernientes a la publicidad de crédito para consumidores que anuncian préstamos hipotecarios. La ley TILA está diseñada con la intención de garantizar que los consumidores reciban la información sobre los términos de crédito, incluidos aquellos términos declarados en las publicidades, de manera tal que puedan comparar fácilmente los términos y buscar el crédito más conveniente. Aquellos anuncios que solamente promocionan los términos de préstamo más atractivos, como por ejemplo cuotas bajas o tasas que solamente son aplicables durante el período inicial de un préstamo, y que omiten la información correspondiente a otros términos importantes, pueden estar en violación de las disposiciones de la Ley de la FTC y/o de la Ley TILA.

La FTC ha entablado numerosas acciones de cumplimiento de ley alegando prácticas engañosas u otro tipo de prácticas ilegales cometidas por entidades de préstamo, agentes y demás operadores de préstamos hipotecarios. En el mes de junio de este año, durante su testimonio ante la Comisión de Servicios Financieros de la Cámara de Representantes de los Estados Unidos, la *Chairman* de la FTC Deborah Platt Majoras resumió algunas de dichas acciones para destacar los esfuerzos llevados a cabo por la FTC para luchar contra las prácticas desleales, engañosas y demás prácticas ilegales que se presentan en el mercado de servicios financieros para consumidores. Para consultar el texto de este testimonio, por favor visite en Internet <http://www.ftc.gov/opa/2007/06/fstest.shtm>.

Como parte de su misión, la FTC brinda orientación a los medios de comunicación sobre cómo detectar anuncios que violan las leyes que están bajo su jurisdicción. Las publicidades engañosas de hipotecas perjudican a los consumidores de su comunidad y dañan la credibilidad de su publicación y la de

sus anunciantes legítimos. Sabemos que ningún medio de comunicación desea desinformar a su público difundiendo deliberadamente declaraciones publicitarias engañosas para promocionar servicios hipotecarios. Esperamos que esta carta y los materiales de referencia sirvan para que su personal pueda identificar y rechazar aquellos anuncios que contengan declaraciones cuestionables evidentes.

Usted puede obtener más información sobre cómo detectar anuncios ilegales de hipotecas en los siguientes materiales de la FTC para consumidores y negocios:

1. *How to Advertise Consumer Credit and Lease Terms*  
<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/buspubs/creditad.htm>
2. *Dot Com Disclosures*<sup>1</sup>  
<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/buspubs/dotcom/index.html>
3. *Screening Advertisements: A Guide for the Media*  
<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/buspubs/adscreen.shtm>

Gracias por su tiempo y la atención dedicada a este tema tan importante.

Atentamente

Lydia B. Parnes  
Directora

---

<sup>1</sup> En este folleto se describe la información que deben considerar los negocios durante el desarrollo de los anuncios que se publican en línea para garantizar que estos cumplan con las disposiciones legales aplicables. Este folleto también brinda orientación que será de utilidad para las compañías que desarrollan otros tipos de anuncios, como por ejemplo, anuncios impresos o emitidos por radio o televisión.