

Departamento de Justicia y Oficina para la Protección Financiera del Consumidor demandan al desarrollador y prestamista Colony Ridge, con sede en Texas, por ventas engañosas de tierras y financiamiento predatorio

English

Miércoles, 20 de diciembre de 2023

Compartir

Para Divulgación Inmediata

Oficina de Asuntos Públicos

La demanda alega que la empresa hace blanco a prestatarios hispanos con declaraciones falsas sobre terrenos para viviendas

El Departamento de Justicia y la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés) demandaron hoy a Colony Ridge, una empresa desarrolladora y prestamista con sede en Texas, por operar un esquema ilegal de ventas de tierras, y por hacer blanco de decenas de miles de prestatarios hispanos haciendo falsas declaraciones y ofreciéndoles préstamos depredadores.

“La demanda de hoy alega que Colony Ridge usó a consumidores hispanos como blanco de sus préstamos depredadores, mintió a los prestatarios acerca de la infraestructura para agua, cloacas y electricidad disponible en sus lotes, y se aprovechó de las barreras del idioma, efectuando la mayor parte de su mercadeo en español, mientras ofrecía importantes documentos transaccionales solamente en inglés”, dijo el Fiscal General Merrick B. Garland. “La discriminación crediticia afecta a familias y comunidades por generaciones, no es correcto, y no tiene cabida en nuestro país. Es por ello que, desde hace dos años, he lanzado la Iniciativa para Combatir la Exclusión Financiera en el Departamento de Justicia, y por lo que nos mantenemos determinados a continuar esta labor”.

La demanda presentada en un tribunal de distrito federal alega que Colony Ridge vende a familias desprevenidas tierras propensas a inundaciones sin agua, alcantarillado o infraestructura eléctrica, y que la empresa prepara a los prestatarios para que quiebren con préstamos que no pueden pagar. Aproximadamente uno de cada cuatro préstamos de Colony Ridge termina en ejecución hipotecaria, después de lo cual la empresa recompra las propiedades y las vende a nuevos prestatarios. El Departamento de Justicia y la CFPB buscan reparación para los prestatarios perjudicados por Colony Ridge y el fin inmediato de sus prácticas ilegales.

“Colony Ridge prometía cumplir el sueño americano, pero alegamos que en realidad solo le ha creado pesadillas a miles de familias trabajadoras hispanas, que esperaban poder construir sus hogares en la comunidad Terrenos Houston”, dijo Kristen Clarke, Fiscal General Auxiliar de la División de Derechos Civiles del Departamento de Justicia. “Esta demanda demuestra nuestro compromiso de hacer rendir cuentas a aquellos que, dentro de la industria hipotecaria y financiera, busquen hacer blanco y explotar a compradores de vivienda solo por ser hispanos o no hablar bien inglés. A través de nuestra Iniciativa para Combatir la Exclusión Financiera, el Departamento de Justicia continuará agresivamente desmantelando prácticas depredadoras, engañosas e injustas en el otorgamiento de crédito, para salvaguardar los derechos de todo quienes busquen comprar una vivienda”.

“La demanda de la CFPB y el Departamento de Justicia en el tribunal federal alega un sinnúmero de cargos contra Colony Ridge de una serie de conductas ilegales y busca detener este plan preparado para fracasar que ha llevado a miles de familias a perder sus sueños de tener vivienda propia”, dijo el director de la CFPB, Rohit Chopra. “Nuestra investigación descubrió que Colony Ridge está

hostigando a prestatarios con mentiras, recargando a las familias con préstamos abusivos para terrenos que la compañía sabe que se han inundado repetidamente con aguas residuales y carecían de infraestructura de servicios básicos”.

“Al usar aplicaciones de redes sociales del siglo 21 para hacer blanco de consumidores y engañarlos, Colony Ridge explotó algo que es tan antiguo como nuestro país, el sueño de un inmigrante a tener su propia vivienda”, dijo Alamdar S. Hamdani, Fiscal de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Texas (SDTX, por sus siglas en inglés). “Como alegamos en la demanda, la práctica explotadora de Colony Ridge comenzaba con publicidad engañosa en plataformas de redes sociales, como Tik Tok, y terminaba con familias económicamente arruinadas, sin casa, cuyos sueños han sido destruidos. El SDTX, junto a la División de Derechos Civiles del Departamento de Justicia y la CFPB, ha entablado esta demanda como una promesa de trabajar incansablemente por las familias hispanas que fueron víctimas de las supuestas prácticas predatorias de otorgamiento de crédito de Colony Ridge, y como advertencia a quienes se sientan vulnerables para que no confíen en prestamistas que prometan financiamiento fácil, y luego roben sus ahorros y sueños”.

La demanda nombra como demandados a tres compañías afiliadas a Colony Ridge, así como también a Loan Originator Services, una empresa hipotecaria no bancaria, que tiene licencia del estado de Texas para otorgar préstamos. Colony Ridge ha desarrollado más de 40,000 lotes de tierras, esparcidos en un área no incorporada del condado Liberty en Texas, aproximadamente a 30 millas al noroeste de la ciudad de Houston. Colony Ridge mercadea estas subdivisiones como “Terrenos Houston” y “Terrenos Santa Fe”.

Según la demanda, Colony Ridge hace blanco de prestatarios hispanoparlantes: La compañía pública casi exclusivamente en español, frecuentemente usando Tik Tok u otros mensajes en redes sociales donde muestran, por ejemplo, banderas y música regional de países de Latino América. En sus piezas publicitarias, Colony Ridge les promete a los consumidores la posibilidad de cumplir su sueño de tener su propia vivienda, usando su propio financiamiento del vendedor; un préstamo fácil de obtener, que no requiere revisión de crédito y sólo exige un pequeño depósito.

La demanda alega que Colony Ridge ha inducido a decenas de miles de consumidores hispanos a tomar sus productos crediticios depredadores. Datos sobre ejecuciones hipotecarias y títulos de propiedad, desde septiembre del 2019 a septiembre del 2022, muestran que Colony Ridge inició ejecuciones hipotecarias en, al menos, 30% de los lotes de tierras financiados por el vendedor, en los primeros tres años después de la compra, mientras la mayoría de los préstamos fallaban incluso antes de tres años. Los datos confirman que Colony Ridge fue responsable de más del 92% de las ejecuciones hipotecarias registradas en el condado Liberty entre los años 2017 y 2022.

Específicamente, la demanda radicada hoy alega que Colony Ridge:

- **Engaña a los prestatarios acerca de la infraestructura existente en los lotes que vende:** Colony Ridge ha hecho creer falsamente que los lotes en las subdivisiones Terrenos de Houston, son vendidos con infraestructura ya instalada para servicios de agua, cloacas y electricidad. La demanda cita numerosos anuncios publicitarios, incluyendo videos en Tik Tok, en los cuales la compañía hace declaraciones como: “Terrenos Houston tiene todos los servicios de ciudad por cada terreno”. Solamente después que los solicitantes han pagado depósitos no reembolsables que Colony Ridge les informa que la propiedad podría no contar con dicha infraestructura, y hace esa declaración solamente en inglés.
- **Vende lotes de tierra que se inundan por la lluvia o con aguas de cloaca:** La demanda alega que los empleados de Colony Ridge no informan a los prestamistas de los riesgos de inundación de lotes que ya se han inundado repetidamente en el pasado, o falsamente aseguran que nunca se han inundado. De hecho, en algunas partes de la subdivisión Terrenos Houston, la lluvia provoca inundaciones severas, lo que causa que las aguas de cloaca corran a través o alrededor de las propiedades de los prestatarios, y dañen sus pertenencias.
- **Hicieron blanco a consumidores hispanos con préstamos abusivos:** A través del mercadeo directo al consumidor en sitios web, la participación en las redes sociales y el telemercadeo, Colony Ridge hizo blanco a consumidores hispanos. Luego Colony Ridge explota las barreras del idioma durante su proceso de ventas y utiliza tácticas de ventas de alta presión para presionar a los prestatarios para que obtengan su producto crediticio rápidamente. Los préstamos tienen tasas de interés exorbitantes. Entre 2017 y 2021, las tasas de interés de los préstamos de Colony Ridge oscilaron entre el 10,9% y el 12,9%, mientras que un préstamo estándar de tasa fija a 20 años promedió entre el 2,35% y el 4,05% durante el mismo período de tiempo. Y al otorgar el préstamo, Colony Ridge y Loan Originator Services no recopilaban la información necesaria para determinar si los solicitantes pueden pagar el préstamo.
- **Exprime a los prestatarios en un ciclo que lleva a la ejecución hipotecaria:** Al atrasarse las familias con sus pagos y caer en una ejecución hipotecaria, Colony Ridge puede “flip” o “voltear” las propiedades comprándolas nuevamente y revendiéndolas, muchas veces a precios más altos. Datos sobre ejecuciones hipotecarias y títulos de propiedad muestran que Colony Ridge volteó al menos, el 40 por ciento de las propiedades que vendió entre septiembre del 2019 y septiembre del 2022. En tres años, la compañía vendió aproximadamente 8,237 propiedades dos veces, vendió otras 3,267 tres veces y otras 2,067 cuatro o más veces.

- **Explota las barreras del idioma que tienen los prestatarios:** Mientras que Colony Ridge efectúa la mayor parte de su publicidad en español, cuando se trata de transacciones, ofrece importantes documentos solamente en inglés. Fallar en ofrecerles a los prestatarios traducciones exactas de contratos, pagarés y otros documentos, en el lenguaje en el cual habían efectuado la venta y explotar la capacidad limitada de hablar inglés de los prestatarios, viola leyes federales.

Acción de cumplimiento de ley

La demanda alega que los demandados ilegalmente discriminaron a los solicitantes basándose en su raza u origen nacional, violando la Ley de Vivienda Justa (FHA, por sus siglas en inglés). Según lo establecido en la FHA, el Departamento de Justicia tiene la autoridad de tomar acciones de ejercicio de ley contra compañías de bienes raíces, instituciones de crédito y otras entidades, cuyas prácticas discriminen en la realización de transacciones de bienes raíces, en la disponibilidad de vivienda, y en la oferta de servicios de vivienda. La demanda también alega que los demandados ilegalmente discriminaron a los solicitantes basándose en su raza u origen nacional, violando lo establecido en la Ley de Igualdad de Oportunidad de Crédito (ECOA, por sus siglas en inglés) y sus Normativa de Implementación B. Tanto el Departamento de Justicia como la CFPB tienen la autoridad para hacer cumplir la ECOA. Adicionalmente, la demanda alega que los actos y prácticas engañosas de los demandados violaron lo establecido por la Ley de Protección Financiera del Consumidor (CFPA, por sus siglas en inglés) del 2010 y la Ley de Divulgaciones Completas en Ventas de Tierras (ILSA, por sus siglas en inglés) y sus Normativas de Implementación K y J, sobre las cuales, la CFPB tiene la autoridad para ejercer su cumplimiento.

La demanda busca poner fin a la supuesta conducta ilegal de la compañía Colony Ridge, proveer reparaciones a los consumidores afectados e imponerle una multa monetaria civil que será depositada en el fondo de la CFPB [para el alivio de víctimas](#) (en inglés). Si los demandados son encontrados responsables, el monto de cualquier indemnización será determinado durante la litigación en la corte federal.

Toda persona que crea haber sido afectada por las prácticas de negocios de Colony Ridge Development LLC, Colony Ridge BV LLC, Colony Ridge Land LLC y Loan Originator Services LLC, debe llamar a la Línea de Ayuda Contra la Discriminación del Departamento de Justicia, al 1-833-591-0291, marque el 2 para hablar en español, marque el 3 para seleccionar discriminación en préstamos justos y marque el 1 para dejar un mensaje de Colony Ridge, o escriba a la dirección email ColonyRidge.Lawsuit@usdoj.gov.

Esta demanda forma parte de la [Iniciativa para Combatir la Exclusión Financiera](#) del Departamento de Justicia. La exclusión es una práctica ilegal, a través de la cual, los prestamistas les niegan a comunidades de color, acceso equitativo a oportunidades de préstamos y crédito. La exclusión reversa ocurre cuando los prestamistas ofrecen tasas de interés infladas y términos de crédito injustos a comunidades de color. Ambas prácticas evitan que estas comunidades alcancen una propiedad de vivienda sostenible, y les niega la oportunidad de construir riqueza.

La Iniciativa para Combatir la Exclusión Financiera es el esfuerzo de cumplimiento de ley más agresivo y coordinado del Departamento de Justicia para enfrentar toda forma de exclusión. Desde el año 2021, la misma ha obtenido más de \$100 millones en 10 acuerdos de resolución alcanzados con bancos e instituciones crediticias, para proveer de oportunidades de acceso al crédito a comunidades de color en Houston, Memphis (Tennessee), Philadelphia, Camden (New Jersey), Wilmington (Delaware), Newark (New Jersey), Los Angeles, Columbus (Ohio), Tulsa (Oklahoma), Rhode Island, y Jacksonville (Florida). El Departamento de Justicia se ha asociado con las Oficinas de los Fiscales Federales, agencias federales reguladoras de la industria financiera, incluyendo a la CFPB, y las Oficinas de fiscalías estatales, para hacer cumplir las leyes federales de equidad en el crédito que prohíben la exclusión. Esta demanda, es la primera acción contra la exclusión reversa, tomada bajo la iniciativa.

La página web del Departamento de Justicia ofrece [recursos sobre la equidad en el crédito](#). El Departamento de Justicia recibe quejas sobre discriminación en la página www.civilrights.justice.gov/. Quejas acerca de discriminación en vivienda o crediticia también pueden ser enviadas escribiendo a la dirección email fairhousing@usdoj.gov.

La página web de la CFPB ofrece recursos sobre la [discriminación en el crédito](#) (en inglés) e [hipotecas](#). Los consumidores pueden enviar quejas en la [página de la CFPB](#), o llamando al (855) 411-CFPB (2372). Se les alienta a aquellos empleados que crean que las compañías donde trabajan han violado leyes de protección financiera al consumidor a enviar la información que tengan a la dirección whistleblower@cfpb.gov.

[colony_ridge_complaint.pdf](#) (544.42 KB)

Actualizado 20 de diciembre de 2023

Agencias

[Office of the Attorney General](#) | [Civil Rights Division](#) | [USAO - Texas, Southern](#)

Número de comunicado de prensa: 23-1455

Contenido Relacionado

COMUNICADO DE PRENSA**Justice Department Secures Agreement with Tampa, Florida, to Resolve Discrimination Allegations Related to Its Parental Leave Policy**

The Justice Department announced today that it secured a settlement agreement with the City of Tampa, Florida, to resolve the department's lawsuit alleging that Tampa discriminated against its male employees...

21 de diciembre de 2023

COMUNICADO DE PRENSA**Florida Man Indicted for Hate Crime in Murder of Black Man in Kansas City, Missouri**

A Florida man was charged with a federal hate crime today for a murder he committed while staying in the Kansas City, Missouri, area.

20 de diciembre de 2023

SPEECH**Assistant Attorney General Kristen Clarke Delivers Remarks Announcing Lawsuit Against Texas-Based Developer and Lender Colony Ridge**

Washington

Good morning. I am joined today by Director Rohit Chopra of the Consumer Financial Protection Bureau and U.S. Attorney Alamdar Hamdani for the Southern District of Texas.

20 de diciembre de 2023

950 Pennsylvania Avenue, NW
Washington DC 20530

 Office of Public Affairs Direct Line
202-514-2007

Department of Justice Main Switchboard
202-514-2000