

Jacksonville Area Legal Aid, Inc.

**Fair Housing Advocacy
Center**

Equidad de Vivienda

**FINANCIANDO
SU CASA**

Fair Housing Advocacy Center

126 West Adams Street

Jacksonville, Florida 32202

(904) 356-8371

Outside (904): 1-800-411-3617

Fax (904) 356-8285

Revised 03/06

Que Esperar Cuando Solicita un Préstamo

Antes de solicitar el préstamo

Un prestamista debe estar encantado de hablar con usted sobre todos los productos de préstamo que ofrece, y los requisitos para calificar. A menos que sea evidente que usted no califica para ninguno de sus productos (por ejemplo, no tiene suficiente dinero para el desembolso inicial), ellos deben proporcionar información sobre préstamos. También deben informarle como solicitar un préstamo, y que información llevar cuando vaya.

Al llenar la solicitud de préstamo

Prepárese para contestar un sin numero de preguntas sobre sus finanzas - y para proporcionar documentación.

Usted tendrá que tomar una decisión sobre que tipo de préstamo solicitar - y deben darle suficiente información para ayudarle a decidir por usted mismo. Si el prestamista automáticamente asume que usted quiere un tipo de préstamo en particular, por ejemplo un préstamo de FHA, puede ser señal de algún problema.

Es común que el prestamista le ayude a llenar la aplicación - haciéndole preguntas que le ayude a recordar cosas que quizás haya olvidado (como el hecho que usted tiene bonos de ahorros u otros bienes), y darle una oportunidad de explicar cuestiones que puedan presentar problemas, como pagos lentos en su historia de crédito. Si usted tiene demasiadas deudas para calificar, el oficial de préstamo debe averiguar cuando serán liquidadas - la deuda a corto plazo no se debe contar.

Después de solicitar el préstamo

Usted espera. El procesamiento de préstamo nunca es rápido, y si las tasas de interés son particularmente bajas y el prestamista está muy ocupado, puede tomar aún más tiempo. No obstante, a menos que haya problemas, usted deberá saber algo dentro de tres a seis semanas. Puede que le pidan información adicional durante este tiempo. Si es así, proporciónelo, pero guarde un

registro de cuando y que preguntas le hizo el prestamista. Además, cuando usted proporcione la información, debe también incluir una carta detallando lo que usted envía, por qué lo envía, y cuando. Ejemplo: De acuerdo con los documentos que me pidió en su carta de _____ (de la fecha), adjunto sírvase encontrar una copia de mis impuestos tributarios del año ____.

Si le niegan el préstamo

Averigüe por qué su solicitud fue negada, y anote todo lo que le dicen y quién se lo dijo. Asegúrese de conseguir una copia de la carta "acción adversa". La ley requiere que el prestamista envíe la dicha carta 20 días después de la negación y dando todos los motivos por los cuales fue negado. Si el problema es su crédito, consiga una copia de su informe de crédito. Si la tasación es demasiado baja, consiga una copia del informe. Se requiere que el prestamista se lo dé, si usted lo pide por escrito.

Hay muchos motivos legítimos para negar un préstamo, como el mal crédito, o ingresos insuficientes, o demasiadas deudas. No todas las negaciones o demoras están basadas en la discriminación. Si usted piensa que su crédito es bueno, o si usted puede explicar un problema de crédito pasado, o le niegan un préstamo por alguna razón NO BASADA en sus ingresos, deudas, o crédito, entonces hay motivo de sospecha.

Lo Que Debe Hacer Si Sospecha Que Le Han Discriminado

Tome notas

Intente conseguir todo por escrito, y llame al FHAC para que investigue el problema. Podemos enviar a la institución de prestamos a personas que fingen querer un préstamo (llamado "tester" o "probador") para ver si los tratan de la misma forma. Revisaremos sus calificaciones y situación financiera para ver cual podría ser el problema.

Le explicaremos como la ley le protege y lo que usted puede hacer. También le ayudaremos a asegurar que le traten

justamente. Nuestros servicios son gratis.

Si la discriminación es un problema

Aunque cada situación es diferente, aquí le damos algunos posibles resultados:

~ Puede que consiga el préstamo con una tasa favorable.

~ Puede ser reembolsado, o compensado por el dinero adicional que tuvo que gastar a consecuencia de los actos discriminatorios.

~ Puede ser compensado por todo el dolor, sufrimiento, y humillación que usted y su familia experimentó a consecuencia de la discriminación.

~ Requerir que el prestamista tome un curso sobre prestamos justos y que cambie el modo de hacer su labor.

~ Requerir que el prestamista haga un esfuerzo especial para otorgar préstamos al grupo minoritario al que le negaron préstamos ilegalmente.

Conozca Cuando Sospechar Discriminación

~ Prestamistas que le desalientan hasta de aplicar, no importa con que amabilidad lo hagan.

~ Declaraciones negativas o una negación basada en la vecindad, en lugar del valor de la casa.

~ Un prestamista que asume que usted quiere cierta clase de préstamo, como un préstamo de FHA, antes de ver sus calificaciones.

~ Un prestamista que no le ayuda a presentar su caso lo mas favorablemente posible cuando solicita un préstamo.

~ Largas demoras y peticiones interminables y repetidas para información adicional.

~ Cambios en los términos y las condiciones del préstamo, como el aumento de la tasa de interés, requiriendo así un desembolso inicial más grande, o cambio del plazo a pagar de 30 a 20 años.

~ Negarse a hacer préstamos bajo una cierta cantidad, como el costo de su casa.

~ Una valoración baja que menciona la vecindad o la edad de la casa.

Es ilegal que alguien le niegue un préstamo para comprar, reparar o refinanciar una casa - o cobrarle más - debido a su raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad, o estado familiar.

Información General Sobre Préstamos

Bancos, compañías de hipoteca, cooperativas de crédito, instituciones de ahorros y préstamos - todos hacen préstamos hipotecarios. Y todos ellos tiene el mismo objetivo - prestar dinero a personas que van a devolverlo a tiempo. Todos requerirán prueba de ingresos adecuados y de que usted paga sus cuentas, de modo que ellos puedan determinar si usted es un buen riesgo. Ellos necesitarán la prueba que la casa que usted compra merece lo que usted paga por la propiedad. Pero, ellos deben ser capaces de decirle exactamente cuales son sus estándares. Los más importantes son:

~ el porcentaje que compara sus ingresos mensuales con el pago mensual de la hipoteca, incluyendo impuestos y seguro. A esto se le llama "front end ratio".

~ el porcentaje que compara sus ingresos mensuales con el monto de deuda mensual, incluyendo el pago de hipoteca ("back end ratio").

~ Lo que constituye una historia de crédito razonable.

~ Cuanto dinero es requerido para el cierre (y cuánto ellos quieren que le sobre a usted).

Cada institución puede ofrecer muchos préstamos diferentes, con distintos requisitos (como la cantidad del desembolso inicial que usted tendrá que pagar). Los préstamos "convencionales" por lo general tienen un precio inferior, pero requieren un desembolso inicial más grande. Los préstamos asegurados por el gobierno, como los prestamos FHA o VA, cuestan más a lo largo, pero pueden requerir un desembolso inicial mínimo.

**Llame al hotline de FHAC
904-356-8371**

**Fuera de (904): 1-800-411-3617
Para reportar discriminación en la
vivienda o solicitar una presentación
sobre equidad de vivienda!**

Florida Relay
(para personas con problemas auditivos o del habla)
1-800-676-3777 (English)
1-800-676-4920 (Spanish)

El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue realizado por el Centro de Abogacía por la Equidad de Vivienda del Jacksonville Area Legal Aid, Inc. y financiando por HUD. Esta información no tiene como intención sustituir el asesoramiento jurídico por un abogado.