

La ley prohíbe que alguien le niegue un préstamo para comprar, reparar o mantener una casa - o que le cobre más - por su raza, color, religión, nacionalidad, sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad o situación familiar.

## Información General Sobre Los Préstamos

Los bancos, las compañías hipotecarias, las unions de crédito, las cajas de ahorro y préstamo, todas conceden préstamos hipotecarios. Y todos tienen el mismo objetivo: prestar dinero a personas que lo van a devolver a tiempo. Todos ellos exigirán una prueba de ingresos adecuados y un historial de pago de sus facturas, para poder determinar si usted es un buen riesgo o no. Necesitarán pruebas de que la casa que está comprando vale lo que está pagando por la propiedad. Pero, deberían poder decirle exactamente cuáles son sus estándares. Los más importantes son:

- ♦ Es el porcentaje que compara sus ingresos mensuales con el importe de la cuota mensual de la hipoteca, incluidos los impuestos y el seguro (PIT). Esto es una relación hipoteca-ingresos (término en Inglés 'front-end ratio').
- ♦ El porcentaje que compara sus ingresos mensuales con todas sus deudas mensuales, incluido el pago de la hipoteca. Esto es una relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales (término en Inglés 'back-end ratio').
- ♦ Qué constituye un historial de crédito razonable.
- ♦ Cuánto dinero se requiere para el cierre (y cuánto quieren que te sobre).

Cada institución puede ofrecer muchos productos de préstamo diferentes, con diferentes requisitos (como el monto del pago inicial que tendrá que hacer) para cada uno. Los préstamos convencionales suelen tener un tipo de interés más bajo, pero requieren un pago inicial mayor. Los préstamos asegurados por el gobierno, como los de la FHA or la VA, cuestan más a largo plazo, pero pueden requerir solo un pago inicial mínimo.



### Unidad de Vivienda Justa

126 W. Adams Street  
Jacksonville, FL 32202

(904) 356-8371

Fax: (904) 356-8780

RELEVO FLORIDA (PARA PERSONAS CON  
DISCAPACIDAD AUDITIVA Y DEL HABLA)

1-800-955-8771 (INGLÉS)

1-800-955-8773 (ESPAÑOL)

[www.jaxlegalaid.org](http://www.jaxlegalaid.org)

Unidad de Vivienda  
Justa  
JACKSONVILLE AREA  
LEGAL AID

Vivienda Justa:  
Financiando Tu Casa



## Qué Esperar Cuando Solicita un Préstamo

### Antes de Aplicar

Un prestamista debería estar encantado de hablar con usted sobre todos los productos de préstamo que tienen disponibles y las calificaciones crediticias. A menos que en la conversación quede claro que no puedes optar a ninguno de sus productos (por ejemplo, si no tienes suficiente dinero para el pago inicial), deberían facilitarte información sobre el préstamo. Deben informarle sobre cómo solicitar un préstamo y qué debe llevar cuando acuda.

### Llenar la Solicitud de Préstamo

Esté preparado para que le pidan una gran cantidad de información sobre sus finanzas y esté preparado para proporcionar documentación.

Tendrá que tomar una decisión sobre qué tipo de préstamo solicitar y se le debe dar suficiente información para tomar la decisión por sí mismo. Si el oficial de préstamos assume automáticamente que desea un tipo particular, como un préstamo de la FHA, eso puede indicar un problema.

Debe esperar que el agente de préstamos le ayude a rellenar la solicitud para que le haga preguntas que le ayuden a recordar cosas que puede haber olvidado (como el hecho de que tiene bonos de ahorro u otros activos), y que le dé la oportunidad de explicar cuestiones que pueden presentar problemas, como la

lentitud de los pagos en su historial de crédito. Si tiene demasiadas deudas para calificar, el oficial de préstamos debe averiguar cuándo se pagarán. No se debe contar la deuda a corto plazo.

La ley prohíbe que se le deniegue el seguro de vivienda, que se le cobre más o que se le ofrezca menos cobertura por motivos de raza, color, religión, nacionalidad, sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad o situación familiar.

### Después de Aplicar

Hay que esperar. La tramitación del préstamo nunca es rápida, y si los tipos de interés son especialmente bajos y el prestamista está muy ocupado, puede tardar aún más. Sin embargo, a menos que haya problemas, debería tener noticias en un plazo de tres a seis semanas. Es posible que se le pida información adicional durante este tiempo. Si es así, proporciónelo, pero mantenga un registro de cuándo y qué le pidió el prestamista. Además, cuando proporcione información, adjunte una carta que indique lo que está proporcionando, por qué lo está proporcionando y cuándo.

**Ejemplo:** Como solicitó en su carta de [fecha], se adjunta una copia de mis formularios de impuestos para [año].

## Si Te Niegan

Averigüe por qué le han rechazado y anote todo lo que le han dicho y quién se lo ha dicho. Asegúrese de obtener una copia de la carta de acción adversa. La ley exige que el prestamista la envíe en un plazo de 20 días a partir de la denegación, indicando todas las razones por las que se le ha denegado. Si el problema es el crédito, obtenga una copia de su informe de crédito. Si la tasación es demasiado baja, pida una copia del informe. El prestamista está obligado a dárselo, si lo pide por escrito.

Hay muchas razones legítimas para rechazar a alguien para un préstamo, como el mal crédito, o los ingresos insuficientes, o demasiadas deudas. No todas las denegaciones o retrasos se basan en la discriminación. Si cree que su crédito es bueno, o si puede explicar un problema crediticio pasado, o si le deniegan un préstamo por cualquier motivo que no sea sus ingresos, sus deudas o su historial crediticio, preocúpese.

## Qué Hacer Si Cree Que Ha Sido Discriminado

### Tome Notas

Intenta conseguir todo por escrito y llama a la FHU. La FHU investigará el problema. Es posible que enviemos a probadores -personas que simulan querer un préstamo- a la entidad de crédito para ver si todo el mundo recibe el mismo trato. Revisaremos sus calificaciones y su situación financiera para ver cuál puede ser el problema.

Le explicaremos cómo le protege la ley y qué puede hacer. Le ayudaremos a asegurarse de que recibe un trato justo. Nuestros servicios son gratuitos.



[jaxlegalaid.org](http://jaxlegalaid.org)

## Saber Cuándo Sospechar de la Discriminación

- Prestamistas que lo desalientan incluso a presentar una solicitud, sin importar lo bien que lo digan.
- Declaraciones negativas o una negación basada en el vecindario, en lugar del valor de la casa.
- Un prestamista que asume que desea un cierto tipo de préstamo, como un préstamo de la FHA, antes de ver sus calificaciones.
- Un prestamista que no lo ayuda a presentar su mejor caso cuando solicita un préstamo.
- Largas demoras y solicitudes interminables y repetidas de información adicional.
- Cambios en las condiciones del préstamo, como el aumento del tipo de interés, la exigencia de un mayor pago inicial o el cambio de un préstamo a 30 años por otro a 20 años.
- Una negativa a hacer préstamos por debajo de una cierta cantidad, como el costo de su casa.
- Una tasación baja que habla del barrio, o de la antigüedad de la casa.

Llame a la línea directa de FHU

- para denunciar la discriminación en la vivienda
- solicitar una presentación de vivienda justa

Línea Local: (904) 356-8371

Línea Gratis: 1-866-356-8371



EQUAL HOUSING  
OPPORTUNITY

*El trabajo que ha servido de base a esta publicación ha sido financiado con una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El contenido y las conclusiones del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente la opinión del Gobierno Federal. La información proporcionada en este folleto no sustituye al asesoramiento jurídico. Las leyes aquí descritas pueden cambiar sin previo aviso. Esta información no pretende sustituir el asesoramiento jurídico de un abogado.*