

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

Información General sobre Préstamos

Los bancos, compañías hipotecarias, cooperativas de crédito y asociaciones de ahorro y préstamo otorgan préstamos hipotecarios. Y todos tienen el mismo objetivo: prestar dinero a personas que lo devolverán a tiempo. Todos exigirán prueba de ingresos suficientes y un historial de pago de sus cuentas, para determinar si usted representa un buen riesgo crediticio. También necesitarán prueba de que la vivienda que usted está comprando vale lo que está pagando por ella.

Sin embargo, deben poder explicarle exactamente cuáles son sus estándares. Los más importantes son:

- El porcentaje que compara sus ingresos mensuales con el monto del pago mensual de la hipoteca, incluidos impuestos y seguro (PIT). Esto se conoce como la relación frontal (“front-end ratio”).
- El porcentaje que compara sus ingresos mensuales con todas sus deudas mensuales, incluido el pago de la hipoteca (la relación posterior o “back-end ratio”).
- Qué constituye un historial crediticio razonable.
- Cuánto dinero se requiere para el cierre (y cuánto desean que le quede disponible después del cierre).
-

Cada institución puede ofrecer muchos productos de préstamo diferentes, con distintos requisitos (como el tamaño del pago inicial que deberá hacer) para cada uno. Los préstamos convencionales generalmente tienen una tasa de interés más baja, pero requieren un pago inicial mayor. Los préstamos asegurados por el gobierno, como los préstamos FHA o 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

FLORIDA RELAY (PARA PERSONAS
CON DISCAPACIDAD AUDITIVA Y
DEL HABLA)
1-800-955-8771 (INGLÉS)
1-800-955-8773 (ESPAÑOL)
www.jaxlegalaid.org

Unidad de Vivienda Justa

JACKSONVILLE AREA LEGAL AID

Vivienda Justa: Financiando su Hogar

Qué esperar cuando solicita un préstamo.

Antes de solicitar el préstamo

Un prestamista debe estar dispuesto a hablar con usted sobre todos los productos de préstamo disponibles y los requisitos para obtenerlos. A menos que quede claro durante la conversación que usted no califica para ninguno de sus productos (por ejemplo, que no tenga suficiente dinero para el pago inicial), deben proporcionarle información sobre préstamos. También deben darle información sobre cómo solicitar un préstamo y qué documentos debe llevar cuando vaya a la cita.

Llenando la solicitud de préstamo

Debe estar preparado para que le soliciten mucha información sobre sus finanzas y para proporcionar documentación de respaldo.

Tendrá que tomar una decisión sobre qué tipo de préstamo desea solicitar y se le debe proporcionar suficiente información para que pueda tomar esa decisión por sí mismo. Si el oficial de préstamos asume automáticamente que usted quiere un tipo específico de préstamo, como un préstamo FHA, eso podría indicar un problema.

Debe esperar que el oficial de préstamos le ayude a completar la solicitud y le haga preguntas que le ayuden a recordar información que podría haber olvidado (como el hecho de que usted...).

tiene bonos de ahorro u otros bienes), y darle la oportunidad de explicar situaciones que puedan representar problemas, como pagos atrasados en su historial crediticio. Si usted tiene demasiadas deudas para calificar, el oficial de préstamos debe averiguar cuándo serán pagadas. Las deudas a corto plazo no deberían contarse.

Es ilegal que se le niegue un seguro para propietarios de vivienda, que se le cobre más o que se le ofrezca menos cobertura debido a su raza, color, religión, origen nacional, sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad o estado familiar.

Después de solicitar el préstamo

Debe esperar. El proceso de aprobación de préstamos nunca es rápido y, si las tasas de interés están particularmente bajas y el prestamista está muy ocupado, puede tardar aún más. Sin embargo, a menos que existan problemas, usted debería recibir noticias dentro de un período de tres a seis semanas.

Es posible que durante este tiempo le pidan información adicional. Si esto ocurre, proporciónela, pero mantenga un registro de cuándo y qué le solicitó el prestamista. Además, cuando entregue información, adjunte una carta indicando qué está proporcionando, por qué lo está proporcionando y cuándo lo está enviando.

Ejemplo: Como usted solicitó en su carta de fecha [fecha], adjunto encontrará una copia de mis formularios de impuestos del año [año].

Si le niegan el préstamo

Averigüe por qué fue rechazado y anote todo lo que le digan y quién se lo dijo. Asegúrese de obtener una copia de la carta de acción adversa. El prestamista está obligado por ley a enviarla dentro de los 20 días posteriores a la denegación, indicando todas las razones por las cuales fue rechazado.

Si el problema es el crédito, obtenga una copia de su informe crediticio. Si la tasación resultó demasiado baja, obtenga una copia del informe. El prestamista está obligado a entregárselo si usted lo solicita por escrito.

Existen muchas razones legítimas para negar un préstamo, como mal crédito, ingresos insuficientes o demasiadas deudas. No toda denegación o demora se basa en discriminación. Si usted cree que su crédito es bueno, o si puede explicar un problema de crédito pasado, o si le niegan un préstamo por cualquier motivo DISTINTO a sus ingresos, deudas o historial crediticio, debe preocuparse.

Qué hacer si cree que ha sido discriminado

Tome notas

Trate de obtener todo por escrito y llame a la FHU. La FHU investigará el problema. Podemos enviar evaluadores (“testers”), personas que aparentan querer obtener un préstamo en la institución financiera, para verificar si todas las personas reciben el mismo trato. Revisaremos sus calificaciones y situación financiera para identificar cuál podría ser el problema.

Le explicaremos cómo la ley lo protege y qué puede hacer. Le ayudaremos a asegurarnos de que esté siendo tratado de manera justa. Nuestros servicios no tienen ningún costo.



www.jaxlegalaid.org

Sepa cuándo sospechar discriminación.

- Lenders who discourage you from even applying, no matter how nicely they put it.
- Negative statements or a denial based on the neighborhood, rather than the value of the house.
- A lender who assumes you want a certain kind of loan, such as an FHA loan, before seeing your qualifications.
- A lender who doesn't help you make your best case when you apply for a loan.
- Long delays and endless and repeated requests for additional information.
- Changes in the terms and conditions of the loan, such as raising the interest rate, requiring a larger down payment, or changing a 30-year loan to a 20-year loan.
- A refusal to make loans under a certain amount, such as the cost of your house.
- A low appraisal that talks about the neighborhood, or the age of the house.

Call FHU's hotline

- Para reportar discriminación en la vivienda
- Para solicitar una presentación sobre vivienda justa

(904) 356-8371

Hotline: 1-866-356-8371