

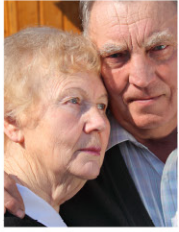
Evite la ejecución hipotecaria

Cómo identificar las señales de advertencia tempranas y buscar alternativas para evitar la ejecución hipotecaria



Presentado por
First Heritage Mortgage, LLC

Evite la ejecución hipotecaria



Lo último en lo que cualquier propietario de vivienda desea pensar es en perder la vivienda de su familia. Pero, al comprender el proceso de ejecución hipotecaria y lo que suele desencadenarlo, usted puede estar en mejores condiciones de abordar los problemas que puedan surgir antes de que afecten su capacidad de efectuar el pago de su hipoteca puntualmente. Además, si tiene dificultades para efectuar los pagos de su hipoteca, usted tiene ayuda a su disposición.

Reconozca las señales tempranas de problemas financieros

En algunos casos, las situaciones inesperadas de la vida pueden hacer que sea difícil asumir la responsabilidad que implica ser propietario de una vivienda. Si ha perdido su trabajo, se ha divorciado o padece una enfermedad, es posible que le resulte difícil efectuar los pagos de su hipoteca. Quizá usted prevé un aumento pronunciado en los pagos de su hipoteca. Si cree que podría tener problemas para efectuar los pagos de su hipoteca en el futuro, debe actuar de inmediato para buscar soluciones.

¡Obtenga la ayuda adecuada de inmediato!

La ejecución hipotecaria es un proceso legal por medio del cual el prestador recupera la titularidad de una propiedad hipotecada (una vivienda) y la vende porque no puede cumplir con el pago de un préstamo.

Cuando prevea que puede atrasarse con un pago, **llame a su prestador** (la compañía donde usted envía los pagos de su hipoteca) y pida hablar con un empleado de Administración de Activos en Estado de Incumplimiento o de Mitigación de Pérdidas, quien será su mejor recurso para encontrar la solución adecuada para su situación en particular. Cuando hable con su prestador, sea honesto. Explíquelo si sus problemas financieros son temporales o a largo plazo.

Las agencias de asesoramiento sobre viviendas y las agencias de asesoramiento crediticio sin fines de lucro también son buenos recursos. Pueden trabajar con usted para organizar un presupuesto y buscar opciones útiles. Para hablar con un asesor especializado en ayudar a los propietarios de viviendas a evitar la ejecución hipotecaria, llame a la línea de información para propietarios de vivienda HOPE™ al 1-888-995-HOPE, en cualquier momento, durante el día o la noche. Para buscar una agencia de asesoramiento aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, siglas en inglés) cerca de su domicilio, visite http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/i_want_to/talk_to_a_housing_counselor.

Comprenda sus opciones

Programa de Asequibilidad de Vivienda

El Programa federal de Asequibilidad de Vivienda fue creado para ayudar a los propietarios de viviendas a obtener pagos de hipotecas más asequibles ahora y en el futuro. El programa incluye tres opciones: el programa de

Refinanciamiento Home Affordable (HARP, por sus siglas en inglés), el programa de Modificación Home Affordable (HAMP, por sus siglas en inglés), y las Alternativas de Ejecución Hipotecaria Home Affordable (HAFA, por sus siglas en inglés).

Si ha tenido dificultades para pagar su hipoteca o cree que puede tener problemas en el futuro, el programa de Asequibilidad de Vivienda es su mejor punto de partida para obtener ayuda. Actúe ahora para determinar si se encuentra entre los millones de propietarios de viviendas que calificarán. Visite www.MakingHomeAffordable.gov para obtener más información y para usar las herramientas de autoevaluación proporcionadas.

Opciones de reestructuración para conservar su vivienda

Si no es elegible para las opciones de refinanciación o modificación que se encuentran disponibles a través del Programa de Asequibilidad de Vivienda, trabaje con su prestador para considerar otras opciones de reestructuración tradicionales:

- **Refinanciamiento:** Si tiene suficiente capital acumulado en la propiedad, su nueva hipoteca podría cancelar el préstamo anterior además de cualquier cargo por atraso y honorarios de abogados.
- **Rehabilitación:** Con esta opción, puede efectuar un pago de una sola vez, para ponerse al día en una fecha específica.
- **Acuerdo para aplazar una demanda de ejecución hipotecaria:** Durante un plazo corto, puede pagar una cantidad inferior a la cantidad total de su hipoteca, con la condición de que pueda usarse otra opción de reestructuración para poner su cuenta al día.
- **Plan de pago:** Esta opción le permitirá ponerse al día en un plazo corto, pagando una cantidad un poco mayor que su pago mensual de la hipoteca original.
- **Modificación del préstamo:** El prestador podrá reestructurar su hipoteca agregando a su hipoteca los pagos no efectuados, ajustando su tasa de interés o, incluso, extendiendo la cantidad de años para pagar el préstamo.

Si ya no puede mantener su vivienda

Si ya no puede o no quiere mantener su vivienda, su compañía hipotecaria puede trabajar con usted para evitar la ejecución hipotecaria. Las opciones disponibles dependen de su situación económica e incluyen:

- **Venta en descubierto:** Si usted puede vender su vivienda,

pero el producto líquido de la venta es inferior a la cantidad total que debe de su hipoteca, su prestador puede acordar recibir una venta en descubierto (“short sale”) y pasar a pérdida la parte de su hipoteca que supere el producto líquido neto de la venta.

- **Transferencia de escritura en lugar de ejecución hipotecaria:** El prestador puede aceptar que se le transfiera nuevamente, de manera voluntaria, la escritura de propiedad de la vivienda a cambio de la cancelación de su deuda hipotecaria.
- **Asunción de deuda:** Esta opción le permite a un comprador calificado adquirir su deuda hipotecaria y los pagos de esta, incluso aunque la hipoteca no permitiera dicha asunción en un principio.

No se aleje y no se dé por vencido; evite los efectos negativos de la ejecución hipotecaria

Los resultados de la ejecución hipotecaria pueden resultar devastadores:

- Su puntaje de crédito se vería muy afectado. Con una ejecución hipotecaria en su historial de crédito, en el futuro tendrá dificultades para pedir dinero prestado, alquilar un departamento e, incluso, hasta para obtener un trabajo.

- Encontrar una nueva vivienda podría llegar a convertirse en un desafío. No solo deberá encontrar una vivienda asequible, sino que también deberá realizar un depósito de alquiler que pudiera ser mucho más alto, en función de su calificación de crédito.
- Las tasas de interés sobre sus tarjetas de crédito podrían aumentar, ya que las compañías emisoras de tarjetas de crédito lo ven como un riesgo mayor.
- Si el valor de su vivienda ha aumentado desde que usted la compró, una ejecución hipotecaria podría significar la pérdida de miles de dólares en capital acumulado en la propiedad.

Actúe para obtener resultados

En diferentes momentos, muchas familias enfrentan graves dificultades financieras. En algunos casos, incluso los problemas financieros pequeños se convierten en grandes problemas que, si no se resuelven, pueden socavar su buen crédito e, incluso, dar lugar a una ejecución hipotecaria. Si bien, en algunos casos, resulta difícil admitir que necesita ayuda, no deje que el orgullo o el miedo se interpongan al buscar una solución. Si está teniendo problemas para efectuar los pagos de su hipoteca, comuníquese inmediatamente con su prestador o una organización de asesoramiento sobre viviendas de buena reputación para encontrar la solución adecuada para usted.

Para obtener más información:

- Visite www.MakingHomeAffordable.gov para obtener más información acerca del plan federal destinado a ayudar a los propietarios, cuyas viviendas estén en riesgo de ejecución hipotecaria.
- Para obtener asesoramiento gratuito sobre cómo evitar la ejecución hipotecaria, comuníquese con la línea de información para propietarios de vivienda HOPE™ de la Fundación para la Preservación de la Vivienda (Homeownership Preservation Foundation) llamando al 1-888-995-HOPE o visitando www.995hope.org.
- La Alianza HOPE NOW ofrece asistencia gratuita para evitar la ejecución hipotecaria. Visite FreddieMac.com/avoidforeclosure/workshops.html para conocer los eventos que se llevarán a cabo en su área, obtener asesoramiento, tener acceso a los recursos gubernamentales, y mucho más.
- No todas las opciones de reestructuración son las mismas en términos de su impacto en su puntaje de crédito. Visite www.myfico.com para obtener más información sobre el efecto de las ejecuciones hipotecarias y las alternativas de reestructuración de su crédito.
- ¡Evite a los estafadores! Obtenga información acerca de las estafas comunes en su área, y procure asesoramiento antes

de celebrar su próximo acuerdo de préstamo. Conozca más sobre los esquemas habituales de fraude en FreddieMac.com/avoidfraud.

- Para encontrar una agencia de asesoramiento en asuntos de vivienda aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, siglas en inglés) cerca de su domicilio, visite http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/i_want_to/talk_to_a_housing_counselor o llame al 1 800-569-4287. Pida ayuda para identificar los servicios y los programas locales legítimos que también podrían ofrecer asistencia financiera o legal, en caso de ser necesario.
- “Acerca de cómo ser propietario de vivienda” es la guía en línea de Freddie Mac sobre el proceso de compra de una vivienda y sobre cómo lograr ser un propietario de vivienda exitoso. Visite la sección “Evite la ejecución hipotecaria” en FreddieMac.com/avoidforeclosure.
- El programa CreditSmart® de Freddie Mac es una guía para consumidores que les brinda orientación para que puedan mantener un mejor crédito, administrar el dinero de mejor manera y ser propietarios de vivienda responsables. Visite FreddieMac.com/creditsmart para descargar recursos para consumidores, que se encuentran disponibles en cinco idiomas.

Fuente

Contenido adaptado a partir del galardonado programa CreditSmart de Freddie Mac, un programa de educación financiera multilingüe diseñado para ayudar a los consumidores a generar y mantener un mejor crédito, a tomar decisiones financieras acertadas y a comprender los pasos que deben dar para convertirse en propietarios de una vivienda de manera sostenible.



Presentado por



**FIRST
HERITAGE**
MORTGAGE

First Heritage Mortgage, LLC is an Equal Housing Lender.
Company NMLS ID #86548 (www.nmlsconsumeraccess.org)