



**Problema:** Nevada tiene una de las tasas de embargos de vivienda más altas en la nación, con casi 10.000 embargos en el mes de febrero de 2009. Por cada embargo de vivienda, la carga financiera no solo afecta a la familia que pierde su casa, sino también a los vecinos cuyos hogares pierden valor. También, son comunidades enteras las que sufren la pérdida de ingresos y los recortes presupuestarios. El Senador Harry Reid está comprometido a frenar los embargos de vivienda y ayudar a los dueños de vivienda que están luchando por continuar viviendo el Sueño Americano.

El Senador Reid puso presión para que se desarrollara lenguaje en la propuesta de ley requiriendo que el Secretario del Tesoro desarrollara e implementara un plan para mitigar los embargos de vivienda. Basado en esto, la administración Obama lanzó un programa de hogares asequibles llamado “Making Home Affordable” en las primeras semanas después de su toma de posesión. Este programa refinanciará y modificará las hipotecas de prestatarios afligidos.

**Solución:** El programa “Making Home Affordable” ayudará a los dueños de vivienda al implementar las siguientes medidas:

- Permitir que aquellos dueños de vivienda con préstamos hipotecarios de Fannie Mae y Freddie Mac o garantizados por las mismas puedan refinanciar a unas tasas más asequibles;
- Establecer modificaciones a las hipotecas mediante un arreglo entre el gobierno y el prestamista para reducir el pago hipotecario mensual del prestatario hasta el 31%;
- Requerir que las instituciones que reciban asistencia gubernamental sigan directrices claras para modificar préstamos, evitando así los embargos a la vivienda;
- Proveerle incentivos a aquellos que prestan servicios relacionados a hipotecas para que contacten a los prestatarios temprano y modifiquen sus hipotecas, esto ayudará a los prestatarios a mantenerse al día con sus hipotecas

## FAQ

### ¿Cuál es la diferencia entre el refinanciamiento y una modificación de préstamo?

El refinanciamiento es el proceso de tomar un préstamo existente y pagarlo en su totalidad con otro préstamo. La idea normalmente sería conseguir un interés más bajo, o un periodo de pago más largo y así reducir la mensualidad, o pagar más rápido el préstamo y pagar menos en intereses al final. Para determinar si el refinanciamiento es su mejor opción, compare el ahorro que se hace en intereses, con lo que le cobren por hacer el refinanciamiento (normalmente los costos de cierre).

Las modificaciones de préstamos típicamente consisten en cambiar las cláusulas del préstamo. Por ejemplo, reducirle la tasa de interés; extenderle el término al préstamo; y en ciertas ocasiones dar una abstención o perdonar un préstamo, sino ambos. Un prestamista puede estar dispuesto a modificar un préstamo, ya que el costo de hacerlo normalmente es menor a las pérdidas que le causarían si el prestatario dejara de pagar y empezara el proceso de un embargo.

### Prestatarios actualmente con hipotecas:

Los prestatarios elegibles quienes están al día con sus hipotecas, pero no han podido refinanciar con tasas de intereses más bajas porque sus viviendas se han desvalorizado, ahora tendrán la oportunidad de refinanciar con un préstamo de

tasa fija a 30 o 15 años. A través de este programa, Fannie Mae y Freddie Mac permitirán la refinanciación de préstamos hipotecarios que poseen en sus portafolios o que estas compañías han garantizado. Para determinar si su préstamo está garantizado por o le pertenece a Fannie Mae o Freddie Mac y es elegible a ser refinanciado, debe contactar a su prestamista hipotecario o la compañía quien le manda sus recibos mensuales.

### **¿Califican los dueños de vivienda para refinanciar si deben más del valor de su propiedad?**

Los préstamos que califican en este momento incluyen aquellos donde la hipoteca primaria (incluyendo los costos de refinanciamiento) no excede el 105% del valor actual de la propiedad. Por ejemplo, si su propiedad tiene un valor de \$200.000 pero debe \$210.000 o menos, usted califica. El valor actual de su propiedad se determinará después de que aplique para un refinanciamiento.

### **Los prestatarios cuyas viviendas están en riesgo de ser embargadas:**

El plan ofrece ayuda a los prestatarios que ya están atrasados en sus pagos hipotecarios o que estén luchando por mantener sus préstamos al día. El Departamento del Tesoro espera ayudar entre 3 y 4 millones dueños de vivienda al incentivar a los prestamistas hipotecarios para que modifiquen las hipotecas primarias ya existentes y así evitar los embargos de vivienda sin importar quién posea o administre la hipoteca.

### **¿Tienen que estar atrasados en sus pagos los dueños de vivienda para ser elegibles para una modificación?**

No. Los prestatarios que están luchando por mantener sus pagos hipotecarios al día pueden ser elegibles si sus ingresos no son lo suficiente para continuar haciendo pagos a su hipoteca y corren el riesgo de atrasarse en el pago. Esto puede suceder por varias razones, como perder la fuente de ingresos, un incremento considerable en los gastos, o una tasa de interés que suba a un nivel inasequible.

### **¿Cómo saben los dueños de hogares si califican para una reducción de pagos?**

Por lo general, puede calificar para una modificación a su hipoteca si: a) ocupe su hogar como su residencia principal; b) su pago de hipoteca mensual sea más del 31% de su ingreso mensual bruto; y c) su préstamo no exceda los límites de sus préstamos actuales de Fannie Mae y Freddie Mac.

### **¿Es obligatorio para los prestamistas modificar los préstamos?**

No. Los que proveen los servicios recibirán tarifas que “pagan por el éxito” – otorgados mensualmente mientras los prestatarios cumplan con sus pagos de sus préstamos – de hasta \$1,000 cada año por tres años. Para incentivar a los prestatarios a que se esfuercen por conservar viviendas, el programa de hogares asequibles, “Making Home Affordable”, provee pagos de incentivos mientras que el prestatario se mantenga al día con su préstamo que fue modificado. El incentivo se acumulará mensualmente y será aplicado directamente para reducir la deuda hipotecaria. Los prestatarios que hagan su pago mensual a tiempo durante cinco años seguidos tendrán hasta \$5.000 acumulados para reducir su deuda al final de ese periodo.

### **¿Cuáles son los costos asociados con una modificación de préstamo?**

No hay costo a los prestatarios para una modificación bajo el Plan de Estabilidad y Asquesibilidad de los Dueños de Hogares.

### **¿Cómo pueden aplicar los dueños de vivienda para una modificación de préstamo bajo el Plan de Estabilidad y Asquesibilidad de los Dueños de Hogares?**

Puede ser que no tenga que hacer nada por el momento. La mayoría de los prestamistas hipotecarios evaluarán los préstamos en sus portafolios para identificar prestatarios que puedan ser elegibles. Ellos le mandarían cartas a dueños de hogares potencialmente elegibles, este es un proceso que tomará varias semanas. Si usted cree que califica para una modificación y no recibe una carta dentro de varias semanas, contáctese con la persona que administra su hipoteca,

o llame a un consejero de vivienda que sea aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). Hay que tener en cuenta que se espera que las agencias de consejería reciban una cantidad extraordinaria de llamadas acerca de este programa.

### **¿Qué deben hacer los dueños de vivienda si sus hogares ya están en proceso de ser embargados?**

Póngase en contacto con la compañía que administra su hipoteca o con un consejero de crédito. La mayoría de los prestamistas han expresado la intención de posponer la venta de viviendas embargadas para todas las hipotecas que puedan calificar para la modificación. Están buscando proveer suficiente tiempo para evaluar la elegibilidad del prestatario.

### **¿Dónde se puede buscar información específica sobre asistencia para prevenir los embargos de vivienda?**

Se puede encontrar más información en <http://www.financialstability.gov> y en la página de la HUD en <http://portal.hud.gov>.

### **¿Qué deben hacer los dueños de hogares si sienten que son víctimas del fraude hipotecario?**

Las víctimas de fraude tienen a su disposición varias agencias donde pueden reportar estas prácticas no éticas:

### **Where can homeowners find specific information about guidelines for foreclosure assistance?**

Homeowners can find more information at <http://www.financialstability.gov> and the Federal Housing Administration website at <http://portal.hud.gov>

### **What should homeowners do if they feel they are victims of mortgage fraud?**

Victims of mortgage fraud have a number of organizations to report unethical practices:

#### **Federal Bureau of Investigation (FBI)**

##### **Mortgage Fraud Taskforce**

(Equipo Anti-Fraude Hipotecario)

John Lawrence Bailey Building  
1787 West Lake Mead Boulevard  
Las Vegas, Nevada 89106-2135

Tel: (702) 584-5555  
<http://lasvegas.fbi.gov>

#### **Department of Housing and Urban Development (HUD)**

##### **Oficina en Las Vegas:**

300 South Las Vegas Boulevard,  
Suite 2900  
Las Vegas, Nevada 89101

Tel: (702) 366-2100  
Fax: (702) 388-6244  
<http://www.hud.gov>

#### **Office of the Attorney General**

##### **Bureau of Consumer Protection (Fiscalía General)**

Oficina en el Sur de Nevada:  
555 East Washington Avenue,  
Suite 3900  
Las Vegas, Nevada 89101

Tel: (702) 486-3194  
Fax: (702) 486-3283

##### **Oficina en el Norte de Nevada:**

100 North Carson Street,  
Carson City, Nevada 89701

Tel: (775) 684-1180  
Fax: (775) 684-1170  
<http://ag.state.nv.us/org/bcp/complaint.htm>

#### **Better Business Bureau of Southern Nevada, Inc. (Entidad no-gubernamental)**

6040 South Jones Blvd  
Las Vegas, NV 89118-2619

Tel: (702) 320-4500  
Fax: (702) 320-4560  
<http://southernnevada.bbb.org>



**Problem:** Nevada has one of the highest rates of foreclosure in the nation, with almost 10,000 foreclosures in February 2009 alone. For each foreclosure, the financial burden is not only shouldered by the family that loses their home, but also the neighboring families whose homes lose value and, ultimately, whole communities who suffer the consequences of lost revenue and budget shortages. Senator Harry Reid is committed to stemming foreclosures and providing immediate relief for distressed homeowners struggling to hold on to the American Dream.

Senator Reid pushed for language that requires the Treasury Secretary to develop and implement a foreclosure-mitigation plan. Relying on this legislative authority, the Obama Administration launched the “Making Home Affordable” program within weeks of taking office, which will refinance mortgages and modify mortgages held by distressed borrowers.

**Solution:** The “Making Home Affordable” program will help homeowners by implementing the following measures:

- Allowing those homeowners that took out conforming loans owned or guaranteed by Fannie Mae and Freddie Mac to refinance into more affordable rates;
- Establishing loan modifications that create a shared effort between the government and the lender to reduce the borrower’s monthly mortgage payment to as low as 31 percent;
- Requiring that institutions that receive government assistance follow clear loan modification guidelines for preventable foreclosures;
- Providing incentives for servicers to reach borrowers early and perform loan modifications, and for borrowers to stay current on their mortgages.

## FAQ

### **What is the difference between refinancing and a loan modification?**

Refinancing is the process of paying off an existing loan with the proceeds of a new loan, usually the same size and using the same property as collateral. Borrowers often seek to refinance in order to secure a lower interest rate or to lower a monthly payment. In order to determine if a refinance is beneficial, the savings in interest must be compared to the fees associated with the refinance process.

Loan modifications typically involve a reduction in the interest rate, an extension of the length of the term of the loan, a different type of loan, and occasionally principal forbearance or forgiveness or any combination of these. A lender might be open to modifying a loan because the cost of doing so is less than the cost of default.

### Borrowers Who Are Current on Their Mortgage:

Eligible borrowers who stay current on their mortgages but have been unable to refinance to lower their interest rates because their homes have decreased in value may now have the opportunity to refinance into a 30- or 15-year, fixed-rate loan. Through the program, Fannie Mae and Freddie Mac will allow the refinancing of mortgage loans that they hold in their portfolios or that they have guaranteed. To determine if your loan is owned or has been securitized by Fannie Mae or Freddie Mac and is eligible to be refinanced, you should contact your mortgage lender.

### **Do homeowners qualify to refinance if they owe more than the property is worth?**

Eligible loans will now include those where the new first mortgage (including any refinancing costs) will not exceed 105% of the current market value of the property. For example, if your property is worth \$200,000 but you owe \$210,000 or less, you may qualify. The current value of your property will be determined after you apply to refinance.

### **Borrowers Who Are at Risk of Foreclosure:**

The plan offers help to borrowers who are already behind on their mortgage payments or who are struggling to keep their loans current. By providing mortgage lenders with financial incentives to modify existing first mortgages, the Treasury hopes to help as many as 3 to 4 million homeowners avoid foreclosure regardless of who owns or services the mortgage.

### **Do homeowners need to be behind on their mortgage payments to be eligible for a modification?**

No. Borrowers who are struggling to stay current on their mortgage payments may be eligible if their income is not sufficient to continue to make their mortgage payments and they are at risk of imminent default. This may be due to several factors, such as a loss of income, a significant increase in expenses, or an interest rate that will reset to an unaffordable level.

### **How do homeowners know if they qualify for a payment reduction?**

In general, you may qualify for a mortgage modification if (a) you occupy your house as your primary residence; (b) your monthly mortgage payment is greater than 31% of your monthly gross income; and (c) your loan is not large enough to exceed current Fannie Mae and Freddie Mac loan limits.

### **Are lenders required to modify loans?**

No. Servicers will receive “pay for success” fees – awarded monthly as long as the borrower stays current on the loan – of up to \$1,000 each year for three years. To encourage borrowers who work hard to retain homeownership, the “Making Home Affordable” plan provides incentive payments as a borrower makes timely payments on the modified loan. The incentive will accrue on a monthly basis and will be applied directly to reduce your mortgage debt. Borrowers who pay on time for five years can have up to \$5,000 applied to reduce their debt by the end of that period.

### **What are the costs associated with a loan modification?**

There is no cost to borrowers for a modification under the Homeowner Affordability and Stability Plan.

### **How do homeowners apply for a modification under the Homeowner Affordability and Stability Plan?**

You may not need to do anything at this time. Most mortgage lenders will evaluate loans in their portfolio to identify borrowers who may meet the eligibility criteria. They will send letters to potentially eligible homeowners, a process that may take several weeks. If you think you qualify for a modification and do not receive a letter within several weeks, contact your mortgage servicer or a HUD-approved housing counselor. Please be aware that servicers and counseling agencies are expected to receive an extraordinary number of calls about this program.

### **What should homeowners do if their home is already scheduled to be foreclosed?**

Contact your mortgage servicer or credit counselor. Many mortgage lenders have expressed their intention to postpone foreclosure sales on all mortgages that may qualify for the modification in order to allow sufficient time to evaluate the borrower’s eligibility.

### **Where can homeowners find specific information about guidelines for foreclosure assistance?**

Homeowners can find more information at <http://www.financialstability.gov> and the Federal Housing Administration website at <http://portal.hud.gov>

### **What should homeowners do if they feel they are victims of mortgage fraud?**

Victims of mortgage fraud have a number of organizations to report unethical practices:

#### **Federal Bureau of Investigation**

##### **Mortgage Fraud Taskforce**

John Lawrence Bailey Building  
1787 West Lake Mead Boulevard  
Las Vegas, Nevada 89106-2135

Phone: (702) 584-5555

<http://lasvegas.fbi.gov>

#### **Department of Housing and Urban Development**

##### **Las Vegas Field office:**

300 South Las Vegas Boulevard, Suite 2900  
Las Vegas, Nevada 89101

Phone: (702) 366-2100

Fax: (702) 388-6244

<http://www.hud.gov>

#### **Office of the Attorney General Bureau of Consumer Protection**

##### **Southern Office:**

555 East Washington Avenue, Suite 3900  
Las Vegas, Nevada 89101

Phone: (702) 486-3194

Fax: (702) 486-3283

##### **Northern Office:**

100 North Carson Street  
Carson City, Nevada 89701

Phone: (775) 684-1180

Fax: (775) 684-1170

<http://ag.state.nv.us/org/bcp/complaint.htm>

##### **Better Business Bureau of Southern Nevada, Inc.**

6040 South Jones Blvd  
Las Vegas, NV 89118-2619

Phone: (702) 320-4500

Fax: (702) 320-4560

<http://southernnevada.bbb.org>