¿Enfrentando el Riesgo del Embargo Hipotecario?

Respuestas a Preguntas Frecuentes sobre la Prevención del Embargo Hipotecario

www.frbatlanta.org/comm_affairs/frc.cfm

Versión 2009

FEDERAL RESERVE BANK *of* ATLANTA

Introducción

La velocidad de crecimiento en los embargos hipotecarios es un factor preocupante para la Reserva Federal de Atlanta. Estamos trabajando en colaboración con agencias regulatorias, grupos comunitarios, organizaciones políticas, instituciones financieras y funcionarios públicos con el fin de encontrar soluciones para limitar los embargos y minimizar los efectos negativos que estos causan en nuestra comunidad y en la economía. Hemos diseñado este panfleto para ayudar a que el consumidor tome decisiones inteligentes para proteger su vivienda si tiene el temor de la posibilidad de embargo hipotecario. Como parte de su compromiso con el consumidor solvente, que tiene como meta alcanzar la propiedad de su vivienda, el programa de Asuntos Comunitarios de la Reserva Federal de Atlanta apoya la protección apropiada al consumidor y las prácticas de préstamos responsables.

¿Enfrentando el Riesgo del Embargo Hipotecario?

Ya no puedo pagar mi hipoteca. ¿Cuáles son mis opciones?

Si ya no puede hacer los pagos de su hipoteca actual, hay varias soluciones que se le hacen disponibles en este panfleto. A medida que vaya estudiando sus opciones, es importante primeramente determinar si su situación financiera a largo o corto plazo le va a permitir hacer los pagos necesarios de su hipoteca.

Un consejero de vivienda es un buen recurso para ayudarle si no puede continuar haciendo los pagos de su hipoteca. Asimismo, éste puede revisar su situación financiera, discutir varios arreglos, contactar a su prestamista junto a usted o en su nombre y también le proveerá información sobre recursos locales para asistencia financiera, legal o de otra índole. La información de los consejeros de viviendas aprobados por HUD aparece en la parte de atrás de este panfleto.

¿Cómo puedo determinar si mi situación financiera me permitirá mantener mi vivienda?

Al evaluar su situación financiera debe considerar su ingreso actual y el proyectado para el futuro, sus deudas pendientes (incluyendo los pagos de su casa), y otros préstamos que impactarían su solvencia para cubrir su hipoteca. A continuación encontrará una guía para ayudarlo a decidir si es razonable mantener su vivienda:

- ¿Qué tan decidido o dispuesto se encuentra para mantener su vivienda?
- ¿Cuál es la proporción de su deuda mensual por la vivienda respecto a su ingreso mensual?
- ¿Cuál es la proporción del total de su deuda mensual respecto a su ingreso mensual?

El responder estas preguntas le ayudará a decidir las opciones factibles que tiene disponible de acuerdo a su situación financiera.

Es importante que tome una decisión que pueda afrontar durante el periodo del préstamo—no solamente por un plazo corto.

Soluciones para los Préstamos Hipotecarios

Si usted no puede cubrir los pagos de su hipoteca temporalmente, a continuación tiene algunas opciones que puede considerar:

- **Indulgencia de morosidad:** Bajo un Acuerdo de Indulgencia de Morosidad, el prestamista debe permitir que se reduzcan los pagos o se suspendan por un periodo corto de tiempo y hacer arreglos para que otras opciones actualicen el préstamo. En muchas ocasiones el Acuerdo de Indulgencia de Morosidad suele combinarse con la *reinstalación*. Bajo la reinstalación, su hipoteca comenzará específicamente cuando usted proyecte que tiene fondos suficientes para actualizar su cuenta. Estos fondos pueden ser de bonos, un cambio de empleo, venta de inversiones, u otros activos como seguros o reembolso de impuestos.

- **Reinstalación:** El prestamista rehabilitará la hipoteca una vez que la suma total de deuda pueda ser saldada para una fecha específica. De esa fecha en adelante, sus pagos del préstamo resumirán el programa de pago original como había sido estipulado en el acuerdo del préstamo. Esta *opción puede venir acompañada de la Indulgencia de Morosidad*.

- **Reclamo parcial:** La opción de reclamo parcial está disponible para individuos con hipotecas de la Asociación Federal de Viviendas (FHA-por sus siglas en inglés). Mediante esta opción su prestamista puede ayudarlo a obtener un pago para su hipoteca del fondo de seguros de la FHA para actualizar sus pagos. Si está preparado para continuar con los pagos completos de la hipoteca puede que califique para el reclamo parcial. Si acepta este pago, su prestamista puede ejecutar una hipoteca subordinada a HUD sin interés que caducará cuando liquide su primera hipoteca o venda la casa.

- **Plan de pago:** Su prestamista y usted negociarán un plan de pago basado en su disponibilidad para resumir sus pagos mensuales, además incluirá una porción de sus pagos atrasados hasta que actualice la deuda. Se ejecutará un acuerdo independiente marcando pautas y cantidades de las formas de pago.

- **Modificación de hipotecas:** El prestamista puede cambiar los términos del préstamo original para hacer que los pagos sean asequibles. El préstamo puede cambiarse permanentemente añadiendo el adeudo al saldo existente del préstamo, reconsiderando la tasa de interés convirtiendo la hipoteca de una tasa ajustable a una tasa fija o extendiendo los términos de pagos de la hipoteca.

Cada una de estas opciones puede incluir una tarifa. Cuando considere las alternativas que le ofrecen, esté seguro de preguntar sobre los cargos adicionales asociados con un préstamo nuevo o un contrato ajustado.

Soluciones para los Préstamos Hipotecarios

Si usted ha decido que es imposible continuar con los pagos de su hipoteca por un largo plazo, a continuación tiene algunas opciones que puede considerar:

- Venta rápida: Una opción para prevenir el embargo es vender la casa. Si usted no puede vender la propiedad por la cantidad completa de la hipoteca, el prestamista puede aceptar menos de la cantidad que usted debe para evadir el proceso de embargo. En este caso, el prestamista y la agencia de préstamos se ponen de acuerdo para aceptar la recaudación de la venta que saldaría la hipoteca, aún cuando ésta sea menos que la deuda incurrida. El resto de la deuda puede que se exima.

- Escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de embargo: Usted puede entregar voluntariamente su propiedad al prestamista si ha hecho un arreglo de entregar la escritura de la propiedad inmobiliaria en lugar de embargo. Generalmente, la entrega de la escritura se utiliza como último recurso después de haber estudiado otras alternativas para evadir el embargo.

- Embargo hipotecario: El embargo hipotecario es la alternativa concluyente si no ha podido hacer otros arreglos para cumplir con los pagos de la hipoteca. El banco que tiene la hipoteca puede embargar su propiedad si no ha cumplido con los pagos de dicha hipoteca. El banco se hace dueño legal de la propiedad una vez que ésta haya sido embargada.

Otros factores a considerar cuando esté buscando alternativas al embargo hipotecario:

Además de su situación financiera, otros múltiples factores pueden determinar las opciones que están disponibles.

- Los inversionistas que compran préstamos pueden agregar ciertos requisitos que afectarían las opciones que a usted le interesan.
- Si usted tiene un seguro hipotecario, el asegurador puede tener ciertas regulaciones que modificarían sus opciones.
- Si tiene una segunda hipoteca en su propiedad, usted debe negociar el impacto de dicha hipoteca con ambos prestamistas. Una segunda hipoteca frecuentemente limita las alternativas de amortiguamiento al embargo hipotecario.
- Esté seguro de considerar los costos e implicaciones en su crédito al contemplar cualquiera de las alternativas disponibles.

Soluciones para los Préstamos Hipotecarios

Algunas preguntas frecuentes:

La tasa de interés de mi propiedad se va a restablecer. ¿En qué forma afecta esto mi préstamo?

Es importante comprender los términos de la tasa de interés variable de su hipoteca (ARM). La tasa de interés ARM fluctúa de acuerdo al índice descrito en sus documentos de cierre. El prestamista utiliza el valor del índice como la base, agrega un margen y calcula su nueva tasa de interés y los pagos. El calcular nuevamente su tasa de interés tomará lugar en la fecha estipulada en su contrato. Usted debe estar informado de cuándo se ajustará su tasa de interés, esté consciente del margen que su prestamista agregará al índice del interés, y conozca la tasa máxima permitida en su contrato de préstamo (el tope). Considere una de las opciones descritas en este panfleto si llega a la conclusión que no podrá cumplir con los nuevos pagos de la hipoteca.

Recibí una carta de mi prestamista informándome que mi casa será embargada. ¿Cómo tengo que actuar?

Lo más importante en estos casos es NO ignorar la carta de su prestamista. Revise la carta para ver si su prestamista le ofrece un plan. Comuníquese inmediatamente con su prestamista para hablar sobre las opciones disponibles para su hipoteca en particular. Si su prestamista le ofrece un plan de pago con el que usted no puede cumplir, comuníquese con una agencia de orientación aprobada por HUD que lo puede ayudar. **El número de teléfono de HUD es 800-569-4287** la llamada es gratis, encontrará éste teléfono al final de la carta de su prestamista o visite **www.hud.gov** para una lista de agencias de orientación de su área.

Puede también buscar ayuda legal para asegurarse que no es víctima de prácticas de préstamos cuestionables. Un consejero de vivienda local puede referirlo a un abogado que pueda revisar su préstamo. Algunas personas pueden calificar para ayuda legal gratis. Visite **www.lawhelpaid.org** para encontrar programas en su comunidad.

En algunos casos, puede que reciba una carta de un tercero diciendo que representa a su prestamista. Comuníquese inmediatamente con su prestamista para verificar si está afiliado a un tercero. Si es así, lea cuidadosamente las opciones que esta tercera persona le ofrece y decida si se siente cómodo con dicha oferta. Si no, comuníquese con una agencia de orientación que lo pueda ayudar.

Al contrario de las creencias populares, los prestamistas están dispuestos a trabajar con usted y prefieren no tener que embargar su propiedad.

Soluciones para los Préstamos Hipotecarios

¿Qué información necesito antes de comunicarme con un prestamista o una agencia de orientación?

Antes de comunicarse con su prestamista, recopile la siguiente información:

- su comprobante de pago de nómina del mes anterior;
- sus ingresos salariales del año anterior y su devolución de impuesto;
- prueba de otros ingresos como manutención infantil o pensión alimenticia;
- un estado de cuenta actualizado de su banco
- una lista de sus deudas y compromisos pendientes;
- una lista de sus activos; y
- una carta explicando sus necesidades con la explicación detallada del porqué no está apto para cumplir con los pagos de su hipoteca.

¿Necesito quedarme viviendo en mi casa para obtener ayuda o una solución?

Sí, es importante que se quede en su casa por ahora. Si abandona la propiedad puede que no califique para ningún programa de asistencia.

Estoy enfrentando el embargo hipotecario y me he comunicado con una compañía que me ofrece rescatar mi vivienda. ¿Cómo puedo estar seguro que no es un fraude?

Tenga cuidado con organizaciones o personas que garantizan que van a evitar el proceso del embargo hipotecario. No haga pagos a nadie, solo a su compañía hipotecaria, aún cuando le prometan que le van a rescatar su vivienda. Las agencias de orientación aprobadas por HUD proveen ayuda gratuita para prevenir el embargo hipotecario y mitigar las pérdidas. *Nunca firme un documento que transfiera el título de su vivienda o un documento que no entienda plenamente.* Para más información sobre fraudes, visite **www.ftc.gov**.

Alguien le ha ofrecido dinero en efectivo por entregar las llaves de su casa. ¿Existe un programa llamado "Efectivo por sus Llaves"?

HUD ofrece un programa llamado "Efectivo por sus Llaves" para personas con préstamos de HUD (FHA o VA). Visite **www.hud.gov** para más detalles. Algunos prestamistas se han asociado con terceros para ofrecer dinero en efectivo por sus llaves. Asegúrese de comunicarse con su prestamista para verificar que la organización que le ofrece el efectivo está afiliada a su prestamista. No entregue sus llaves hasta no investigar quien le está haciendo la oferta. De cualquier forma, *considere esta opción cuidadosamente antes de entregar sus llaves*; si usted vacía su propiedad, no podrá recibir la ayuda de los fondos auxiliares de emergencia que pueden estar disponibles para usted.

Soluciones para los Préstamos Hipotecarios

¿Podría prevenir el embargo hipotecario si me declaro en bancarrota?

Al declararse en bancarrota, el embargo hipotecario se retrasa automáticamente; sin embargo, esto no garantiza una solución para prevenir el embargo. En algunos casos, el acreedor hipotecario puede continuar el proceso de embargo hipotecario si no tiene capital en su propiedad. El proceso de embargo hipotecario es un asunto complicado que depende de la clase de bancarrota que usted declare (Capítulo 13 ó Capítulo 7) y también del capital de la propiedad. También es importante estar informado que al declararse en bancarrota limita las opciones de modificar su hipoteca, ya que no es permitido que los prestamistas o agentes hipotecarios se comuniquen con usted una vez que usted haya hecho esta declaración. Debe comunicarse con un abogado de respeto que esté familiarizado con ambas leyes, la de bancarrota y la de embargo hipotecario, así lo puede guiar en este terreno.

¿Tendría que pagar impuestos si mi prestamista reduce una porción de mi hipoteca?

Generalmente si un prestamista reduce una porción de su hipoteca, esto se considera como ingreso gravable. Sin embargo de acuerdo a la Ley que Ayuda a Eximir la Deuda de Hipoteca del 2007, los contribuyentes por lo general pueden excluir las deudas eximidas de sus viviendas si el saldo del préstamo es menos de $2 millones. El monto de la excepción es de $1 millón para contribuyentes casados que reclaman por separado. Dicha excepción, que aplica a deudas eximidas en el 2007, 2008 ó 2009 no está disponible en segundas propiedades, inversiones o cualquier otra deuda. Puede que las deudas que se reducen por modificar la hipoteca, la entrega de escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de embargo, ventas rápidas, o embargos hipotecarios califiquen para este tipo de ayuda. Para calificar debe de haber adquirido la deuda para comprar, construir, o mejorar la vivienda del contribuyente y esta deuda debe estar respaldada por dicha vivienda. Una deuda adquirida para refinanciar otro préstamo es también elegible para esta excepción, pero solamente por el monto de la hipoteca original antes de refinanciar.

Si usted califica para esta excepción, su prestamista le enviará el formulario (Form 1099-C), Cancelación de la Deuda, antes del 31 de enero del año que la deuda fue incurrida. Para más información visite la página **www.irs.gov**.

¿Cómo afectará mi puntuación de crédito una venta rápida en lugar de un embargo hipotecario?

Es posible que su prestamista le permita vender su casa antes que se ejecute un embargo hipotecario, después de un acuerdo para eximir cualquier diferencia entre el precio de venta y el saldo de la hipoteca. Esta opción prevendrá daños a su crédito y un impacto negativo en la puntuación de crédito debido a la hipoteca. Su puntuación de crédito disminuirá si no hace sus pagos de la hipoteca antes de vender la casa.

¿Cuánto tiempo permanecerá en mi informe de crédito un embargo hipotecario o la entrega de escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de embargo?

Aunque es peor tener en el historial de crédito un embargo hipotecario, ambas situaciones, el embargo hipotecario y la entrega de escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de embargo, dañan la puntuación de crédito y permanecen en su informe por siete años. Es posible que le sea dificultoso obtener crédito por unos cuantos años después de un embargo hipotecario o la entrega de escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de embargo. Usted puede enviar una declaración escrita a las tres agencias de crédito principales explicándoles las circunstancias del embargo hipotecario y la entrega de escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de embargo. Dicha declaración permanecerá en su expediente mientras exista el dato negativo que afecte su informe de crédito.

Estoy arrendando y el dueño de la propiedad tiene un embargo hipotecario. ¿Cuáles son mis derechos?

Las leyes de embargo hipotecario varían de acuerdo al estado; sin embargo, la venta de la propiedad por un embargo hipotecario anulará el contrato de arrendamiento entre el inquilino y el dueño original de la propiedad o el encargado. Si la hipoteca fue realizada antes que el contrato de arrendamiento hubiera sido firmado, la ley indica en la mayoría de los estados que el embargo anulará el contrato. Asegúrese de verificar las leyes del estado donde reside.

Cuando el dueño de la propiedad deja de pagar su hipoteca, éste todavía tiene derecho a cobrar la renta del inquilino y sigue a cargo de dicha unidad hasta que la propiedad sea vendida. Si usted deja de pagar la renta, el propietario puede desalojarlo. El inquilino no debe seguir pagando renta al antiguo propietario una vez que éste pierda el título. Es importante que busque ayuda legal para saber cuáles son sus derechos y protegerlos antes de retirar sus pagos de renta.

Programas que Proveen Ayuda para el Embargo Hipotecario

Existe una infinidad de programas nacionales que le pueden ayudar si está en riesgo de perder su vivienda. El trabajar con una organización calificada y consultar a un consejero lo ayudarán a guiarse para tratar el proceso de un préstamo hipotecario comprometido. Los siguientes programas pueden ayudarlo a tomar una decisión prudente si está enfrentando el riesgo de embargo hipotecario.

- **HOPE Hotline:** Servicios de consejeros están disponibles a través de la nación llamando a la línea de propietarios de vivienda HOPE hotline: **888-995-HOPE**. También tienen disponible consejeros en línea en **www.995hope.org**.

- **HOPE NOW Alliance:** HOPE NOW es una alianza entre consejeros, prestamistas, inversionistas, y otros participantes de la industria hipotecaria con el fin de llegar a los propietarios en riesgo de la forma más efectiva y ayudar para que puedan mantener su vivienda. Más información disponible se encuentra en **www.hopenow.com**.

- **FHASecure:** Los préstamos de la FHA ofrecen ciertas alternativas para modificar o refinanciar los préstamos hipotecario para el hogar principal. Para más información sobre los programas del FHA puede hablar con un prestamista que participe de este servicio, un consejero de vivienda certificado por HUD, o puede llame a **800-569-4287** ó visitar **www.hud.gov**.

Asimismo, la comunidad ofrece programas de prevención de embargo hipotecario que están disponibles a través de toda la nación. Un buen comienzo es investigar sobre los programas de consejeros de viviendas certificados por HUD. Para un listado de consejeros certificados por HUD llame a **800-569-4287** ó visite **www.hud.gov**.

Recursos Adicionales

Para un listado detallado de otros recursos disponibles para la prevención de embargo hipotecario visite **www.federalreserve.gov/pubs/foreclosure/default.htm**.

Para ver u ordenar una copia del DVD "Prevención contra el Embargo Hipotecario: Una esperanza para los propietarios de Georgia" visite **www.frbatlanta.org/comm_affairs/orderform.cfm**.

El propósito del material contenido en este panfleto es de proveer información solamente y en ningún momento constituye consejos legales. Cualquiera que esté buscando ayuda legal debe contactar un abogado licenciado en su estado y no debe depender de la información contenida en este panfleto.