

Guía al Éxito para el Propietario de Vivienda

Qué hacer si no puede pagar su hipoteca



Bienvenido a su Guía al Éxito para el Propietario de Vivienda

Las **dificultades económicas** generan situaciones complicadas y exigen tomar decisiones difíciles.

Si está atravesando dificultades económicas, tal vez se pregunte qué facturas pagar y si puede seguir pagando su casa. Si está teniendo problemas para pagar la hipoteca, su **agente hipotecario** tal vez pueda ofrecerle opciones de asistencia para ayudarlo a evitar la ejecución de la misma. La asistencia hipotecaria puede ofrecerle opciones para permanecer en su hogar con un pago asequible o ayudarlo a dejar su casa con decoro.

Este folleto le ofrece orientación sobre qué esperar y con qué opciones puede contar cuando tiene problemas para pagar la hipoteca.

¿Qué pasa si me atraso en el pago?

Es importante que siempre pague a tiempo su hipoteca. El pago vence el día 1º de cada mes. Si se atrasa en el pago, su agente hipotecario puede cobrarle recargos por mora y tratar de ponerse en contacto con usted. Lo bueno es que tiene hasta el día 15 del mes para realizar su pago antes de que le cobren recargos. Puede cobrarse un recargo por cada mes que deje de pagar. También pueden cobrarse recargos adicionales si cae en mora (más de 30 días de retraso). Si se le pasa un pago de la hipoteca, su préstamo estará "atrasado". Si su préstamo tiene 30 días de atraso, puede que esto aparezca en su calificación de crédito. Un solo pago tardío o que se le pase puede reducir su calificación de crédito.

Hay ayuda experta y gratis disponible

Su **agente hipotecario** o un **organismo asesor de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés)** pueden ayudarlo sin costo alguno para usted. Cuanto antes llame a su agente hipotecario o a un asesor de vivienda, más opciones tendrá.

DESCONFÍE de los rescates hipotecarios fraudulentos o de cualquier persona que quiera que usted pague alguna cuota para evitar la ejecución de su hipoteca. Pulse el enlace para obtener más información sobre las estafas o en *Find a Counselor* (Buscar un asesor) →

El agente hipotecario

El agente hipotecario administra la cuenta de su hipoteca. El agente acepta su pago mensual regular, le avisa sobre posibles cambios venideros a las tasas de interés y, si hace pagos a una cuenta de custodia, remite los pagos de impuestos o del seguro en su nombre.

Si en algún momento tiene dificultades para pagar la hipoteca, su agente hipotecario tal vez pueda ayudarlo con las opciones de asistencia.

Puede que su agente hipotecario sea o no la empresa que le proporcionó la hipoteca. Es normal que una hipoteca pase de un agente a otro a lo largo de la vigencia de un préstamo.

Inversor/garante/asegurador hipotecario

Otros participantes del sector de los préstamos hipotecarios incluyen inversores, aseguradores y garantes. En algunos casos, estas diferentes entidades pueden exigir a su agente hipotecario que siga directrices que pueden afectar las opciones que puede ofrecerle. Sin embargo, su agente conocerá estas directrices y colaborará con usted para manejar su cuenta.

Un inversor es la empresa que tiene posesión de su préstamo. Los inversores pueden incluir empresas privadas tales como Freddie Mac y Fannie Mae. También puede haber organismos de gobierno que garanticen o aseguren a los prestamistas e inversores contra ciertas pérdidas producto de un préstamo en mora. Estos organismos pueden incluir entidades como Ginnie Mae, la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés), el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés) y el Departamento de Veteranos de Guerra (VA, por sus siglas en inglés).

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/consumer-advisory-dont-fall-for-a-foreclosure-relief-scam-or-bogus-legal-help/>

¿Cómo puede ayudarlo su agente hipotecario?

Si tiene problemas con su hipoteca, su agente hipotecario tratará de entender su situación. De imperar alguna dificultad económica, su agente explorará las opciones de asistencia hipotecaria con usted. Las opciones podrían incluir un plan de amortización, una modificación del préstamo, una venta al descubierto o una escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de la ejecución de la hipoteca. Si no puede llegarse a una solución de asistencia hipotecaria y la cuenta permanece en mora, quizás se ejecute la hipoteca de su vivienda.

¡Consulte ahora con su agente hipotecario!






- ✓ Su agente hipotecario le enviará una lista de la documentación que deberá proporcionar para la evaluación de ayuda; algunos ejemplos son recibos de nómina, estados de cuenta bancarios y cartas de adjudicación (*u otro tipo de documentación formal que identifique ciertas prestaciones mensuales a las que quizás tenga derecho, tales como las del Seguro Social*). Algunos documentos tal vez deban actualizarse periódicamente y, por consiguiente, es posible que se soliciten varias veces.
- ✓ Tal vez tenga que proporcionar una “carta de dificultades económicas”, con los debidos comprobantes, a su agente hipotecario. La carta debe ser detallada, para que el agente pueda entender mejor su situación.
- ✓ También puede pedírsele que firme ciertos documentos para permitir que el agente hipotecario revise su informe crediticio o solicite información de sus impuestos a fin de confirmar parte de los datos financieros que proporcione.

¿Cómo se usarán estos documentos?

El agente usará la documentación con el fin de determinar su elegibilidad para acceder a las opciones de asistencia hipotecaria.






Sugerencia: *Un asesor de vivienda puede ayudarlo con su carta de dificultades económicas o con cualquier otra pregunta que pudiera tener.*

¿Cuáles son las fechas importantes a recordar?

-  Tan pronto como crea que no puede hacer su pago, comuníquese con su agente hipotecario o asesor de vivienda
-  **30 días de mora**
Su agente hipotecario puede declararlo como deudor moroso de su préstamo ante las empresas calificadoras de crédito
-  **36 días de mora**
Su agente hipotecario tiene la obligación de tratar y comunicarse directamente con usted
-  **45 días de mora**
Su agente hipotecario tiene la obligación de asignar personal para responder a sus preguntas y ayudarlo con las opciones de asistencia disponibles, así como de enviarle un aviso por escrito
-  **121 días de mora**
Su préstamo puede remitirse o a los abogados de ejecución, a menos que tenga un paquete activo de solicitud de mitigación de pérdidas

¡Un asesor de vivienda puede ayudarlo!

Un asesor de vivienda aprobado por el HUD es un profesional que puede aconsejarlo sobre las opciones que pueden estar disponibles para prevenir la ejecución de su hipoteca. El [U.S. Department of Housing and Urban Development \(HUD\)](https://www.hud.gov) apoya una red de organismos asesores de vivienda en todo el país. La asesoría de vivienda está disponible en muchos idiomas. La Línea Directa de HOPE ofrece la asistencia de un asesor de vivienda por teléfono las 24 horas del día, los 7 días de la semana, en el **(888) 995-HOPE (4673)**.

Un asesor de vivienda:	Cómo encontrar uno:
<p> Lo ayudará a entender su situación actual, le explicará sus opciones de asistencia hipotecaria y verificará qué documentos deberá proporcionarle a su agente hipotecario.</p> <p>Podrá comunicarse con el agente hipotecario. También podrá ayudar a preparar y presentar su solicitud con el agente hipotecario en su nombre.</p> <p> Lo ayudará a preparar un presupuesto que le sirva para hacer el pago mensual de su hipoteca y cubrir otros gastos.</p> <p> Le proporcionará información sobre los recursos locales que pudieran serle útiles.</p>	<p> www.hud.gov/findacounselor o http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/</p> <p> Línea directa de HOPE: (888) 995-HOPE (4673)</p> <p>Las personas con problemas auditivos y del habla pueden solicitar asistencia llamando al teléfono de texto (TTY) siguiente: 877-304-9709.</p> <p><i>No hay ningún cargo por trabajar con un organismo de asesoría de vivienda aprobado por el HUD cuando tiene problemas para pagar su hipoteca; ¡la ayuda es gratuita!</i></p>

¿Qué tipos de opciones de asistencia hipotecaria podrían estar disponibles para usted?

A continuación encontrará una lista de opciones de asistencia que su agente hipotecario podría poner a su disposición. La primera vez que llene una solicitud de asistencia hipotecaria (también llamada mitigación de pérdidas), su agente deberá evaluar su caso para ver todas las opciones que tenga disponibles. Es importante colaborar con su agente hipotecario o asesor de vivienda para tratar de encontrar la opción de asistencia que mejor funcione para usted. Si pone al día su cuenta en cualquier momento tras presentar su primera solicitud, podrá volver a presentar una en el futuro y su agente deberá revisar a cabalidad su nueva solicitud.

Los siguientes programas son tipos generales de soluciones de asistencia hipotecaria que los propietarios de vivienda suelen tener disponibles. Sin embargo, debe tener en cuenta que cada inversor y agente hipotecario puede ofrecer a sus clientes diferentes tipos de soluciones, con diferentes requisitos de elegibilidad. Cada situación y solución son únicas, y lo que su agente hipotecario pueda ofrecerle dependerá de su situación y de los requisitos exigidos por el inversor de su préstamo. Para obtener información adicional, consulte la lista de términos útiles en la página 8 de este documento.

¿Parece ser este mi caso?		¿Cómo funciona?
Un restablecimiento tal vez funcione para mí si...	Tuve una dificultad económica temporal que me impidió hacer el pago mensual de mi hipoteca, pero ahora tengo dinero para pagar lo que debo.	Sin un plan formal Sencillamente pague lo que debe.
Un plan de indulgencia de morosidad tal vez funcione para mí si...	Estoy pasando por una dificultad económica temporal, pero mis ingresos recuperarán su nivel anterior en los próximos meses. Por ejemplo, soy víctima de un desastre natural y necesito un tiempo para atender mi hogar y a mi familia.	Haga pagos reducidos mientras pase por una dificultad económica temporal. El préstamo continuará acumulando intereses y los pagos atrasados serán pagaderos al término del plan de indulgencia de morosidad.

¿Parece ser este mi caso?	¿Cómo funciona?
<p>Un plan de amortización tal vez funcione para mí si...</p>	<p>No hice algunos pagos, pero en los próximos meses puedo pagar más que la mensualidad de mi hipoteca para ponerme al corriente.</p> <p>Haga temporalmente un pago mayor hasta saldar la deuda hipotecaria.</p> <p>Por lo general, los planes de amortización duran entre 2 y 6 meses, pero pueden ser más largos.</p>
<p>Una modificación tal vez funcione para mí si...</p>	<p>Quiero conservar mi casa, pero ya no puedo hacer los pagos porque</p> <ul style="list-style-type: none"> • experimenté un cambio de estado civil, tal como un divorcio o el fallecimiento de mi cónyuge. • gano menos que antes. • mis gastos han aumentado. <p>Se hace un intento por reducir la mensualidad de su hipoteca a un monto asequible y se pone al día su préstamo sumando esos pagos que no hizo a la cantidad que adeuda.</p> <p>Las modificaciones pueden demandar un plan de prueba de tres o cuatro meses, lo cual exige que haga estos pagos consecutivos a tiempo antes de modificar el préstamo.</p>
<p>Una venta al descubierto tal vez funcione para mí si...</p>	<p>Ya no puedo pagar la mensualidad de mi hipoteca y debo más de lo que vale la casa. Quisiera vender mi casa y prefiero hacerme cargo del proceso yo mismo.</p> <p>Está disponible si el saldo de su hipoteca supera el valor de la vivienda.</p> <p>Usted colabora con su agente hipotecario para determinar el precio de cotización de mercado.</p>
<p>Una escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de la ejecución de la hipoteca tal vez funcione para mí si...</p>	<p>Ya no puedo pagar la mensualidad de mi hipoteca. Quisiera vender mi casa, pero prefiero no participar en el proceso de venta.</p> <p>Usted colabora con su agente hipotecario para renunciar a los derechos de propiedad de la vivienda a cambio de una dispensa de parte o del total de la deuda de la hipoteca.</p>

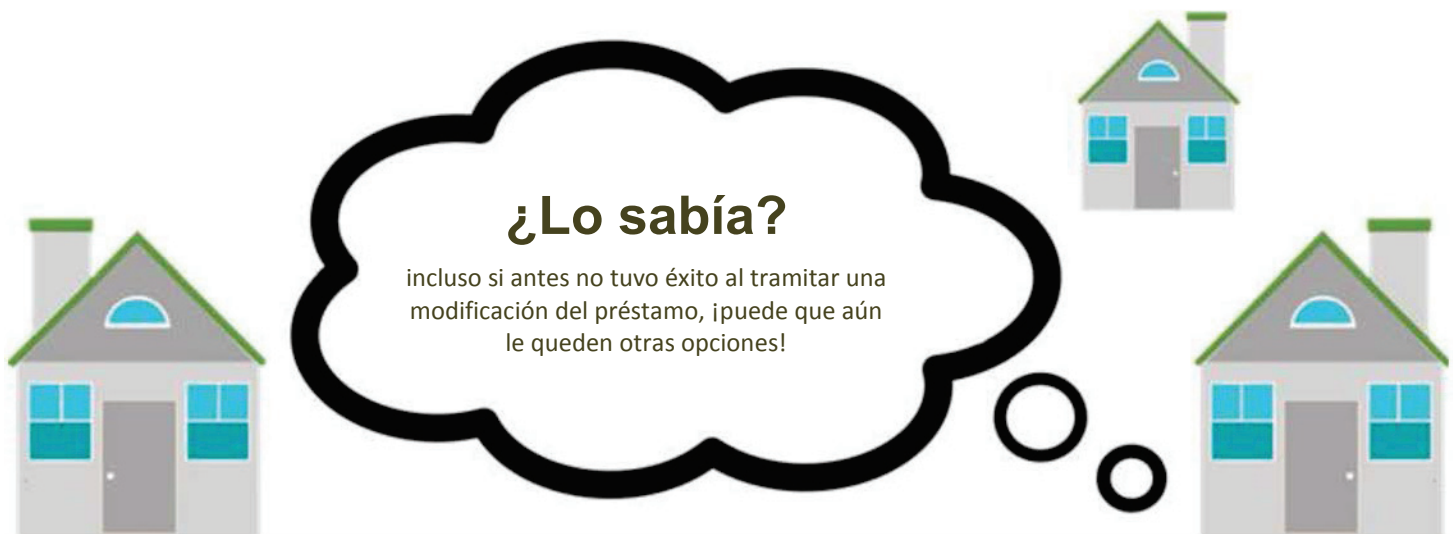
Analicemos sus números

Calcule su ingreso adicional

Para sentirse cómodo con la mensualidad de su hipoteca, es importante entender cuánto debe dedicar a otros gastos luego de pagar su mensualidad.

Ingreso mensual total tras descontar los impuestos	\$
Mensualidad de la hipoteca propuesta por mi agente hipotecario	- \$
Mensualidad(es) del/de los automóvil(es)	- \$
Pago(s) de préstamo(s) educativo(s)	- \$
Mensualidad(es) de tarjeta(s) de crédito	- \$
Otras obligaciones financieras	- \$
Monto mensual restante para cubrir mis gastos diarios y cualesquier otras deudas y obligaciones	= \$

Este dinero debe cubrir el pago de servicios públicos, víveres, gastos de guardería o manutención infantil, seguro médico, reparaciones y todo lo demás. Si no alcanzara, considere recurrir a opciones tales como comprar una casa menos costosa o saldar deudas.

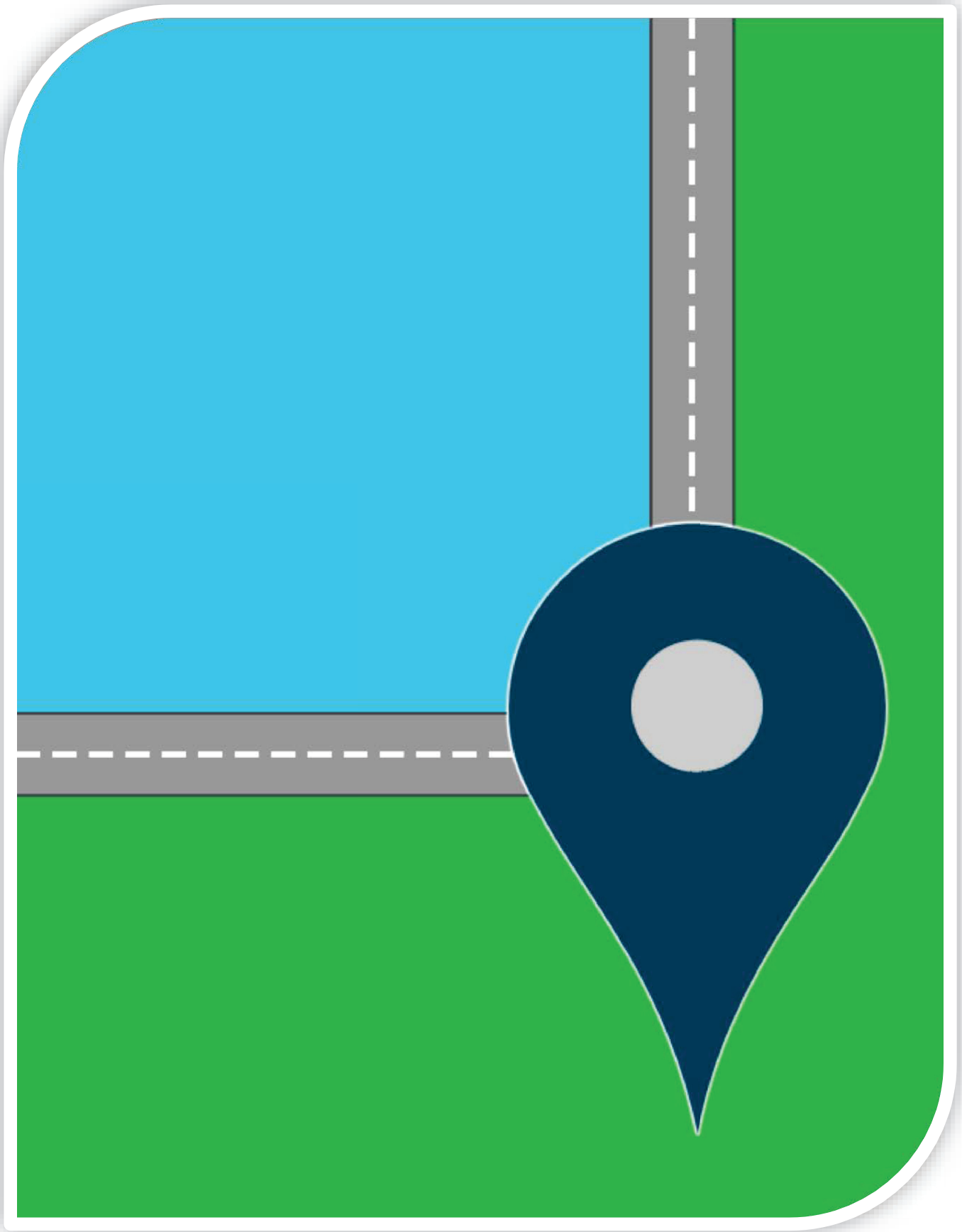


Términos útiles

Moroso	Una hipoteca se considera morosa o atrasada cuando no se hace el pago fijado para la fecha de vencimiento o antes.
En mora	Una hipoteca se considera en mora cuando deja de hacer algún pago por un período de 30 días o más.
Dificultad económica temporal	Una dificultad económica temporal es una condición adversa que acabará y sus ingresos regresarán a su nivel anterior en unos cuantos meses. Algunos ejemplos son el desempleo temporal o un desastre natural.
Aumentos al pago fijado	Para conseguirle la mayor cantidad de ayuda posible, puede que se imponga una tasa de interés inicial temporalmente baja. Luego, la tasa se “escalonará” de manera progresiva hasta fijarse en una tasa estándar normal.
Indulgencia de morosidad en el pago del principal	Para conseguir una mensualidad más baja, una parte del principal se difiere y deja de generar intereses. Usted deberá pagar esta parte al final del préstamo.
Importes amortizables al vencimiento	Un importe amortizable al vencimiento es una parte del saldo de su préstamo no cubierto por sus pagos mensuales regulares. Este importe es pagadero al término del plazo de su préstamo y puede acumular o no intereses.
Extensión del plazo	Añadir meses adicionales al plazo de su préstamo puede resultar en una mensualidad más baja porque el mismo saldo se extiende por un periodo de tiempo más largo. Las modificaciones de plazo pueden extender la duración de su préstamo, pero por lo general no pasan de 40 años.

Información de equidad en la vivienda

¿Parece ser este mi caso?	<p>Creo que el prestamista o el agente hipotecario me discriminaron (o a alguien relacionado conmigo o con mi casa), según la Ley de Vivienda Justa, por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, situación familiar, origen nacional o discapacidad, o según la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECOA, por sus siglas en inglés), por motivos de raza, color de piel, religión, origen nacional, sexo, estado civil, edad, porque recibí ingresos de un programa de asistencia pública o porque ejercí de buena fe algún derecho al amparo de la Ley de Protección de Crédito al Consumidor. Entonces...</p> <p>Una denuncia al amparo de la Ley de Vivienda Justa o de la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECOA) puede ser lo que le convenga.</p>
¿Cómo funciona?	<p>Usted puede presentar una denuncia de vivienda justa ante el HUD en www.hud.gov/fairhousing, o llamando al 800-669-9777 o al 800-927-9275 para teléfono de texto (TTY). Para obtener más información sobre cómo presentar una denuncia al amparo de la ECOA, visite https://www.justice.gov/crt/equal-credit-opportunity-act-3.</p>



cfpb

Consumer Financial
Protection Bureau



U.S. Department
of Veterans Affairs



United States
Department of
Agriculture

Rural Development



Spanish