



ADMINISTRACION
FEDERAL DE VIVIENDA

¿DEBO TENER CUIDADO CON ALGO MÁS?

¡Tenga cuidado con las estafas de prevención de ejecución hipotecaria! Es posible que organizaciones con nombres conocidos oficiales se comuniquen con usted para ofrecerle una solución para sus problemas de hipoteca. Suelen cobrar una tarifa considerable o que usted les transfiera «temporalmente» su escritura. Recuerde: Si las soluciones parecen demasiado buenas para ser ciertas, desconfíe. Estas precauciones lo ayudarán a evitar caer en la trampa de un estafador:

1. Nunca firme ningún documento que no entienda completamente.
 2. Consulte con un abogado, su prestamista, un asesor de confianza o un asesor de vivienda aprobado por el HUD antes de celebrar un acuerdo que incluya una toma de préstamo, un contrato de compraventa o una transferencia de una escritura de su hogar.
0. Si no puede saldar su hipoteca actual de vivienda, no se deje convencer sobre una refinanciación que incluya un nuevo préstamo con un coste mayor.

Para encontrar un asesor del HUD en su área, llame al:
1-800-569-4287 o a la línea TDD 1-800-877-8339.

¿QUÉ ES LA FHA?

La Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) forma parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés). La FHA provee un seguro hipotecario a los prestamistas aprobados que, a cambio, ofrecen un préstamo hipotecario que financia a personas y familias en todo el territorio de los Estados Unidos. El seguro hipotecario de la FHA permite a los acreedores hipotecarios proveer préstamos de vivienda a prestatarios elegibles que de otra manera no calificarían para otra financiación de préstamo hipotecario. Los prestatarios de la FHA suelen ser compradores de su primer hogar, familias de ingresos moderados o personas que no pueden realizar un pago inicial muy costoso.

Para conocer más acerca de los programas de la FHA, visite:
www.hud.gov/fha o comuníquese con el
El Centro de Recursos de la FHA:
1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)

¡El seguro federal, siempre con usted!



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
DE LOS EE. UU.
ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE VIVIENDA
451 SEVENTH STREET S.W.
WASHINGTON, D.C. 20410



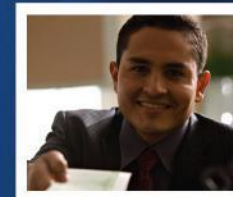
HUD: 2008-5-FHA
Abril de 2012



ADMINISTRACIÓN
FEDERAL DE VIVIENDA

SALVE SU HOGAR

*Consejos para evitar la ejecución
hipotecaria*



www.hud.gov/fha
1-800-CALL-FHA
(1-800-225-5342)



¡AUXILIO! NO PUEDO PAGAR MI HIPOTECA.

Todos los días, miles de personas como usted tienen problemas para realizar su próximo pago de la hipoteca. Aunque parezca no haber esperanza, es posible recibir ayuda. ¡Sin embargo, usted debe dar el primer paso! Si ignora el problema, puede perder su casa por ejecución hipotecaria, lo que podría afectar su capacidad para recibir un crédito o para alquilar otro hogar.

¿QUÉ DEBERÍA HACER?

1. Comuníquese con su prestamista de inmediato. Puede encontrar un número de contacto en su declaración de hipoteca. Cuando llame, deberá estar preparado para explicar lo siguiente:

- ✓ Por qué no puede realizar el pago;
- ✓ Si el problema es temporal o permanente;
- ✓ Detalles sobre sus ingresos, gastos y otros activos como dinero efectivo en el banco.

2. Si no se siente cómodo hablando con su prestamista, una agencia de asesoría de vivienda aprobada por el HUD lo puede ayudar a entender cuáles son sus opciones. Estos servicios son sin cargo.

3. Abra todo los correos que reciba de su prestamista. Contienen información valiosa sobre sus opciones de reembolso. El correo atrasado puede contener notificaciones legales importantes. El hecho de no leer el correo no evitará que se lleve a cabo una ejecución de hipoteca.

4. Busque maneras de aumentar el monto que tiene disponible para pagar su hipoteca. ¿Puede dar de baja el servicio de televisión por cable, llevarse el almuerzo al trabajo o conseguir un trabajo de medio tiempo? Si bien puede que estas acciones no reemplacen la totalidad del ingreso que le falta, demuestran al prestamista que usted está decidido a mantener su hogar.

¡NADA ES PEOR QUE NO HACER NADA!

¿QUÉ OPCIONES PODRÁN AYUDARME A MANTENER MI HOGAR?

Como parte de su contrato de seguro con los prestamistas, la FHA provee medidas de reducción de pérdidas que el prestamista debe evaluar y tomar, cuando corresponda, para reducir las pérdidas financieras de los préstamos en incumplimiento. Su prestamista necesita que usted le brinde información para evaluar bien estas opciones. Si usted desea mantener su hogar, hable con su prestamista sobre las opciones disponibles para mantener la vivienda. Si bien las opciones enumeradas en este documento son para prestatarios con préstamos asegurados por la FHA, la mayoría de los prestamistas ofrecen planes semejantes de soluciones diseñados para ayudarlo a mantener su hogar.

Moratoria especial. Es posible que su prestamista provea una reducción temporal o una suspensión de sus pagos para darle tiempo para superar el problema que redujo su ingreso. Luego, puede que se le ofrezca un plan de pago para que pueda pagar lo atrasado de a poco hasta ponerse al día. Se les puede proveer una moratoria extendida a prestatarios desempleados que buscan empleo activamente.

Modificación de la hipoteca. Una modificación es un cambio permanente para su préstamo, mediante la cual los pagos adeudados se pueden agregar al saldo de su préstamo, se puede cambiar la tasa de interés o se puede extender la cantidad de años que tiene para cancelar el pago del préstamo.

Reclamación parcial. En una reclamación parcial, un prestatario recibe un segundo préstamo en un monto necesario para actualizar el préstamo en mora. El préstamo no tiene interés y no necesita reembolsarse hasta que cancele el pago de su primera hipoteca o venda su vivienda. Esta opción solo está disponible para prestatarios con préstamos asegurados por la FHA. No obstante, si tiene un préstamo convencional, consulte con su prestamista si ofrece una «reclamación anticipada».

Programa de modificación asequible de vivienda de la FHA (FHA-Home Affordable Modification Program, FHA-HAMP).

Esta opción combina una reclamación parcial impulsada con una modificación de préstamo. Según el FHA-HAMP, el préstamo de la reclamación parcial no solo incluirá los montos necesarios para actualizar su hipoteca, sino que también puede que incluya un monto

para reducir el saldo actual de su préstamo en hasta un 30 %. De este modo, el saldo del préstamo reducido se modificará para disminuir sus pagos hipotecarios mensuales a un nivel asequible. Como se describe con anterioridad, un préstamo de reclamación parcial no tiene intereses, pero debe reembolsarse una vez saldada la primera hipoteca o si vende la vivienda.

Para calificar para cualquiera de estas opciones, deberá proveer a su prestamista información actual sobre sus ingresos y gastos. Además, puede que su prestamista exija que usted acepte un plan de pago por al menos tres meses para demostrar su compromiso antes de que usted reciba una aprobación para una modificación o una reclamación parcial.

¿QUÉ OPCIONES TENGO SI NO PUEDO MANTENER MI HOGAR?

Si su ingreso o sus gastos han cambiado tanto que ya no puede continuar pagando la hipoteca ni siquiera con un plan de soluciones ofrecido por su prestamista, debería considerar las opciones a continuación.

Venta previa a la ejecución hipotecaria. Con permiso de su prestamista, usted puede poner su vivienda en venta y venderla a un precio justo de mercado incluso si el monto que usted recibe de la venta es menor que su deuda. Si reúne ciertas condiciones, puede que sea elegible para recibir gastos de traslado.

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria. Como último recurso, quizá pueda devolver el inmueble de manera voluntaria al prestamista. Si deja el inmueble limpio y sin daños, puede que sea elegible para recibir gastos de traslado.

Es posible que haya consecuencias fiscales sobre las ganancias para todo plan que reduzca el monto adeudado. Por lo tanto, consulte con un asesor fiscal antes de aceptar las opciones de soluciones.

Comuníquese con la FHA

Los propietarios que tienen préstamos asegurados por la FHA y se encuentran en aprietos, pueden obtener asistencia comunicándose con el Centro Nacional de Servicios del HUD al (877) 622-8525. Las personas que tienen deficiencias auditivas o del habla pueden comunicarse por TDD/TTY llamando al (800) 877-8339.

¡Cuidese de las estafas! Si algo parece demasiado bueno para ser cierto, desconfíe. Informe fraudes de hipoteca. Llame al 1-800-347-3735.