



FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION
ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE VIVIENDA

¿DEBO DE TENER CUIDADO CON ALGO MÁS?

¡Tenga cuidado con las estafas de prevención de la ejecución de hipoteca! Pueden ponerse en contacto con usted organizaciones con nombres que parecen oficiales y que ofrecen una solución rápida a sus problemas hipotecarios. Con frecuencia cobran honorarios elevados o requieren que usted firme “temporalmente” su escritura a nombre de la organización. Recuerde que las soluciones que parecen demasiado buenas para ser verdad, generalmente lo son. Estas precauciones le ayudarán a evitar que un estafador se aproveche de usted:

1. No firme nunca ningún documento que no comprenda completamente.
2. Consulte con un abogado, con su entidad de crédito, con un consejero de confianza, o con un asesor de la vivienda aprobado por HUD, antes de firmar o aceptar ningún trato que implique aceptar un préstamo, un contrato de venta o una transferencia de la escritura de su casa.
3. Si no puede pagar su hipoteca actual, no deje que le convenzan de refinanciar un nuevo préstamo con un pago más elevado.

Para encontrar un asesor de HUD en su área, llame al: **1-800-569-4287** o TDD **1-800-877-8339**.

¿QUÉ ES FHA?

La Administración Federal de Vivienda (FHA, siglas en inglés) es parte del Departamento de la Vivienda y el Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) y hace posible poseer una vivienda a personas y familias que necesitan un poco de asistencia especial, proporcionándoles seguro hipotecario en préstamos hechos por entidades de crédito aprobadas por FHA en todos los Estados Unidos y sus territorios. Los prestatarios de FHA son con frecuencia personas que compran una casa por primera vez, familias con ingresos moderados o personas que no pueden dar un primer pago de entrada muy alto.

Para más información sobre los programas de FHA, visite: www.hud.gov/fha o llame al Centro de Recursos de FHA Resource Center: **1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)**



U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT
FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION
451 SEVENTH STREET S.W.
WASHINGTON, D.C. 20410



HUD- 2008-5-FHA
Febrero de 2010



FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION
ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE VIVIENDA
Spanish Version

SALVE SU CASA

Consejos para evitar la ejecución de hipoteca



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



¡AYÚDENME! NO PUEDE PAGAR MI HIPOTECA.

Cada día, miles de personas como usted tienen dificultades para hacer el próximo pago de su hipoteca. Aunque la situación pueda parecer desesperada, se dispone de ayuda. Sin embargo, usted tiene que dar el primer paso. Si ignora el problema podría perder su casa en una ejecución de hipoteca, lo cual afectaría posiblemente su capacidad para conseguir crédito o alquilar otra casa.

¿QUÉ DEBERÍA HACER?

1. Llame a su prestamista enseguida. Puede encontrar el número de contacto en el documento de su hipoteca. Cuando llame, esté preparado para explicar:

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

2. Si se siente incómodo hablando con su prestamista, una agencia de asesoría aprobada de HUD puede ayudarle a comprender sus opciones. Estos servicios se ofrecen sin ningún cargo.

3. Abra todo el correo que reciba de su prestamista. Contiene información valiosa acerca de sus opciones de reintegro. El correo reciente puede contener noticias legales importantes. ¡No haber leído el correo no será una excusa en el tribunal de exclusiones!

4. Busque maneras de aumentar la cantidad de la que puede disponer para pagar su hipoteca. ¿Puede usted cancelar la televisión por cable, preparar su almuerzo para llevar al trabajo, o buscar un empleo a tiempo parcial? Aunque estas acciones podrían no reemplazar todos los ingresos perdidos, envíen un mensaje poderoso a su prestamista indicando que se toma en serio el conservar su hogar.

¡NO HAY NADA PEOR QUE NO HACER NADA!

¿QUÉ OPCIONES ME AYUDARÁN A CONSERVAR MI HOGAR?

If you want to keep your home and your income problem is temporary, talk to your lender about these FHA workout plans. While the options listed here are for borrowers with FHA-insured loans, most lenders offer similar workout plans designed to help you keep your home.

Concesiones especiales. Su prestamista podría proporcionar una reducción o suspensión temporal de sus pagos para darle tiempo para superar el problema que ha reducido sus ingresos. Después podría ofrecerle un plan de pagos para que pueda devolver gradualmente los pagos debidos hasta que se ponga al día.

Modificación de la hipoteca. Una modificación es un cambio permanente en su préstamo mediante el cual los pagos atrasados podrían ser añadidos al balance de su préstamo, el tipo de interés podría cambiar, o el número de años que tiene para pagar el préstamo podría ser prolongado.

Préstamo parcial. Esto consiste en un préstamo de una sola vez del fondo de seguros de FHA para poner su hipoteca al día. El préstamo no conlleva interés y usted no tiene que pagarlo hasta que pague su primera hipoteca o venda su casa. Solamente pueden disponer de esta opción los prestatarios con préstamos asegurados por FHA. Sin embargo, si usted tiene un préstamo convencional, pregunte a su prestamista si puede ofrecerle un “préstamo anticipado”.

Programa asequible de modificación de la vivienda de FHA (Home Affordable Modification Program [FHA-HAMP]). Esta opción combina un préstamo parcial intensificado con una modificación del préstamo inicial. Bajo el FHA-HAMP, el préstamo del cobro parcial de FHA incluirá no solamente cualquier cantidad necesaria para poner al día su hipoteca, sino que también puede incluir una cantidad para reducir el balance existente de su préstamo hasta en un 30%. Entonces el balance reducido de su préstamo será

modificado para disminuir su pago mensual de la hipoteca hasta un nivel asequible. Como se describió antes, el préstamo parcial es sin interés, pero debe de pagarse cuando pague su primera hipoteca o cuando venda su casa.

Para tener derecho a cualquiera de estas opciones, usted tendrá que proporcionar a su prestamista información actualizada sobre sus ingresos y sus gastos. Además su prestamista podría sugerir que usted acceda a un plan de pago por tres o más meses para demostrar su compromiso antes de ser aprobado para una modificación o un préstamo parcial.

¿QUÉ OPCIONES TENGO SI NO PUEDO CONSERVAR MI VIVIENDA?

Si sus ingresos o gastos han cambiado tanto que usted no puede continuar pagando la hipoteca, la mejor opción es mudarse a una vivienda más asequible. La mayoría de los prestamistas ofrecen planes que permiten a los propietarios de viviendas a transferir la propiedad a su prestamista o a una tercera parte por menos que el pago total. Estas opciones le protegen a usted y a su familia del bochorno de una ejecución de hipoteca.

Venta previa a la ejecución de hipoteca. Con el permiso de su prestamista, usted puede poner su casa a la venta y venderla a un valor justo de mercado, incluso si la cantidad que recibe de la venta es menor que la cantidad que usted debe. Si cumple ciertas condiciones, usted podría tener derecho a recibir gastos de mudanza.

Cesión en lugar de ejecución de hipoteca. Como último recurso, usted podría devolver voluntariamente su propiedad a su prestamista. Si deja la propiedad limpia e intacta, podría tener derecho a recibir gastos de mudanza.

Cualquier plan que reduzca la cantidad de deuda que usted tiene podría tener consecuencias para sus impuestos, por eso debe consultar con un asesor de impuestos antes de aceptar cualquiera de estas opciones.

¡Cuidado con las estafas! Si parece demasiado bueno para ser verdad...generalmente es así.

Reporte el fraude hipotecario. Llame al 1-800-347-3735.