



Proteja su Hogar

Trucos para Evitar la Ejecución Hipotecaria

Número de aprobación de OMB
2502-0584 (vencimiento: 03/31/2028)

No puedo hacer los pagos de mi hipoteca- ¿Qué debería hacer?

Todos los días, personas como usted tienen dificultades para pagar la próxima mensualidad de su hipoteca. Existe ayuda disponible, pero el primer paso lo debe dar usted. Comuníquese de inmediato con su administrador hipotecario o con un asesor de vivienda aprobado por el HUD. Su administrador hipotecario es la empresa que gestiona su préstamo y a la que usted envía los pagos mensuales del mismo. Puede encontrar la información de contacto de su administrador en el extracto de su hipoteca. Cuando se ponga en contacto con ellos, esté preparado para hablar sobre:

- Por qué no puede hacer los pagos de su hipoteca.
- Es su situación temporal o permanente.
- Cuáles son las opciones que le presentará su administrador hipotecario.
- Si no se encuentra cómodo hablando con su administrador de hipotecas, también cuenta con agencias de asesoramiento en materia de vivienda aprobadas por el HUD que le pueden ayudar a conocer sus opciones y posibles formas de reducir sus gastos mensuales. Este asesoramiento para prevenir la ejecución hipotecaria es gratuito. Consulte el apartado «Recursos» a continuación para obtener más información sobre cómo encontrar una agencia de asesoramiento en materia de vivienda aprobada por el HUD en su área.
- Abra y lea toda la correspondencia que reciba de su administrador hipotecario ya que puede contener información valiosa sobre las opciones de pago y avisos legales importantes. No leer la correspondencia no impedirá el proceso de ejecución hipotecaria.

¿Qué opciones me ayudarán a conservar mi vivienda?

Si tiene un préstamo asegurado por la FHA, su administrador hipotecario está obligado a ofrecer opciones para ayudar a los prestatarios que no pueden pagar su hipoteca debido a dificultades financieras. Su administrador necesita información suya para evaluar completamente estas opciones. Si desea conservar su vivienda, hable con su administrador sobre las opciones disponibles de mitigación de pérdidas para conservar su vivienda.

Plan de indulgencia: Su administrador puede ofrecerle una pausa temporal o reducir sus pagos hipotecarios mensuales para darle tiempo a superar las dificultades financieras. Después, es posible que le ofrezcan un plan de pago para que pueda pagar los pagos atrasados con el tiempo hasta ponerse al día.

Opciones para mitigar la pérdida y conservar la vivienda: Las opciones para conservar la vivienda le ofrecen alternativas para poner al día su hipoteca y pueden reducir el pago mensual de la misma para evitar la ejecución hipotecaria mediante:

- **Modificación del préstamo:** La modificación del préstamo es un cambio permanente en uno o más términos de su hipoteca. La modificación resuelve los pagos hipotecarios atrasados añadiendo ese importe al saldo principal del préstamo de la primera hipoteca y ampliando el plazo de la hipoteca a 30 o 40 años a un tipo de interés fijo.
- **Reclamación parcial:** La reclamación parcial permite que los pagos hipotecarios en mora se incluyan en un gravamen sobre la propiedad subordinado sin intereses. El importe de la reclamación parcial no requiere reembolso hasta que se realice el último pago hipotecario, se venda una propiedad, se adquiera una hipoteca, se transfiera la titularidad de una propiedad o se produzcan determinados tipos de refinanciaciones, lo que ocurra primero.
- **Modificación combinada del préstamo y reclamación parcial:** Esta opción combina la modificación del préstamo y la reclamación parcial para resolver los pagos hipotecarios en mora y también puede incluir la reducción del capital.
- **Suplemento del pago:** El suplemento de pago utiliza la reclamación parcial para resolver los pagos hipotecarios atrasados y reducir temporalmente el pago mensual de la hipoteca durante un período de tres años.

Para optar a cualquiera de estas opciones, deberá proporcionar a su administrador la información actualizada. Es posible que se le solicite que acepte un plan de pago de tres meses para demostrar su compromiso antes de aprobar su solicitud.

¿Qué opciones tengo si no puedo conservar mi hogar?

Si sus ingresos o gastos han cambiado tanto que no puede seguir pagando la hipoteca ni tan siquiera con la ayuda de la opción de retención de vivienda con mitigación de pérdidas ofrecida por su administrador, debería considerar las opciones a continuación.

- **Venta tradicional:** Si el valor actual de mercado de su vivienda es superior al saldo pendiente de su préstamo, la venta tradicional le permite conservar el valor neto de su vivienda. Considere la posibilidad de consultar a un agente inmobiliario autorizado para que le ayude a estimar el valor de su vivienda y le asesore sobre el proceso de venta.
- **Venta previa a la ejecución hipotecaria (PFS):** Si el valor actual de mercado no es suficiente para pagar el préstamo en su totalidad, su administrador puede aceptar un importe menor al importe total adeudado al aprobar la venta previa a la ejecución hipotecaria a los prestatarios elegibles, también conocida como venta al descubierto. Usted puede optar a recibir gastos de reubicación si satisface ciertas condiciones.
- **Escritura en lugar de ejecución hipotecaria (DIL):** Si no puede completar la venta previa a la ejecución hipotecaria de la vivienda, al vencimiento del período de marketing para la venta de dicha vivienda usted puede optar a ofrecer voluntariamente («devolver») la escritura la propiedad al HUD a cambio de la liberación de todas las obligaciones hipotecarias. Usted puede optar a recibir gastos de reubicación si satisface ciertas condiciones.

¿Hay algo más que deba tener en cuenta?

¡Cuidado con las estafas para prevenir la ejecución hipotecaria! Es posible que se acerquen a usted organizaciones con nombres que suenan oficiales y le ofrezcan una solución rápida a sus problemas hipotecarios. A menudo cobran comisiones, le indican que no pague su hipoteca o que pague a otra persona que no sea su administrador, o le exigen que les ceda «temporalmente» la escritura de su propiedad. Recuerde: las soluciones que parecen demasiado buenas para ser verdad, normalmente lo son. Estas precauciones le ayudarán a evitar ser víctima de un estafador:

1. Nunca firme ningún documento que no comprenda completamente.
2. Consulte con su administrador, un asesor de vivienda aprobado por el HUD o un abogado antes de celebrar cualquier acuerdo que implique la aceptación de un préstamo, un contrato de venta o la transferencia de la escritura de su vivienda.
3. Si no puede pagar su hipoteca actual, no se deje convencer para refinanciarla con un nuevo préstamo con un pago de mayor cuantía.

Recursos

- **Encuentre a un asesor de vivienda aprobado por el HUD:**
En línea: https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hcc/housing_counseling/
Por teléfono: (800) 569-4287
TTY/TTD (202) 708-1455
- **Centro de Recursos de la FHA:**
Preguntas frecuentes sobre la FHA en línea: www.hud.gov/answers
Correo electrónico: answers@hud.gov
Teléfono: (800) CALL FHA (225-5342)
El Centro de Recursos de la FHA está preparado para aceptar llamadas de personas sordas o con dificultades auditivas, así como de personas con discapacidades del habla y de la comunicación. La información sobre cómo realizar una llamada telefónica accesible está disponible
En: <https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>.
- **Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB)**
En línea: <https://www.consumerfinance.gov/about-us/contact-us/>
Teléfono: (855) 411-2372
TTY/TTD: (855) 729-2372
- **Oficinas Estatales de Protección al Consumidor**
Encuentre su oficina estatal de protección al consumidor: <https://www.usa.gov/state-consumer>
- **Denuncie Fraudes, Malversaciones y Abuso**
En línea: <https://www.hudoig.gov/hotline>
Línea directa de la Oficina del Inspector General del HUD: (800) 347-3735
TTY/ASCII: (800) 877-8339
ASCII (Código estándar americano para intercambio de información): permite a los usuarios de TTY escribir sus conversaciones.