

**Aviso de adquisición pendiente para los ocupantes**

(Preparación y envío por correo certificado o con un servicio de confirmación de firma a todos los ocupantes del inmueble a cargo del Acreedor)

**AVISO DE ADQUISICIÓN PENDIENTE PARA LOS OCUPANTES**

(Nombre) (Fecha)  
(Dirección:  
calle) (Ciudad)

(N.º de caso del HUD/FHA)

AVISO IMPORTANTE PARA PERSONAS DE HABLA HISPANA.  
ESTO ES UN AVISO MUY IMPORTANTE. SI NO ENTIENDE EL CONTENIDO, OBTenga UNA TRADUCCIÓN INMEDIATAMENTE. SI USTED NO RESPONDE DENTRO DE VEINTE (20) DÍAS, PUEDE QUE TENGA QUE MUDARSE DE LA CASA O APARTAMENTO EN EL QUE VIVE.

Estimado/a, \_\_\_\_\_:

La hipoteca sobre el inmueble en el que reside está en ejecución como resultado del incumplimiento del propietario. En los próximos 60 a 90 días, el título de propiedad del inmueble se transferirá a [NOMBRE DEL ACREEDOR]. Tiempo después, la titularidad de la propiedad se transferirá a la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

En líneas generales, el HUD exige que no haya personas viviendo en los inmuebles que se traspasan a la Secretaría por ejecuciones hipotecarias. Dado que el programa unifamiliar de la Administración Federal de Vivienda (*Federal Housing Administration*, FHA) es un programa de hipotecas, se deben vender todos los inmuebles adquiridos y aplicar los procedimientos de ventas para recuperar el Fondo de seguro hipotecario de la FHA. No es un programa de arrendamientos. El HUD cuenta con otros programas que sirven para facilitar el arrendamiento de viviendas.

No obstante, antes de que [NOMBRE DEL ACREEDOR] traspase el inmueble al HUD, se le podría conceder autorización para permanecer en el inmueble por un período determinado, de acuerdo con las leyes federales, estatales o locales. Si corresponde, recibirá otro aviso sobre los derechos de ocupación cuando se transfiera el título de propiedad completo a (nombre del acreedor).

***Instrucciones:*** Los acreedores deben introducir aquí el texto que consideren necesario para informar a los ocupantes de las condiciones por las cuales pueden ser elegibles para permanecer en el inmueble, de acuerdo con las leyes federales, estatales o locales; y para solicitarles la información que consideren necesaria a fin de determinar si el ocupante califica o no.

Si no le autorizan a permanecer en el inmueble por las leyes federales, estatales o locales, aún puede ser elegible para permanecer en el inmueble cuando se traspase al HUD, siempre que se cumplan determinadas condiciones, como se indica en el documento «Condiciones para continuar con la ocupación», adjunto a la presente carta (adjunto 3). A fin de ser considerado para continuar con la ocupación del inmueble cuando se traspase al HUD, debe presentar una solicitud por escrito al HUD **en un plazo de 20 días desde la fecha que figura en la parte superior de esta carta o se debe desocupar el inmueble antes de la fecha de adquisición del HUD. No se aceptarán solicitudes verbales.**

Use el Formulario HUD-9539, Solicitud de traspaso de vivienda ocupada (adjunto 1), para presentar su solicitud, ya que aporta al HUD toda la información que necesita para tomar una decisión. Debe enviar su solicitud y la Solicitud de verificación de empleo (adjunto 2) a [nombre del MCM], gerente de cumplimiento de hipotecas (*Mortgagee Compliance Manager*, MCM) del HUD, a la siguiente dirección: [DIRECCIÓN DEL MCM]. Como ocupante que solicita el traspaso de vivienda ocupada, es responsable de presentar un formulario de Verificación de empleo firmado, junto con la solicitud de traspaso.

Si usted o un miembro de su familia padece una enfermedad o sufre una lesión que podría agravarse como consecuencia del proceso de mudanza del inmueble, también debe presentar documentación que acredite la enfermedad o lesión. Esta documentación debe incluir una proyección de la fecha en la que la persona podrá mudarse sin riesgo de que se agrave la enfermedad o lesión, junto con una declaración de un médico certificado por el estado que valide su reclamación.

Asegúrese de incluir toda la documentación requerida con su solicitud. **Se rechazarán las solicitudes incompletas.** Si desea incluir más información en su solicitud, puede hacerlo en páginas adicionales que debe adjuntar al formulario de *Solicitud de traspaso de vivienda ocupada*.

Si el HUD aprueba su solicitud para permanecer en el inmueble, tendrá que firmar un contrato de arrendamiento mes a mes y pagar el alquiler a una tarifa de mercado justa vigente. Si el HUD no se convierte en propietario del inmueble, las decisiones que tome respecto de la continuidad de su ocupación, ya no se aplicarán.

Su derecho a continuar ocupando el inmueble bajo las políticas de traspaso de vivienda ocupada del HUD tiene carácter temporal y depende de las circunstancias, como se describe en el documento adjunto, *Naturaleza temporal de la continuidad de la ocupación* (adjunto 4).

Si necesita ayuda para encontrar una vivienda asequible, puede comunicarse con uno o más organismos de asesoría de vivienda aprobados por el HUD. Estos organismos suelen prestar servicios por un costo mínimo o de manera gratuita. Un asesor puede recomendarle otras organizaciones que le serán de gran ayuda. Si tiene acceso a Internet, puede buscar un organismo de asesoría de vivienda en la siguiente página web: <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>. Como alternativa, puede llamar a la Línea de referencias y asesoría de vivienda del HUD, de lunes a viernes, de 9:00 a 17:00, hora del este. El número de teléfono de la Línea de referencias es (800) 569-4287.

Si tiene preguntas acerca de este aviso, comuníquese con [NOMBRE E INFORMACIÓN DE CONTACTO DEL ACREEDOR].

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
Firma, cargo

Adjuntos

**Adjunto 1** (*Solicitud de traspaso de vivienda ocupada*, [formulario HUD - 9539](#))

**Adjunto 2** (*Solicitud de verificación de empleo*)

NOTA: Los acreedores pueden usar sus propios formularios habituales de verificación de empleo.

**Adjunto 3** (*Condiciones para continuar con la ocupación*)

**Adjunto 4** (*Naturaleza temporal de la continuidad de la ocupación*)

### **Adjunto 3 (Condiciones para continuar con la ocupación)**

(Adjunto a *Aviso de adquisición pendiente para los ocupantes enviado por el acreedor*)

#### **Procedimientos de traspaso de vivienda ocupada del HUD CONDICIONES PARA CONTINUAR CON LA OCUPACIÓN**

A menos que el desalojo esté prohibido por las leyes estatales o locales, o por circunstancias que excedan el control del prestamista, se deben cumplir las siguientes condiciones antes de que el HUD pueda aprobar el traspaso de vivienda ocupada de un inmueble adquirido. El HUD determinará si se han cumplido estas condiciones, a su criterio, conforme la autoridad concedida en las regulaciones de traspaso de vivienda ocupada de la FHA, en el Título 24 del Código Federal de Regulaciones (CFR), Sección 203.670-681 y en la guía adicional proporcionada por el Departamento:

1. Usted acepta firmar un arrendamiento mes a mes por un alquiler justo del mercado cuando el HUD adquiera el inmueble, como lo indique el HUD (nota: si califica para la continuidad de la ocupación, según el punto 6.b. a continuación, tendrá que pagar un mes de alquiler por adelantado en el momento de ejecución del arrendamiento).
2. El costo total de vivienda (renta más costos de servicios) no debe superar el 38 % de sus ingresos netos. No obstante, se puede autorizar un porcentaje más elevado si ha pagado el importe del alquiler requerido o si hay factores de compensación, como ahorros o asistencia familiar.
3. Usted acepta permitir el acceso a la propiedad al personal del HUD o sus representantes (incluidos los agentes inmobiliarios registrados), durante el horario habitual de atención y con dos días de aviso previo, para que inspeccionen, reparen o muestren el inmueble a posibles compradores.
4. Debe informar el N.º del Seguro Social completo y correcto asignado a usted y a cada miembro de su hogar.
5. Debe presentar su solicitud y la documentación complementaria en un plazo de 20 días, como se indica en el Aviso adjunto de adquisición pendiente para los ocupantes.
6. **Se debe cumplir al menos uno de los dos grupos de condiciones que se indican a continuación:**
  - a. Una persona que reside en el inmueble padece una enfermedad crónica, temporal o prolongada o tiene una lesión que podría agravarse con el proceso de mudanza, **o**
  - b. el HUD determina que puede aceptar la continuidad de su ocupación, conforme los criterios que se describen en el Título 24 del Código Federal de Regulaciones (CFR), Sección 203.671, siempre que el inmueble sea habitable, como se establece en el Título 24 del CFR, Sección 203.673, y que, cuando el prestamista adquiera el título de propiedad, usted haya vivido en el inmueble por un mínimo de 90 días.

**Adjunto 4 (Naturaleza temporal de la continuidad de la ocupación)**

(Adjunto a *Aviso de adquisición pendiente para los ocupantes enviado por el acreedor*)

**Procedimientos de traspaso de vivienda ocupada del HUD NATURALEZA TEMPORAL DE LA CONTINUIDAD DE LA OCUPACIÓN**

Por el presente, se le informa que la ocupación del inmueble propiedad del HUD es temporal en todos los casos y que está sujeta a terminación a fin de facilitar la preparación del inmueble para la venta y su concreción. Temporal significa que su acuerdo de arrendamiento con el HUD está sujeto a terminación cuando el Gobierno lo considere adecuado, mediante una notificación con 30 días de antelación, o como se establezca en las leyes aplicables. Su ocupación del inmueble en virtud del acuerdo no reviste carácter de permanente ni prolongado. Es política del HUD solicitarle que vacíe el inmueble y, de ser necesario, tomar medidas de desalojo en las siguientes circunstancias:

1. Usted no ejecuta el arrendamiento.
2. Usted no paga el alquiler solicitado, lo que incluye el pago inicial en el momento de ejecución del arrendamiento.
3. Usted no cumple con los términos del arrendamiento.
4. Usted no permite el acceso a la propiedad cuando se lo solicitan para hacer reparaciones necesarias, inspeccionar la propiedad o permitir que los agentes inmobiliarios registrados muestren el inmueble a posibles compradores.
5. Se debe facilitar la preparación del inmueble para la venta y su concreción.
6. El HUD asigna el inmueble a un uso o programa diferente.