

Instrucciones para formularios de Pagaré del complemento de pago e Instrumentos de seguridad

Este es un modelo de un pagaré y un instrumento de seguridad. En la medida en que alguna redacción que contiene este documento no se pueda incorporar al Pagaré o al Instrumento de seguridad en conformidad con todas las leyes, las normativas y los requisitos de la FHA aplicables, el acreedor debe comunicarse con el Departamento para obtener más orientación. Los acreedores deben revisar este formulario y hacer todas las modificaciones que consideren necesarias para garantizar el cumplimiento de los requisitos y las leyes federales, estatales y locales aplicables.

El acreedor es el mayor responsable de garantizar que este Pagaré y el Instrumento de seguridad que lo acompaña creen un gravamen subordinado válido y exigible en conformidad con todas las leyes y los requisitos federales, estatales y locales, que incluyen, entre otros, las normativas de la FHA y los requisitos publicados relacionados con el complemento de pago.

Condiciones uniformes

Los párrafos 1 a 6 deberían titularse «Condiciones uniformes». El texto de dichos párrafos debe usarse como se indica en el modelo de formulario de hipoteca subordinada, sin ningún cambio. Si tuvieran que hacerse cambios para cumplir con los requisitos de las leyes federales, estatales o locales, el acreedor debe solicitar la aprobación del HUD y recibirla por escrito mediante un contratista de servicio de préstamo.

Condiciones no uniformes

En el instrumento de seguridad subordinado del complemento de pago, se deben indicar los párrafos que comienzan con párrafo 7 «Condiciones no uniformes». Si las leyes estatales aplicables requieren avisos o una redacción especial, se incluirán después de las condiciones no uniformes que se indican en el modelo.

Firmas

Las líneas de testigo pueden omitirse si las leyes estatales y locales no exigen la presencia de testigos para constituir una hipoteca.

Modelo de pagaré e instrumento de seguridad subordinado (hipoteca, escritura de fideicomiso, escritura para asegurar una deuda u otra designación adecuada para la jurisdicción) para usar en relación con el complemento de pago

N.º de caso de la FHA _____

PAGARÉ DEL COMPLEMENTO DE PAGO

[Fecha]

[Dirección del inmueble]

El Prestatario entrega este Pagaré a la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano (en adelante, «HUD»), como prestamista y titular de este pagaré, para reconocer toda suma de dinero prestada por el HUD en representación del Prestatario, en conformidad con la legislación sobre asistir a los prestatarios que no cumplan con el pago de una reclamación parcial en virtud del título II de la Ley nacional de vivienda (*National Housing Act*), según sus modificaciones, (título 12, artículo 1715u, del Código de los Estados Unidos (*United States Code*, USC) (en adelante, la «Ley»).

Condiciones uniformes

1. DEFINICIONES

«Prestatario» es la persona que firma al final de este Pagaré, así como sus sucesores y cesionarios. El Prestatario tiene prohibida la cesión de este Pagaré sin previa autorización por escrito del HUD.

«FHA» es la Administración Federal de Vivienda dentro del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.

«Pagaré principal asegurado por la FHA» e «Hipoteca principal asegurada por la FHA» hacen referencia al pagaré y la escritura de fideicomiso u otro instrumento de seguridad que represente la deuda del prestatario contraída en relación con el financiamiento del inmueble.

«HUD» hace referencia a la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, como prestamista y titular de este Pagaré, y sus sucesores y cesionarios.

«Acuerdo de complemento de pago» hace referencia a la cláusula del Acuerdo de complemento de pago con la fecha ___ de 20____, cuyas partes son el Prestatario y el HUD, y cuyos términos se incorporan a las disposiciones de este Pagaré y las complementan. Se considera el Acuerdo de complemento de pago como parte de este Pagaré.

«Pagaré» o «Pagaré del complemento de pago» es este pagaré de complemento pago firmado por el Prestatario.

«Complemento de pago» es el pago mensual realizado para reducir el monto principal adeudado por el Prestatario sobre la hipoteca principal asegurada por la FHA del Prestatario, en conformidad con los términos de los requisitos sobre mitigación de pérdidas del complemento de pago del HUD.

«Inmueble» es el inmueble identificado del Prestatario en este Instrumento de seguridad. «Dirección del inmueble» es la dirección mencionada.

«Secretaría» es la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano o sus representantes autorizados.

«Instrumento de seguridad» hace referencia a la hipoteca, la escritura de fideicomiso, la escritura de seguridad u otro instrumento de seguridad firmado por el Prestatario junto con el Acuerdo de complemento de pago y que asegura los montos anticipados en este Pagaré.

2. PROMESA DE PAGO DEL PRESTATARIO

A cambio del monto recibido del HUD para beneficio del Prestatario en virtud del Acuerdo de complemento de pago, cuyos términos se incorporan plenamente como parte de este documento, el Prestatario se compromete a pagar a la orden del HUD un monto igual a la suma de todos los fondos aplicados a la hipoteca principal del Prestatario en virtud del Acuerdo de complemento de pago, hasta el monto principal de _____ dólares estadounidenses (____ \$). Tales montos tienen un cero por ciento (0 %) de interés como se describe en el Acuerdo de complemento de pago y en conformidad con los términos de este documento.

3. PROMESA DE PAGO ASEGURADA

La promesa de pago del Prestatario está asegurada por una hipoteca, escritura de fideicomiso o instrumento de seguridad similar fechado el mismo día que la presente Nota y que se denomina «Instrumento de seguridad». El Instrumento de seguridad protege al HUD de las pérdidas que podrían ocasionarse si el Prestatario no cumple con los términos del presente Pagaré.

4. MODO DE PAGO

(A) Tiempo e importe

El Prestatario debe pagar toda la suma de dinero pendiente en este Pagaré cuando ocurra alguno de los siguientes acontecimientos primero, o antes:

(i) El Prestatario ha pagado todos los importes adeudados del pagaré principal asegurado por la FHA y la hipoteca relacionada, la escritura de fideicomiso o el Instrumento de seguridad similar asegurado por la Secretaría;

(ii) la fecha de vencimiento del Pagaré principal asegurado por la FHA se ha anticipado; es posible que la fecha de vencimiento del Pagaré principal asegurado por la FHA y la hipoteca relacionada, la escritura de fideicomiso o el Instrumento de seguridad similar se anticipe en el caso de venta o transferencia del Inmueble, en parte o su totalidad, o en el caso de que el Prestatario u otro Prestatario ya no sea propietario del Inmueble luego de una toma de posesión; o

(iii) el Pagaré principal asegurado por la FHA y la hipoteca relacionada, la escritura de fideicomiso o el Instrumento de seguridad similar ya no están asegurados por la Secretaría; o

(iv) se vence la hipoteca principal asegurada por la FHA.

(B) Lugar

El pago se debe realizar al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano al Centro Nacional de Servicios del HUD, 301 NW 6th Street, Suite 200, Oklahoma City, OK 73102, o a cualquier otro lugar que el HUD designe por escrito.

5. DERECHO DE PAGO POR ADELANTADO DEL PRESTATARIO

El Prestatario tiene el derecho de realizar un pago adelantado de la deuda que consta en el presente Pagaré, en su totalidad o en parte, sin cargos ni sanciones. Si el Prestatario hace un pago por adelantado parcial, no se modificará la fecha de vencimiento ni el importe del pago mensual en conformidad con los términos del Acuerdo de complemento de pago, a menos que el HUD acepte esos cambios por escrito.

6. RENUNCIAS

El Prestatario, y cualquier persona que tenga obligaciones en virtud de la presente Nota, renuncia a los derechos, las reclamaciones y los avisos de rechazo. «Reclamación» refiere al derecho de exigirle al HUD que reclame el pago de los importes adeudados. «Aviso de rechazo» refiere al derecho de exigirle al HUD que notifique a las otras personas sobre los importes adeudados impagos.

7. OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS QUE SUSCRIBEN A LA PRESENTE NOTA

Si más de una persona suscriben a la presente Nota, cada una tendrá la obligación de mantener las promesas que aquí se formulan, incluso la promesa de pago de la totalidad del importe adeudado. Toda persona que sea garante, fiador o avalador de este Pagaré también está obligada a cumplir con las promesas que se incluyen en el presente. Las personas que asuman estas obligaciones, incluidas las obligaciones del garante, fiador o avalador de esta Nota, también están obligadas a cumplir con las promesas que se incluyen en la presente. El HUD puede ejercer sus derechos en virtud del presente Pagaré contra cada persona, de manera individual o todos sus signatarios en conjunto. Se puede exigir el pago de todos los importes adeudados en virtud de esta Nota a cualquier persona que firme la presente Nota.

El Prestatario no puede ceder este Pagaré a otra persona o entidad sin la aprobación previa por escrito del HUD.

CON SU FIRMA A CONTINUACIÓN, el Prestatario acuerda y acepta los términos y condiciones incluidos en la presente Nota.

Prestatario

Instrumento de seguridad y Pagaré del
complemento de pago 21/02/2024

Prestatario

Formulario modelo de hipoteca subordinada del complemento de pago

N.º de caso de la FHA _____

INSTRUMENTO DE SEGURIDAD DEL COMPLEMENTO DE PAGO

ESTE/A [insertar el nombre del instrumento correspondiente para la jurisdicción: HIPOTECA, ESCRITURA DE FIDEICOMISO, ESCRITURA PARA ASEGURAR UNA DEUDA U OTRO NOMBRE SEGÚN CORRESPONDA EN LA JURISDICCIÓN]

SUBORDINADO/A (en adelante, «Instrumento de seguridad») se otorga el _____ de 20 _____. El deudor hipotecario es _____, con domicilio en _____ (en adelante, «Prestatario»).

El presente Instrumento de seguridad se otorga a la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, con domicilio en 451 Seventh Street, SW, Washington, DC 20410 (en adelante, «HUD»). El Prestatario está obligado a pagar al HUD un monto igual a la suma de todos los anticipos, incluidos los anticipos futuros realizados en representación del Prestatario, hasta el monto principal de _____ dólares estadounidenses (_____ \$), en conformidad con los términos del Pagaré del complemento de pago del Prestatario que contiene la misma fecha que este Instrumento de seguridad del complemento de pago (en adelante, «Pagaré» o «Pagaré del complemento de pago»), que provee el pago de la deuda completa, si no se requiere que se pague con anterioridad, y se debe pagar en la fecha de vencimiento o rescisión de este Pagaré del Prestatario, en conformidad con los términos del Acuerdo de complemento de pago y el Pagaré del complemento de pago. El presente Instrumento de seguridad es una garantía para el HUD de lo siguiente: (a) el pago de la deuda que consta en el Pagaré y todas las renovaciones, extensiones y modificaciones del Pagaré; (b) el pago de todos los demás importes, como se indica en el párrafo 7, para proteger la seguridad de este Instrumento de seguridad; y (c) el cumplimiento de los acuerdos del Prestatario en virtud de este Instrumento de seguridad y el Pagaré. Para ello, el Prestatario por el presente hipoteca, garantiza, concede y transfiere al HUD, con poder de venta, el siguiente inmueble descrito, que se encuentra en el condado _____, [estado]:

[Insertar una descripción jurídica aquí o adjuntar un anexo],

con domicilio en

[calle]

[ciudad], [estado] [código postal], («Dirección del inmueble»);

JUNTO CON todas las mejoras que se hagan al inmueble, ahora o en el futuro, y las servidumbres, dependencias y las partes integrantes del inmueble. Los reemplazos y las adiciones también se contemplan en este Instrumento de seguridad. A los efectos del presente Instrumento de seguridad, todo lo anterior se denomina «Inmueble».

EL PRESTATARIO DECLARA que tiene posesión legal del inmueble que se traspasa por la presente; que tiene derecho a hipotecar, conceder y traspasar el Inmueble y que este no está gravado, excepto por los gravámenes registrados. El Prestatario garantiza y defenderá el título del Inmueble contra cualquier reclamación y demanda, sujetas a gravámenes o registros.

EN ESTE INSTRUMENTO DE SEGURIDAD, se combinan condiciones uniformes de uso nacional con condiciones no uniformes que tienen variaciones limitadas de jurisdicción a fin de conformar un instrumento de seguridad uniforme sobre los derechos reales.

El Prestatario y el HUD acuerdan lo siguiente:

CONDICIONES UNIFORMES

1. **Pago del Principal.** El Prestatario deberá pagar el monto principal de la deuda registrada en el Pagaré cuando venza.
2. **Prestatario no exento; moratoria del HUD, sin renuncia.** La extensión del plazo de pago de las sumas aseguradas por este Instrumento de seguridad concedido por el HUD a un sucesor en interés del Prestatario no exonera de responsabilidad al Prestatario original ni a su sucesor interesado. El HUD no tendrá la obligación de iniciar acciones legales contra el sucesor interesado ni rechazar la extensión del plazo de pago o modificar de otro modo la amortización de las sumas aseguradas por este Instrumento de seguridad a causa de una demanda presentada por el Prestatario original o su(s) sucesor(es) interesados. Ninguna demora del HUD para ejercer sus derechos u otorgar resarcimientos en virtud del Pagaré, el Acuerdo de complemento de pago o este Instrumento de seguridad se interpretará como una renuncia ni impedirá el ejercicio de los derechos ni el otorgamiento de los resarcimientos que correspondan.
3. **Vinculación de sucesores y asignados; responsabilidad conjunta e independiente; cosignatarios.** Los acuerdos de este Instrumento de seguridad serán vinculantes para el Prestatario, sus sucesores y cesionarios, y en beneficio de estos. El Prestatario no puede ceder Instrumento de seguridad a otra persona o entidad sin la aprobación previa por escrito del HUD. Si hubiera más de un Prestatario, se considerarán los acuerdos de cada Prestatario de forma conjunta y solidaria. Todo Prestatario que firme de forma conjunta este Instrumento de seguridad, pero que no esté obligado por el HUD a firmar el Pagaré: (a) es cosignatario del presente Instrumento de seguridad solo en lo que respecta a la hipoteca, la concesión y la transferencia del interés del Prestatario en el inmueble, como se indica en los términos de este Instrumento de seguridad; (b) no tiene obligación individual de pagar las sumas aseguradas en este Instrumento de seguridad; y (c) acepta que el HUD y cualquier otro Prestatario puedan acordar extensiones, modificaciones, moratorias o adaptaciones con respecto a los términos de este Instrumento de seguridad, el Acuerdo de complemento de pago o el Pagaré sin que medie el consentimiento de tal Prestatario.
4. **Avisos.** Todos los avisos que reciba el Prestatario en virtud de este Instrumento de seguridad se entregarán en persona o por correo prioritario, a menos que, en la legislación aplicable, se requiera el uso de otro método. El aviso debe enviarse a la Dirección del inmueble o a otra dirección que el Prestatario indique mediante un aviso al HUD. Todos los avisos que reciba el HUD se enviarán por correo prioritario a:

Department of Housing and Urban Development
National Servicing Center,
Attention: Payment Supplement,
301 NW 6th Street, Suite 200, Oklahoma City, OK 73102

u otra dirección que el HUD indique mediante notificación al Prestatario. Se entiende que los avisos que se envíen en virtud de este Instrumento de seguridad se entregan al HUD o al Prestatario, como se indica en este párrafo.

5. **Ley aplicable, separabilidad.** Este Instrumento de seguridad se rige por la Ley Federal y las leyes de la jurisdicción en la que se encuentra ubicado el inmueble. En el caso de que alguna cláusula del presente Instrumento de seguridad o del Pagaré discrepe de las leyes aplicables, esto no afectará las demás cláusulas del Instrumento de seguridad, el Acuerdo de complemento de pago o el Pagaré, que tendrán pleno vigor sin la cláusula en conflicto. Para ello, las cláusulas de este Instrumento de seguridad, el Acuerdo de complemento de pago y el Pagaré responden a las condiciones de separabilidad.
6. **Copia para el Prestatario.** El Prestatario recibirá una copia conformada de la Nota y del presente Instrumento de seguridad.

CONDICIONES NO UNIFORMES. El Prestatario y el HUD también acuerdan lo siguiente:

7. **Aceleración; recursos.** [introducir el texto específico a cada estado, seguido de:]

Si el HUD exige el pago completo inmediato en virtud del párrafo 4 del Pagaré, el HUD puede invocar el poder no judicial de venta, como se establece en la Ley de ejecución hipotecaria unifamiliar (*Single Family Mortgage Foreclosure Act*) de 1994 (la «Ley») (título 12, artículo 3751 y siguientes, del USC), al solicitarle a un comisionado de ejecución hipotecaria designado por la Ley que inicie la ejecución y que venda el Inmueble, como se indica en dicha Ley. Ningún fragmento de la oración anterior privará al HUD de los derechos otorgados al HUD por el párrafo o las leyes aplicables.

CON SU FIRMA A CONTINUACIÓN, el Prestatario acepta los términos del presente Instrumento de seguridad y de la(s) cláusula(s) ejecutada(s) por el Prestatario y registrada(s).

Prestatario

Prestatario