

Para obtener más información llame, escriba o visítenos:



Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

Oficina Regional de Atlanta – Región IV
Five Points Plaza Building
40 Marietta Street
Atlanta, GA 30303
www.hud.gov/georgia

Teléfono: 404-331-5136

Correo Electrónico: GA_Webmanager@hud.gov

Horario de Oficina: Lunes a Viernes
8:00 a.m. - 4:30 p.m.
Cerrado durante todas las fiestas federales



Fecha: Marzo de 2011

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
de los EE.UU.
Oficina Regional de Atlanta, Región IV



¿Está en Riesgo de Ejecución Hipotecaria?

La ejecución hipotecaria no sucede de la
noche a la mañana

Agencias de Asesoría
de Vivienda Aprobadas por HUD

Programa de Modificación de la FHA
(FHA-HAMP)

Programa de Modificación Making Home
Affordable

Programa de Ayuda HomeSafe Georgia



Información Útil

Centro de Recursos de FHA 800-CALL FHA (225-5342); answers@hud.gov
www.hud.gov/offices/hsg/sfh/fharesourcectr.cfm

Para evitar la Ejecución Hipotecaria en Georgia
www.hud.gov/local/ga/homeownership/foreclosure.cfm

Agencias de Consejería para Hipotecas Revertidas
https://entp.hud.gov/idapp/html/hecm_agency_look.cfm

Conozca sus Opciones
www.knowyouoptions.com

Centro de Ayuda Hipotecaria de Fannie Mae 866-442-8573
www.fanniemae.com/kb/index?page=home&c=homeowners_mortgagehelpcenters_atlanta

Centros de Préstamos de Vivienda de Chase
Atlanta 770-690-2800, Stockbridge 770-474-4186
<https://www.chase.com/chf/mortgage/keeping-your-home>

Departamento de Asuntos Comunitarios de Georgia (DCA)
www.dca.ga.gov/housing/Homeownership/programs/GeorgiaDream.asp

Programa de Protección al Consumidor de la Oficina del Gobernador de Georgia
www.consumered.com/your_home/foreclosure/foreclosure.aspx

Protéjase del Fraude
www.stopfraud.gov/protect-mortgage.html

Préstamos Abusivos
www.hud.gov/predatorylending

Vivienda Equitativa en Georgia
404-331-5140 or toll-free 800-440-8091; TTY (404) 730-2654
www.hud.gov/fairhousing

Agencia de Servicios Legales Atlanta Legal Aid Society 404-524-5811
www.atlantalegalaid.org

Agencia de Servicios Legales Georgia Legal Services 800-498-9469
www.glsp.org

IRS – Asistencia Gratuita para Preparación de Impuestos
800-829-1040 www.irs.gov/taxtopics/tc101.html

IRS – Ejecución Hipotecaria y Cancelación de Deudas
www.irs.gov/newsroom/article/0,,id=174034,00.html

Centro de Aprendizaje para Préstamos de Vivienda
www.homeloanlearningcenter.com – ofrecido por Mortgage Bankers Association

¿Está en riesgo de ejecución hipotecaria?

La ejecución hipotecaria no sucede de la noche a la mañana

¿No ha podido hacer el pago de su hipoteca?

¿No ha incumplido en ningún pago de su hipoteca todavía, pero teme que podría ocurrir?

¿Ha cambiado su situación financiera debido a un aumento en el pago de su hipoteca, pérdida de empleo, divorcio, gastos médicos, aumento en los impuestos o alguna otra razón?

¿Se está volviendo inmanejable su deuda de tarjetas de crédito?

¿Usa sus tarjetas de crédito para comprar comestibles?

¿Cada vez se le hace más difícil pagar todas sus cuentas mensuales a tiempo?

Si se le está haciendo cada vez más difícil hacer el pago mensual de su hipoteca:

- **Llame a la línea gratuita 800-569-4287 para encontrar ayuda gratis de un asesor de vivienda cerca de usted, o visite <http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm>.**
- **Llame a la Alianza ESPERANZA AHORA al 888-995-HOPE (4673) o visite www.hopenow.com.**
- **Visite www.MakingHomeAffordable.gov.**
- **Llame al Departamento de Asuntos Comunitarios de Georgia al 877-519-4443 y solicite información sobre HomeSafe Georgia o solicite información sobre el Fondo para los Más Afectados vía Internet www.dca.ga.gov/housing/Homeownership/programs/.**

Evitando la ejecución hipotecaria: Si un prestamista rehúsa trabajar con usted

Usted ha hecho toda su tarea, se dirigió a un asesor de vivienda e intentó comunicarse con su prestamista. No obstante, el prestamista no trabajará con usted. ¿Qué hace ahora?

Para un préstamo asegurado por la FHA:

Su prestamista tiene que seguir las pautas de la FHA y los reglamentos para préstamos asegurados por la FHA. Si su prestamista no coopera, póngase en contacto con el **Centro Nacional de Servicio de la FHA** en el 877-622-8525 o envíe un correo electrónico hsg-lossmit@hud.gov.

Para préstamos asegurados por el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA):

Primero, visite la página de **Alternativas a la ejecución de VA** www.vba.va.gov/ro/cleveland/foreclosure_alternatives.htm. Si necesita ayuda o tiene otras preguntas, comuníquese con un representante de servicios del **Centro Regional de Préstamos en el área de Atlanta**: 888-768-2132.

Para préstamos asegurados por la Agencia de Desarrollo Rural (USDA):

Si tiene un préstamo directo de con USDA, llame al **Centro de Servicio de Préstamos de Vivienda de USDA** al (800) 793-8861 o visite <http://rdhomeloans.usda.gov>. Si su préstamo tiene una garantía de USDA, comuníquese con su entidad crediticia. Puede beneficiarse al recibir asesoría gratuita de un consejero de vivienda aprobado por HUD especializado en prevención de ejecuciones hipotecarias.

Para préstamos convencionales:

Si tiene un préstamo convencional, primero comuníquese con un **asesor de vivienda aprobado por HUD**—llame al 800-569-4287 o visite <http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm>. Ellos pueden ayudarle con su prestamista. También puede comunicarse con la **Alianza Esperanza Ahora** (888-995-4673) o visite www.hopenow.com para solicitar ayuda en la coordinación con su prestamista.

La agencia **NeighborWorks® America** también ofrece consejería gratuita para prevención de ejecuciones hipotecarias www.foreclosurehelpandhope.org.

Pocas personas piensan que perderán su casa, generalmente piensan que tienen más tiempo. Así es como sucede:

- 1. Primer mes de incumplimiento de pago**—su prestamista se pondrá en contacto con usted por carta o por teléfono. Un **asesor de vivienda** le puede ayudar.
- 2. Segundo mes de incumplimiento de pago**—su prestamista probablemente comienza a llamarle para discutir sobre las razones por las que usted no ha hecho sus pagos. **Es importante que no evite las llamadas telefónicas de su prestamista.** Hable con su prestamista, pida la división de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) y explique su situación y los pasos que toma para resolverla. Hasta aquí, usted todavía **puede hacer un pago** para impedir estar retrasado por tres meses. Un **asesor de vivienda** le puede ayudar.
- 3. Tercer mes de incumplimiento de pago**—después de no haber remitido el tercer pago, usted recibirá una carta de su prestamista indicándole la cantidad que está morosa, y que tiene 30 días para poner al día su hipoteca. Esto se llama una "Carta de Demanda" o "Aviso para Acelerar". Si usted no paga la cantidad especificada o hace algún tipo de arreglo para la fecha dada, el prestamista puede empezar procedimientos de ejecución hipotecaria. Es muy probable que no acepten menos que la cantidad total adeudada sin que usted haya hecho arreglos después de recibir esta carta. **Todavía está a tiempo** de llegar a algún acuerdo con su prestamista. Un **asesor de vivienda** todavía le puede ayudar.
- 4. Cuarto mes de incumplimiento de pago**—ahora usted se acerca al final del tiempo permitido en su Carta de Demanda o Aviso para Acelerar. Al final de los 30 días, si no ha pagado el total o ha elaborado algún acuerdo, usted será remitido a los abogados de su prestamista. **Usted incurrirá en todos los honorarios de abogado** como parte de su incumplimiento. Un **asesor de vivienda** todavía le puede ayudar.
- 5. Venta del Sheriff o Fideicomisario Público**—el abogado programará la venta. **Este es el día real de la ejecución hipotecaria.** El trámite en Georgia no es judicial. Esto significa que el prestamista no tiene que llevarlo a Corte para iniciar el proceso de ejecución. No obstante, el prestamista debe seguir ciertos pasos para iniciar el trámite. Usted debe estar atrasado mínimo 90 días en el pago de su hipoteca. El prestamista o el abogado del prestamista debe anunciar durante 30 días en una publicación legal del condado donde está la residencia, la fecha en que tiene la intención de ejecutar la propiedad. Usted puede ser notificado sobre la fecha por correo, un aviso es pegado a su puerta y la venta puede ser anunciada en un periódico local. El tiempo que transcurre entre la Carta de Demanda o Aviso para Acelerar y el día de la venta real varía en cada estado. En algunos estados puede ser tan rápido como 2 a 3 meses. Esta no es la fecha de mudarse, pero el final está cerca. Usted tiene hasta la fecha de venta para tomar medidas con su prestamista, o pagar la cantidad total debida, incluyendo honorarios de abogado..
- 6. Período de Rescate**—Después de la fecha de venta, usted puede entrar en un **período de rescate** o redención.

Importante: Manténgase en contacto con su prestamista y obtenga ayuda tan pronto sea posible. Todas las fechas son estimadas y varían de acuerdo a su estado y su compañía hipotecaria.

Si no puede cumplir con los pagos de su hipoteca tome los siguientes pasos:

- 1. No ignore el problema.** Mientras más se atrasa, más difícil le será restituir su préstamo y las probabilidades de perder su vivienda aumentan.
- 2. Tan pronto se de cuenta de que tiene problemas para realizar los pagos de su hipoteca, llame o escriba de inmediato a su entidad crediticia.** Los prestamistas no desean su vivienda y disponen de opciones para ayudar a los prestatarios durante los momentos de dificultades financieras.
- 3. Lea y conteste toda la correspondencia que reciba de su agencia crediticia.** Las primeras notificaciones que reciba le ofrecerán información beneficiosa acerca de las opciones disponibles para evitar una ejecución hipotecaria, que le pueden ayudar a superar los problemas financieros. Sucesiva correspondencia puede incluir importantes avisos de una acción legal pendiente. No abrir su correspondencia no servirá de excusa ante un juicio por deficiencia o ejecución hipotecaria. Consejo: Conserve copia de toda la documentación que entregue.
- 4. Conozca sus derechos hipotecarios.** Busque sus documentos de préstamo y léalos, así estará al tanto de las medidas que puede tomar su agencia crediticia si usted no puede realizar sus pagos. Aprenda sobre las leyes de ejecución y póngase en contacto con la Oficina de Vivienda de Gobierno Estatal para saber el plazo de tiempo que dispone en su estado (ya que cada estado es diferente). La oficina de protección del consumidor de Georgia ofrece información, en inglés en www.consumer.georgia.gov, busque información para el consumidor A-Z y oprima en Mortgage Foreclosures.
- 5. Estudie las opciones para prevenir la ejecución hipotecaria.** El sitio de HUD en Internet dispone de valiosa información sobre opciones para prevenir la ejecución (conocidas también como mitigación de pérdidas o alternativas de pago). Visite <http://espanol.hud.gov/foreclosure> y www.makinghomeaffordable.gov.
- 6. Consulte a un asesor de vivienda aprobado por HUD.** El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) suministra fondos para servicios de asesoría de vivienda gratuitos en todo el país. Los asesores de vivienda pueden ayudarle a entender la ley y las opciones disponibles; también pueden ofrecerle asesoría gratis sobre cómo organizar sus finanzas y representarle en negociaciones con su agencia crediticia, en caso de usted necesitar esta ayuda. Consulte a una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD <http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm> en su zona. Llame al 800-569-4287 o contáctenos por TDD al 800-877-8339 para obtener información sobre las agencias de asesoría de vivienda de su zona.
- 7. Ponga prioridad a sus gastos.** Después de atención de la salud, conservar su vivienda debería ser su primera prioridad. Examine sus finanzas y vea dónde puede recortar gastos a fin de que pueda hacer su pago hipotecario. Busque gastos opcionales tales como televisión por cable, membresías, entretenimiento que pueda eliminar. Pague primero su hipoteca antes de las tarjetas de crédito y otras deudas "sin garantía".
- 8. Use sus recursos.** ¿Tiene recursos tales como un segundo automóvil, joyas, una póliza de seguro de vida y pensión que pueda vender para ayudar a rehabilitar su préstamo? ¿Puede alguien en su hogar conseguir un trabajo suplementario para tener ingresos extra? Aunque estos esfuerzos no aumenten considerablemente su dinero efectivo disponible o sus ingresos, manifiestan a su prestamista que usted está dispuesto a hacer sacrificios para no perder su vivienda.
- 9. Evite compañías de prevención de desalojo.** No pague para recibir ayuda de prevención de desalojo o ejecución hipotecaria. Mejor use ese dinero para pagar la hipoteca. Muchas empresas que operan para obtener beneficios se pondrán en contacto prometiéndole negociar por usted con su agencia crediticia. Mientras que estos muy bien pueden ser negocios legítimos, le cobrarán cuotas bastante altas (a menudo el monto del pago hipotecario de dos o tres meses) por información y servicios que su agencia crediticia o un asesor de vivienda aprobado por HUD le facilitará gratuitamente con tan sólo comunicarse con ellos. Para más información llame a la alianza ESPERANZA AHORA al 888-995-4673 o visite www.loanscamalert.org.

10. ¡Tenga cuidado con los timos de recuperación de ejecuciones! Si una empresa clama que ellos pueden detener la ejecución inmediatamente con sólo usted firmar un documento asignándoles a actuar en su nombre, muy bien puede estar firmando el título de su propiedad y convirtiéndose en un arrendatario de su propia casa! No firme ningún documento legal sin antes leer y comprender en su totalidad todos los términos, y buscar asesoría profesional de un abogado, un agente de bienes raíces confiable, o un asesor de vivienda aprobado por HUD.

Consejos para Evitar la Ejecución Hipotecaria

<http://espanol.hud.gov/foreclosure/index.cfm>

Si tiene una hipoteca asegurada por la FHA:

El programa de modificación de préstamos **FHA-Home Affordable Mortgage (FHA-HAMP)** es la herramienta más reciente de HUD para ayudar a los propietarios a evitar la ejecución hipotecaria. Es una combinación de modificación de préstamo y reclamación parcial.

- Es una opción para los propietarios con hipotecas aseguradas por la FHA que están al día en sus pagos pero enfrentan una mora inminente, o que están atrasados en sus pagos hipotecarios pero el atraso no es de más de doce meses
- El pago mensual se reduce a que corresponda con el 31 por ciento del ingreso bruto mensual.
- Si el prestatario enfrenta una falta de pago inminente, debe haber participado exitosamente en un programa temporal de modificación por cuatro meses. Si el prestatario está atrasado, debe haber participado exitosamente en un plan de pago de modificación temporal de tres meses. Una modificación permanente solamente se otorga después de haber participado exitosamente en un plan temporal de modificación.

Para obtener más información visite la página del **Centro Nacional de Servicio de FHA** <http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/nsc/nschome.cfm> o llame al 877-622-8525.

Si su hipoteca no está asegurada por la FHA:

El programa **Making Home Affordable** fue creado para ayudar a millones de propietarios a refinanciar o modificar o los pagos mensuales de sus hipotecas para hacerlas asequibles, más económicas.

- El programa de Refinanciamiento Home Affordable es para los propietarios de vivienda con préstamos que pertenecen o estén asegurados por Fannie Mae o Freddie Mac que están al día en sus pagos pero no han podido refinanciar para tomar ventaja de intereses más bajos, posiblemente por una reducción del valor de sus propiedades.
- El Programa de Modificación Home Affordable es para los propietarios que están luchando por hacer sus pagos mensuales y pueden estar a punto de enfrentar una falta inminente de pago o ya estar atrasados de sus hipotecas. Este programa ayuda a los propietarios a obtener un pago hipotecario que puedan realizar.

Para más información visite <http://www.makinghomeaffordable.gov/spanish/Pages/default.aspx>