

## ¿DEBO SABER ALGO MÁS?

¡Tenga cuidado con las estafas en las ejecuciones hipotecarias! Tal vez se comuniquen con usted de organizaciones con nombres que suenan importante ofreciéndole una solución rápida a sus problemas de hipoteca. Muchas veces, cobran tarifas considerables o exigen que usted les transfiera «temporalmente» la escritura de su propiedad inmobiliaria. Recuerde: las soluciones que suenan demasiado buenas para ser verdad suelen ser estafas. Estas medidas de precaución le ayudarán a evitar que le estafen:

1. Nunca firme papeles que no entiende por completo.
2. Consulte a un abogado, a su prestamista, a un asesor de confianza o a un asesor de vivienda autorizado por el departamento HUD antes de firmar cualquier acuerdo que involucre un supuesto préstamo, un contrato de venta o una transferencia de la escritura de propiedad inmobiliaria de su hogar.
3. Si no puede pagar su hipoteca actual, no deje que le convezan de refinanciarla con un préstamo nuevo con un pago más alto.

Para buscar un asesor del departamento HUD en su área llame al: **1-800-569-4287** o **TDD 1-800-877-8339**.

## ¿QUÉ ES LA FHA?

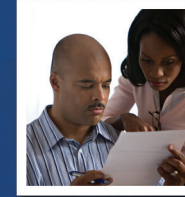
La Administración Federal de Vivienda es parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés). La FHA brinda seguro hipotecario a prestamistas autorizados quienes, a su vez, ofrecen financiación de préstamos hipotecarios a personas y familias en todo Estados Unidos y sus territorios. El seguro hipotecario de la FHA permite que acreedores hipotecarios brinden préstamos de vivienda a prestatarios elegibles que, de otra manera, no calificarían para otros financiamientos de préstamos hipotecarios. Los prestatarios de la FHA suelen ser compradores de su primera vivienda, familias de ingresos moderados o personas que no pueden pagar un adelanto grande.

Para saber más sobre los programas de la FHA, visite: [www.hud.gov/fha](http://www.hud.gov/fha) o póngase en contacto con el Centro de Recursos de la FHA: **1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)**

¡Con Garantía Federal y Siempre a Disposición!

## SALVE SU VIVIENDA

*Consejos para evitar una  
Ejecución Hipotecaria*



[www.hud.gov/fha](http://www.hud.gov/fha)  
**1-800-CALL-FHA**  
(1-800-225-5342)

## ¡AYUDA! NO PUEDO REALIZAR EL PAGO DE MI HIPOTECA.

Todos los días, miles de personas como usted tienen problemas para realizar el siguiente pago de su hipoteca. Aunque las cosas pueden parecer imposibles, hay ayuda disponible. ¡Pero usted tiene que dar el primer paso! Si ignora el problema, podrá perder su vivienda por una ejecución hipotecaria, seguramente afectando su capacidad para calificar para un crédito o para rentar una vivienda.

## ¿QUÉ DEBO HACER?

1. Póngase en contacto de inmediato con su prestamista. Puede buscar el número de contacto en la declaración de su hipoteca. Cuando llame, esté listo para explicar:
  - ✓ Por qué no puede hacer su pago.
  - ✓ Si el problema es temporal o permanente.
  - ✓ Detalles sobre sus ingresos, gastos y otros bienes como efectivo en el banco.
2. Si le resulta incómodo hablar con su prestamista, una agencia de asesoría de vivienda autorizada por el departamento HUD puede ayudarle a entender sus opciones. Estos servicios son sin cargo.
3. Abra todo el correo que reciba del prestamista. Contiene información valiosa sobre opciones de repago. El correo posterior puede tener notificaciones legales importantes. No leer el correo no evitará una acción de ejecución hipotecaria.
4. Busque maneras de aumentar el monto que tiene disponible para hacer los pagos de su hipoteca. ¿Puede cancelar el cable, evitar comprar comidas preparadas o conseguir un trabajo de medio tiempo? Aunque estas acciones no podrán reemplazar todo el ingreso perdido, manda un mensaje fuerte a su prestamista que indica que le importa conservar su vivienda.

¡NADA ES PEOR QUE NO HACER NADA!

Spanish

## ¿QUÉ OPCIONES ME AYUDARÁN A CONSERVAR MI VIVIENDA?

La FHA provee, como parte de su contrato de seguro con prestamistas, acciones de mitigación de pérdidas que el prestamista debe evaluar y tomar, cuando resulte apropiado, para reducir pérdidas financieras sobre préstamos con incumplimiento de pagos. Su prestamista necesita información de usted para evaluar por completo estas opciones. Si quiere conservar su vivienda, hable con su prestamista sobre opciones disponibles para la retención de la vivienda. Aunque las opciones listadas aquí son para prestatarios con préstamos asegurados por la FHA, muchos prestamistas ofrecen planes similares diseñados para ayudarle a conservar su vivienda.

**Tolerancia Especial.** Su prestamista podrá brindarle una reducción temporal o suspensión de sus pagos para darle tiempo para superar el problema que redujo sus ingresos. Después, le ofrecerá un plan de pago para que pueda pagar de a poco los pagos omitidos hasta ponerse al día. A los prestatarios desempleados que estén buscando trabajo se les podrá brindar un período de tolerancia más extenso.

**Modificación de Hipoteca.** Una modificación es un cambio permanente a su préstamo para agregar pagos vencidos al saldo de su préstamo, para cambiar la tasa de interés o para extender la cantidad de años que tiene para saldar el préstamo.

**Reclamo Parcial.** En un Reclamo Parcial, el prestatario recibe un segundo préstamo por el monto necesario para actualizar el préstamo atrasado. El préstamo no tiene intereses y no debe liquidarse hasta pagar su primera hipoteca o vender su vivienda. Esta opción está disponible solo para prestatarios con préstamos asegurados por la FHA. Sin embargo, si tiene un préstamo convencional, pregúntele a su prestamista si ofrece un «reclamo adelantado».

**FHA - Programa de Modificación de Home Affordable (FHA-HAMP, por sus siglas en inglés).** Esta opción combina en reclamo parcial mejorado con una modificación del préstamo. Bajo el programa FHA-HAMP, el préstamo de reclamo parcial no solo incluirá todo monto necesario para actualizar su hipoteca, sino que también podrá incluir un monto para reducir el saldo de su préstamo

existente en un 30%. La saldo reducido del préstamo se modificará para disminuir los pagos mensuales de su hipoteca a un nivel más asequible. Como se describió arriba, el préstamo de reclamo parcial no tiene intereses, pero debe pagarse al saldar su primera hipoteca o vender su vivienda.

Para calificar para cualquiera de estas opciones, tendrá que brindarle a su prestamista información actual sobre sus ingresos y gastos. Su prestamista también podrá exigirle que acepte un plan de pago por tres o más meses para demostrar su compromiso antes de que le autoricen para una modificación o reclamo parcial.

## ¿QUÉ OPCIONES TENGO SI NO PUEDO CONSERVAR MI VIVIENDA?

Si sus ingresos o gastos cambiaron tanto que ya no puede continuar pagando la hipoteca aun bajo el plan ofrecido por su prestamista, deberá considerar las opciones debajo.

**Venta previa a la ejecución.** Con el permiso de su prestamista, puede ofrecer su vivienda para la venta y venderla al valor justo de mercado, aunque el monto que reciba de la venta sea menor al monto adeudado. Si cumple con ciertas condiciones, puede ser elegible para recibir gastos de mudanza.

**Escritura de propiedad inmobiliaria en vez de una ejecución hipotecaria.** Como última opción, puede entregar voluntariamente la vivienda a su prestamista. Si deja la propiedad limpia y sin daños, puede ser elegible para recibir gastos de mudanza.

Todo plan que reduzca el monto de su deuda puede traer consecuencias en los impuestos de renta, así que consulte con un asesor de impuestos antes de aceptar estas opciones de acuerdos.

### Póngase en contacto con la FHA

Los propietarios de viviendas con dificultades para pagar préstamos asegurados por la FHA pueden recibir asistencia poniéndose en contacto con Centro de Servicio Nacional del departamento HUD al (877) 622-8525. Las personas con impedimentos auditivos o del habla pueden comunicarse a este número a través de TDD/TTY llamando al (800) 877-8339.

¡Cuidado con las Estafas! Si suena demasiado bueno para ser Verdad... seguramente sea una Estafa. Informe las estafas hipotecarias. Llame al 1-800-347-3735.