

Esenciales de Prevención de Ejecución Hipotecaria

Comprende tus opciones. Protege tu hogar. Actúa pronto.



CREDIT.ORG

Esenciales de Prevención de Ejecución Hipotecaria

Los contratiempos financieros le pueden ocurrir a cualquiera. Si le preocupa no poder pagar su hipoteca, actuar con anticipación le dará más tiempo para comprender sus opciones y tomar decisiones informadas.

Bienvenido a Esenciales para la Prevención de Ejecuciones Hipotecarias

Atrasarse en los pagos no significa automáticamente perder su casa. Abra los avisos, comuníquese con su administrador hipotecario y busque ayuda confiable en lugar de esperar a que la situación empeore.

Desafíos de la vida y la propiedad de una vivienda

La pérdida del empleo, la reducción de horas, los gastos médicos, el aumento del costo de vida, el divorcio, el cuidado de familiares, los desastres naturales y las reparaciones imprevistas pueden afectar los pagos de la hipoteca. Si prevé dificultades para pagar, comuníquese con su asesor antes de que venza el plazo de pago, si es posible.

Comprender la ejecución hipotecaria

La ejecución hipotecaria es el proceso legal que un prestamista puede utilizar para tomar posesión de una vivienda cuando no se realizan los pagos de la hipoteca según lo acordado. El proceso varía según el estado, el tipo de préstamo y los documentos del préstamo. Su administrador gestiona la cuenta y revisa las opciones; un asesor de vivienda certificado por el HUD puede ayudarle a comprender los avisos y a preparar preguntas.

Comprender el ciclo de morosidad

- De 1 a 30 días de retraso: pueden comenzar a aplicarse cargos y el administrador del préstamo puede contactarlo.
- De 30 a 60 días: los pagos atrasados pueden reportarse a las agencias de crédito.
- De 60 a 90 días: pueden aumentar los esfuerzos de cobranza y los avisos formales.
- Más de 90 días: el préstamo puede estar en mora grave o en incumplimiento, y pueden iniciarse procedimientos de ejecución hipotecaria según las normas aplicables.

Se trata de etapas generales, no de plazos fijos.

Términos hipotecarios simplificados

Administrador hipotecario: empresa que gestiona los pagos y su cuenta. Morosidad: pago atrasado, omitido o incompleto. Incumplimiento: incumplimiento más grave de los términos del préstamo. Aviso de incumplimiento: advertencia formal de que el préstamo está seriamente vencido. Aviso de venta: aviso de una venta de ejecución hipotecaria programada. Patrimonio neto: valor de la vivienda menos el saldo de la hipoteca.

Opciones de alivio hipotecario y alternativas a la ejecución hipotecaria

La mitigación de pérdidas consiste en que el administrador del préstamo revise las formas de evitar la ejecución hipotecaria. La moratoria reduce o suspende temporalmente los pagos; sin embargo, los montos no abonados deben ser cubiertos. Un plan de pago distribuye los montos vencidos a lo largo del tiempo. Una modificación del préstamo cambia permanentemente los términos del mismo. Un reclamo parcial de la FHA puede transferir los montos vencidos elegibles a un gravamen separado sin intereses que deberá ser reembolsado posteriormente. La reactivación implica el pago del importe total adeudado y las tasas correspondientes.

Si no es posible conservar la vivienda, una venta corta permite una venta aprobada por el prestamista por un monto menor al adeudado; una dación en pago transfiere la propiedad al prestamista. El programa de intercambio de llaves puede proporcionar fondos para la mudanza mediante un acuerdo de desalojo voluntario por escrito. Consulte con su administrador hipotecario qué opciones se ajustan mejor a su situación.

Qué hacer si tiene pagos atrasados

Abra todas las cartas y mensajes. Llame a su administrador hipotecario, explique su situación y pregunte sobre las opciones de alivio, los documentos necesarios y las fechas límite. Reúna los estados de cuenta de la hipoteca, los comprobantes de ingresos, los estados de cuenta bancarios, los gastos mensuales y los documentos que acrediten su situación. Revise su presupuesto, comuníquese con un asesor de vivienda certificado por el HUD y lleve un registro de las llamadas, los nombres, las fechas y los próximos pasos.

Su evaluación financiera en cinco pasos

1. Identifique qué causó sus dificultades.
2. Decide si es temporal o a largo plazo.
3. Enumere sus ingresos actuales.
4. Revisa los gastos que puedes reducir o aplazar.
5. Decide cuál es tu objetivo con respecto a la vivienda: quedarte, ponerte al día con los pagos, reducir la cuota mensual o explorar la posibilidad de venderla.

Estas respuestas le ayudarán a orientar las conversaciones con su proveedor de servicios y su asesor

Estafas de rescate hipotecario

Tenga cuidado con las modificaciones de préstamos garantizadas, la ayuda "fantasma" que no sirve de mucho, las ofertas de alquiler con opción a compra que requieren la transferencia de la escritura, la documentación engañosa y los programas gubernamentales falsos. Las señales de alerta incluyen cargos por adelantado, presión para firmar rápidamente, exigencias de pago a terceros o instrucciones para dejar de comunicarse con su administrador de préstamos. Verifique las ofertas de forma independiente y nunca firme documentos que no comprenda.

Mitos vs. Realidades sobre las hipotecas

Mito: Un solo pago atrasado significa ejecución hipotecaria inmediata. Dato: La ejecución hipotecaria generalmente no comienza después de un solo pago atrasado, pero actuar con prontitud es importante. Mito: Su administrador hipotecario no puede ayudarle. Dato: Puede haber opciones de alivio disponibles para los propietarios elegibles. Mito: El asesoramiento sobre vivienda es caro. Dato: El asesoramiento para la prevención de ejecuciones hipotecarias de organizaciones sin fines de lucro aprobadas por el HUD es gratuito. Mito: Ignorar los avisos da tiempo. Dato: Puede causar que se pierdan los plazos. Ninguna compañía puede garantizar que salvará su casa

Recursos confiables y próximos pasos:

Comience con su administrador hipotecario y una agencia de asesoramiento de vivienda aprobada por el HUD. Otros recursos confiables pueden incluir agencias de vivienda estatales o locales, asistencia legal, agencias de protección al consumidor y organizaciones de asesoramiento financiero sin fines de lucro.

Antes de llamar, tenga a mano su estado de cuenta hipotecario, avisos, información reciente sobre sus ingresos, gastos mensuales, explicación de su situación económica difícil, fechas límite y preguntas.

Pregunte a su administrador de préstamos: ¿Cuál es el estado de mi préstamo? ¿Qué opciones están disponibles? ¿Puedo solicitar una mitigación de pérdidas? ¿Qué documentos y plazos se aplican?

Pregunte a un asesor de vivienda: ¿Puede ayudarme a revisar mi presupuesto, prepararme para la llamada de mi administrador de préstamos, comprender las opciones de alivio y explorar maneras de aliviar la presión de otras deudas?

Mensaje clave

No espere a que el problema empeore. Abra los avisos, haga preguntas, guarde registros y busque ayuda de confianza. Actuar con anticipación y tener un plan organizado le ayudará a tomar decisiones informadas sobre su hogar y su futuro.

Esenciales de Prevención de Ejecución Hipotecaria

*Comprende tus opciones.
Protege tu hogar.
Actúa pronto.*

Credit.org

1825 Chicago Avenue
Suite 240
Riverside, CA 92507

PO Box 5438
Riverside, CA 92517-5438

1-800-WISE-PLAN (800.947.3752)

www.credit.org

