



Evite la ejecución hipotecaria Cómo salvar su hogar

*Encuentre la ayuda adecuada a sus necesidades
para salvar su hogar y proteger su crédito*

Tomando medidas para salvar su “dulce” hogar

No solo es su hogar donde cuelga su sombrero, sino que también suele ser su mayor activo. Con tanta capacidad para manejar su hipoteca con éxito, la amenaza de una ejecución hipotecaria es uno de los obstáculos financieros más terribles que puede enfrentar. Debe encontrar una manera de salvar su vivienda: Recuperando el control de sus pagos hipotecarios o vendiendo el inmueble lo más rápido posible para minimizar el daño crediticio y las consecuencias financieras.



Afortunadamente, tiene una amplia gama de opciones cuando se trata de la prevención de ejecuciones hipotecarias. Según el lugar donde viva, su acuerdo de préstamo y su situación financiera, es posible que pueda renegociar con su prestamista para obtener mejores condiciones, o incluso, encontrar opciones de asistencia del gobierno que harán sus pagos por un período de tiempo limitado. E incluso, si está desempleado y sin ingresos familiares, aún puede salvar su hogar.

Cuando la vida te da sorpresas...

La ejecución hipotecaria puede sucederle a cualquiera de nosotros por muchas razones. Si está enfrentando una ejecución hipotecaria ahora, y necesita ayuda para encontrar opciones para salvar su hogar, los consejos en esta guía pueden ayudarlo. Debido a que puede haber otras opciones que no haya considerado, también puede serle de ayuda llamar al 1-844-637-2525 para hablar con un especialista en deudas sobre su situación financiera. También le invitamos a visitar www.Debt.com/es y navegar a través de soluciones de deuda que podrían ayudarlo a administrar sus otras deudas de manera más efectiva. Si lo hace, le ofrecerá más opciones para abordar los problemas con su hipoteca.

Primer paso para prevenir la ejecución hipotecaria

Es probable que su primer instinto cuando tenga problemas con su hipoteca, sea evitar hablar con su prestamista a toda costa. Sin embargo, esto es exactamente lo contrario de lo que debería hacer. Tenga en cuenta que, en realidad, lo mejor para su prestamista es ayudarlo a mantener su hipoteca ya que la cancelación tampoco será buena para el banco. En lugar de llevarse su casa y posiblemente perder la reventa, la mejor opción para el banco es ayudarlo a quedarse.

Con esto en mente, cuando vea problemas en el horizonte con su hipoteca, su primer paso debe ser levantar el teléfono y hablar con su prestamista. Cuanto más se comunique con su prestamista, más espacio tendrá para maniobrar durante todo el proceso. Mantener informado a su prestamista también puede aumentar la cantidad de opciones disponibles para encontrar alivio.

Entonces, paso uno: ¡Llame a su prestamista hipotecario!

1. Asegúrese de tener su número de cuenta de préstamo a mano cuando llame.
2. Proporcione una breve explicación de lo que está sucediendo con sus pagos y por qué se está atrasando.
3. Sea específico acerca de lo que está haciendo para recuperar el control, como buscar un empleo nuevo/adicional o consolidar sus deudas no aseguradas para tener más dinero disponible para cumplir con sus pagos.
4. Si es posible, tenga a mano el presupuesto de su vivienda en caso de que necesite consultar algún número de presupuesto.
5. Su prestamista hipotecario debería poder indicarle las opciones que puede utilizar para encontrar alivio y volver a encaminarse.

Opción Nro. 1: Refinanciamiento

Su primera opción para el alivio de hipotecas y la prevención de ejecuciones hipotecarias, es refinanciar su hipoteca para obtener mejores condiciones. Usted modifica los términos de su hipoteca para:

1. Bajar su tasa de interés.
2. Ajustar permanentemente su calendario de pagos mensuales.

Usted refinancia directamente a través de un prestamista hipotecario tradicional. Puede refinanciar a través de su prestamista existente, o bien a través de otro prestamista. Es importante tener en cuenta que es posible que deba volver a pagar los costos de cierre cuando refinancie, aunque, los costos de cierre pueden no aplicarse si usted refinancia a través de su prestamista existente.

Al refinanciar su hipoteca, el prestamista le ofrecerá términos completamente nuevos. Asegúrese de poder pagar su nueva hipoteca antes de firmar en la línea de puntos. Si refinancia correctamente y puede mantenerse al día con sus pagos, evitará cualquier daño a su crédito.

Opción Nro. 2: Planes de pago

Si la refinanciación no es la opción correcta, otro camino que puede tomar directamente con su prestamista hipotecario es organizar un plan de pago personalizado. Aquí es donde acepta pagar las cantidades vencidas en un período de tiempo específico. De esta manera, tiene tiempo para ponerse al día con sus pagos y volver a ponerse al día.

Si desea acordar un programa de pago con su prestamista, estos son los pasos que debe seguir:

1. Averigüe cuánto debe en pagos hipotecarios vencidos.
2. Revise su presupuesto para determinar cuánto puede pagar cada mes sin hacer otros pagos tarde o disminuyendo su capacidad para comprar artículos que necesita.
3. Llame a su prestamista para negociar.
4. Si la respuesta no es lo que desea de inmediato, sea firme,

respecto a cuánto puede pagar y no acepte un no por respuesta.

5. También asegúrese de verificar si las multas y otros cargos pueden evitarse, o eliminarse de su cuenta.

Con el plan de pago correcto, puede ponerse al día con los pagos de su hipoteca y minimizar el daño a su crédito causado por pagos vencidos. También puede quedarse en su casa y evitar la ejecución hipotecaria.

Opción Nro. 3: Reducción o suspensión temporal de pagos

Esta opción de alivio hipotecario le permite reducir o suspender temporalmente los pagos de su préstamo por un período de tiempo determinado. Si tiene un período corto de dificultades financieras, digamos que tuvo un gasto médico inesperado o un período limitado de desempleo, entonces puede ajustar temporalmente el programa de pagos con su prestamista, para reducir sus pagos hasta que se haya recuperado. Puede causar algún daño a su crédito por falta de pago o por no pagar el monto total adeudado, pero salvará su vivienda y evitará el daño de crédito grave que conlleva la ejecución hipotecaria.

Así es como funciona:

1. Revise su presupuesto para ver lo que puede pagar y/o cuándo podría volver a un programa de pago regular.
2. Llame a su prestamista y hágale saber sobre el cambio temporal en sus circunstancias y lo que está causando el problema.
3. Haga arreglos para un calendario de pagos ajustado que funcione para su presupuesto limitado.
4. Establezca una fecha en la que volverá a su programa de pago estándar.

Es importante tener en cuenta que, si se está acercando al final del calendario de pagos ajustado y aún no se encuentra en condiciones de volver a cumplir con sus requisitos de pago regulares, entonces deberá hacer otros arreglos. Llame a su prestamista para ver si puede extender el ajuste de pago o consulte las opciones de asistencia para el pago de la hipoteca (**consulte la opción nro. 8**).

Opción Nro. 4: Modificación de la hipoteca

A veces, simplemente no es suficiente ajustar su tasa de interés o cambiar el programa de amortización con el refinanciamiento de hipotecas tradicionales. Si su casa vale menos de lo que debe en su hipoteca, entonces su préstamo estará oficialmente “bajo el agua”. En este caso, debe ajustar permanentemente los términos originales de su hipoteca para reflejar con precisión el valor de su casa.

La modificación de la hipoteca, básicamente, le permite crear una nueva hipoteca con su prestamista, que es el monto de préstamo correcto para su casa en el mercado actual. Usted negocia una nueva tasa de interés y un calendario de amortización. Incluso, su capital (monto original del préstamo) puede ajustarse para que coincida con el valor de su propiedad. Todo esto, generalmente reducirá sus pagos mensuales, por lo que su hipoteca será más asequible para su presupuesto.

1. Compare el capital de su hipoteca con el valor actual de su propiedad.
2. Verifique las tasas de interés actuales para asegurarse de que pueda obtener una tasa baja conveniente.
3. Revise su presupuesto para ver cuánto puede pagar, si se ajustan sus pagos.
4. Póngase en contacto con su prestamista para discutir las opciones para modificar su hipoteca.
5. Asegúrese de preguntar si tendrá nuevos costos de cierre y si es así, planifique en consecuencia.



Opción Nro. 5: Venta corta

Si las opciones anteriores, desde la 1 a la 4 no funcionan, entonces básicamente se le han agotado las opciones

que le permitirán conservar su vivienda y su hipoteca. En este caso, necesita encontrar una buena manera de vender su casa o un método alternativo para salir de su hipoteca y evitar daños graves a su crédito.

Lo ideal es que usted quiera vender su casa por un monto que sea igual o mayor que el saldo restante de su hipoteca, es decir, una venta tradicional. Sin embargo, si se enfrenta a una ejecución hipotecaria y las condiciones del mercado no son buenas, es posible que una venta tradicional no sea posible en el plazo que necesita.

Por el contrario, una venta corta (short sale, en inglés), le permitirá vender su casa al precio que pueda obtener por ella, aunque sea menor que el valor de su hipoteca. Efectivamente, usted está vendiendo su casa por menos de lo que debe, por lo que aún quedará un saldo pendiente en su hipoteca. El prestamista está dentro de su derecho de buscar un fallo por deficiencia, por lo que debe pagar la diferencia, aunque esto no sucede en todos los casos. Si negocia una venta corta aprobada con su prestamista, pueden acordar a que este renuncie a su derecho a solicitarle el pago de la diferencia.

Beneficios de una venta corta:

- Salir del préstamo rápidamente.
- Eliminar la deuda hipotecaria.
- La Asistencia de Reubicación puede estar disponible.
- Minimizar el daño al crédito, para poder obtener una nueva hipoteca más rápido, una vez que se haya recuperado.

Opción Nro. 6: Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

Con esta opción, transfiere la propiedad de su casa al prestamista y, a cambio, lo exime de su obligación hipotecaria. Esencialmente, usted está devolviendo la escritura al banco para que puedan vender la propiedad y recuperar cualquier pérdida. Al igual que con una venta corta, si el banco termina vendiendo la casa por menos de lo que le debe, entonces, pueden solicitar un fallo por deficiencia para que pague la diferencia.

Una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria (DIL, por sus siglas en inglés) puede ayudarlo a salir de su hipoteca más rápido de lo que podría, incluso con una venta corta y mucho más rápido que una venta tradicional. Puede ser la mejor opción si está en una situación financiera grave y tiene opciones limitadas para la recuperación. A veces, salir de su hipoteca es la única manera de salvar sus finanzas.

Con un DIL, usted puede:

- Salir inmediatamente de su hipoteca para obtener alivio financiero.
- Reducir o eliminar sus obligaciones de deuda hipotecaria.
- Calificar para asistencia de reubicación, en algunos casos.

Opción Nro. 7: Escritura para arrendamiento

Su última opción para evitar una ejecución hipotecaria es similar a un DIL, pero le permite permanecer en su hogar. Con una escritura de arrendamiento, usted pasa por el proceso DIL para devolver la escritura a su prestamista. Luego, alquila la propiedad al banco a una tasa asequible. Efectivamente, usted se convierte en un inquilino “en su casa” mientras el banco asume la propiedad formal.

La ventaja de una escritura en alquiler es que no tiene que desarraigar a su familia. Aunque no retiene su hipoteca, al menos puede quedarse para que sus hijos puedan terminar los semestres escolares y pueda organizarse para reubicarse en otro momento. Por lo general, usted firma un contrato de arrendamiento con el banco por un término específico, tal como lo haría con cualquier otro tipo de propiedad de alquiler. Una vez que se mude, el banco puede vender la propiedad para recuperar las pérdidas restantes que puedan tener.

Lo que obtiene con una escritura de arrendamiento:

- Su familia puede permanecer en su hogar durante un período determinado, para poner sus asuntos en orden antes de mudarse.
- La asistencia de reubicación puede estar disponible al final de su contrato de arrendamiento.
- Causará menos daño a su crédito, en comparación con una ejecución hipotecaria, por lo que puede obtener una nueva hipoteca más rápido, una vez que se recupere.

Opción Nro. 8: Asistencia con el pago de la hipoteca

El colapso del mercado de la vivienda en 2008 obligó a millones de propietarios a una ejecución hipotecaria. La vivienda estaba perdiendo capital con la velocidad del rayo, mientras que el desempleo se disparó, golpeando a todo el país. Incluso los propietarios de viviendas que fueron siempre responsables, de repente estaban luchando para evitar la ejecución hipotecaria.

En respuesta, el gobierno estableció un programa de pago de hipotecas para ayudar a los residentes de los estados más afectados por la recesión. Estos programas, que a menudo se denominan Hardest Hit Funds, ayudan a los propietarios de viviendas con dificultades a evitar la ejecución hipotecaria, incluso cuando están desempleados y no pueden realizar ningún pago hipotecario.

Los estándares de disponibilidad y calificación para un Hardest Hit Funds (HHF, por sus siglas en inglés), varían según el estado. Por lo tanto, debe comunicarse con un consejero de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) en su estado, para ver si califica. Si es así, el programa HHF puede ayudarlo a salir de su hipoteca sin pérdidas adicionales, o incluso puede pagar sus pagos vencidos de la hipoteca para que pueda volver al buen camino. En algunos casos, el programa puede pagar su hipoteca hasta en 12 meses si no puede encontrar trabajo y necesita conservar su vivienda.

NOTAS



Acerca de Debt.com

“Ofrecemos soluciones a sus problemas de deudas y crédito”.

En Debt.com estamos dedicados a ayudarlo a manejar las diferentes situaciones y eventos que se le presenten en la vida en lo que respecta al dinero. Entendemos que estar 100% libre de deudas no es realista para la mayoría de las personas, por lo que desarrollamos estrategias que le ayudarán a mantener el control de sus deudas. Con el plan adecuado, las deudas pueden ser parte efectiva de sus finanzas personales y hasta pueden ayudarlo a alcanzar sus metas, cualquiera que estas sean.

Si tiene problemas con sus deudas, ha llegado al lugar indicado, podemos ayudarlo. Tenemos soluciones para abordar la mayoría de los problemas relacionados con las deudas y el crédito.

Visite nuestro website totalmente en español en www.Debt.com/es para encontrar soluciones a sus problemas de deudas o llame al **1-844-637-2525** para encontrar la ayuda que necesita.



Llámenos al
1-844-637-2525
www.Debt.com/es