

CUADERNO DE TRABAJO

PREVENCIÓN DE EMBARGOS HIPOTECARIOS



**AYUDA PARA LOS DUEÑOS DE CASA
COMO SALVAR SUS CASAS**

**PRESENTADO POR LA COALICIÓN
DE PREVENCIÓN DE EMBARGOS HIPOTECARIOS
DEL CONDADO PIMA**

AGRADECIMIENTOS

Esta publicación refleja la sabiduría de muchas personas generosas, compasivas, con conocimientos y talento que contribuyeron su tiempo, ideas y recursos para crear esta ayuda para los dueños de casa que están enfrentar embargos hipotecarios. La Coalición de Prevención de Embargos Hipotecarios del Condado Pima junto con, Richard Elías de la Mesa Directiva del Condado Pima, quiere agradecer a todas las personas que ayudaron con este cuaderno.

Adicionalmente queremos agradecer a nuestros colegas en otras ciudades y estados que también están ayudando a los dueños de casas proporcionándoles con copias de este cuaderno y con los aumentos adicionales que le hemos agregado a esta nueva edición. Ellos son:

El Equipo Estatal de Arizona que publicó "The Arizona Foreclosure Information Workbook: A Tool to educate homeowners about the foreclosure process"

La Coalición de Viviendas del Estado de Utah que publicó: "Foreclosure Prevention Workbook: A decision-making tool for homeowners exploring ways to save their homes and their financial well-being from the foreclosure crisis"

El Equipo de Prevención de Embargos Hipotecarios del Estado de Nevada que publicó "Nevada Foreclosure Information Workbook: A tool to educate homeowners on the foreclosure process"

El Equipo de Intervención de Embargos Hipotecarios del Valle de St. Croix (Estado de Wisconsin) que publicó "Foreclosure Intervention Workbook: a Decision-making tool for homeowners exploring ways to save their homes and their financial well-being from foreclosure"

La Fundación y Coalición de la Comunidad del Príncipe Jorge para la Preservación de Hogares del Condado del Príncipe Jorge (Estado de Maryland) que publicó "Keeping Your Home: A Guide to Foreclosure Prevention and Assistance in Prince George's County, MD"

En lo particular agradecemos el trabajo de Evelia Martínez que dedicó su tiempo y su talento para traducir este cuaderno de trabajo. Tomando en cuenta que la traducción se hizo con el intento de que la mayoría de personas que utilicen este cuaderno puedan comprender la información. Es decir, cierta terminología se utilizó para la comprensión y no necesariamente se usó terminología que es gramáticamente correcta.

Premio

Este cuaderno fue otorgado el **Premio de Innovación 2008** presentado por la Asociación Nacional de Desarrollo Económica de Condados y Comunidades (NACCED), la Coalición de Prevención de Embargos Hipotecarios se siente orgulloso y agradecido por este premio.



RICHARD ELÍAS
PIMA COUNTY SUPERVISOR
DISTRICT 5

PIMA COUNTY BOARD OF SUPERVISORS

130 W. CONGRESS STREET, 11TH FLOOR
TUCSON, ARIZONA 85701-1317

TELEPHONE (520) 740-8126
FAX (520) 884-1152
E-MAIL: district5@pima.gov
WEBSITE: www.district5.pima.gov

Estimados Amigos,

Nos sentimos orgullosos de poder proporcionarles esta nueva edición del Cuaderno de Trabajo de la Coalición de Prevención de Embargos Hipotecarios del Condado Pima. Usted ha tomado el primer paso en el proceso decisivo tocante decisiones difíciles que afectarán su futuro. Creemos que este cuaderno de trabajo le puede servir como una herramienta eficaz en proveerle información importante a usted y a su familia.

El Condado Pima es miembro fundador y una fuerza importante en esta Coalición, la formación la cual es parte de la estrategia local para promover los esfuerzos nacionales para resolver la crisis de embargos que atraviesa el país. A medida que la crisis se desenvuelve miles de dueños que han perdido sus casas o atraviesan circunstancias difíciles están tratando de quedarse con sus hogares. Este cuaderno está diseñado para ser útil y una herramienta valiosa para afrontar un embargo o el potencial de un embargo.

Este cuaderno de trabajo le ayudará a recibir servicio eficaz y eficiente de su administrador de préstamo, banco hipotecario o de la agencia de consejería de vivienda al enfrentar decisiones importantes sobre su casa. Le ofrece una dirección clara sobre la información que usted necesitará—incluyendo documentos claves, ingresos del hogar, información de la propiedad y calculaciones; y le explica para que se use esta información. Usted puede decidir si está a su alcance quedarse con su casa o si necesita tomar otros pasos que sean mejores para usted.

El cuaderno contiene un diario de comunicaciones para que anote los nombres, números de teléfono y notas sobre conversaciones que usted tenga con personas claves para solucionar su problema. Hay ejemplos de cartas que le ayudarán a presentar su caso claramente con consejeros, los representantes hipotecarios u otras personas que estén envueltos en su situación. También hay un glosario con términos que se usan en la industria hipotecaria y recursos adicionales a través del internet.

El Condado Pima desarrolló este cuaderno para ayudar residentes locales afrontar esta crisis devastadora. Estamos contentos de poder compartir este cuaderno con otros municipios, organizaciones y grupos que están tomando pasos para asistir a dueños de casas que afrontan embargos hipotecarios. Nosotros creemos que cualquier persona en Arizona u otro lugar pueden usar este cuaderno eficazmente y desarrollar un conocimiento del proceso de embargo y tomar los pasos apropiados para determinar soluciones y opciones específicas a sus necesidades.

Lo felicito en tener el valor de reconocer lo complejo que es el problema, actuando para hacer decisiones informadas y en buscar ayuda profesional y consejos referentes a su hogar y el futuro de su familia.

Sinceramente,

Richard Elías
Supervisor del Condado Pima, Distrito Cinco

Indicé de Temáticas

- 5 Las Señas de Advertencia de Dificultades Financieras**
- 8 Tema 1: Comprendiendo la Delincuencia de una Hipoteca y Que se Puede Hacer**
- 14 Tema 2: Comprendiendo su situación Financiera**
- 22 Tema 3: Conozca su Hipoteca**
- 24 Tema 4: Conozca sus Opciones (Quedarse o No Con Su Casa)**
- 29 Tema 5: Fraudes Comunes**
- 32 Tema 6: Reconstruyendo después de un Embargo y Donde Encontrar Ayuda**
- 36 Tema 7: Ayuda para El Dueño**
- 41 Tema 8: Lista de Documentos, Diario de Documentación, Consejos de Negociación, Recursos para Educación Financiera para los Dueños y Consejos para el Prestatario**
- 49 Limitación de Responsabilidad, Copias y Citatorios de Origen**

Señas de Advertencia a Causa de Cambios de Vida

Cambios inesperados de la vida son causas claves de la delincuencia y embargo de una hipoteca, especialmente aquellos cambios que afectan sus finanzas tales como:

- Pérdida de empleo o rebaja de horas
- Enfermedad grave, lastimadura o discapacidad
- La muerte de un esposo(a) o divorcio o separación
- Asumir la responsabilidad de padres ancianos u otro miembros de la familia

Idealmente todos debemos tener un plan programado antes de que sucedan unos de estos eventos. Al enfrentar un embargo hipotecario, una persona no estará pensando en lo que puede hacer para crear un plan de acción. Por eso tener un plan antes de que suceda algo grave es la mejor protección que pueda tener cuando tenga una crisis. Dos partes mayores de este plan deben de ser:

Ahorros. El ahorrar de una manera regular mensualmente y crear un fondo de emergencia le será útil al afrontar algo inesperado. Trate de tener de 3 a 6 meses de gastos mensuales ahorrados.

Rebaje Gastos. Piense en áreas donde usted pueda rebajar sus gastos extraordinarios. Recuerde que cualquier cantidad, no importa que tan mínima sea incrementa y le puede ayudar cuando atraviese una dificultad económica.

Señas de Advertencia pueden ser sutiles. Si usted está teniendo dificultades manejando sus tarjetas de crédito o pagos de utilidades, usted puede estar creando problemas que le puedan afectar su habilidad de mantener los pagos de su hipoteca. De repente puede enfrentar un embargo hipotecario. Si usted ignora o no reconoce estas señas, puede sufrir consecuencias graves. Aquí están unos ejemplos:

- Cambios en sus pagos de hipotecas (cambios en réditos, impuestos de propiedad, seguro de casa y otros cobros misceláneos en la hipoteca)
- Usar sus tarjetas de crédito hasta sus límites máximos
- Usar tarjetas de crédito para gastos de comestibles y utilidades
- Pagar sus cuentas de una manera atrasada
- Hacer pagos mínimos en sus tarjetas de crédito
- Solicitar tarjetas de crédito nuevas cuando ya tiene sus tarjetas existentes hasta el máximo
- Tener que elegir pagar cuentas o pagar gastos de vida

Cualquier de estos eventos afectan la habilidad de una persona poder pagar su hipoteca a tiempo. Cuando esto sucede, un embargo puede ser el resultado. Para poder hacer frente a un embargo:

- **Comprenda** el ciclo de delincuencia de una hipoteca
- **Comuníquese** con su administrador de préstamo lo mas antes posible para discutir su situación
- **Hable** a Don't Borrow Trouble @ Pima County **792-3087** (ellos le pondrán en contacto con una agencia de consejería aprobada por HUD), o
- **Busque** el consejo de un consejero (a) certificado por HUD

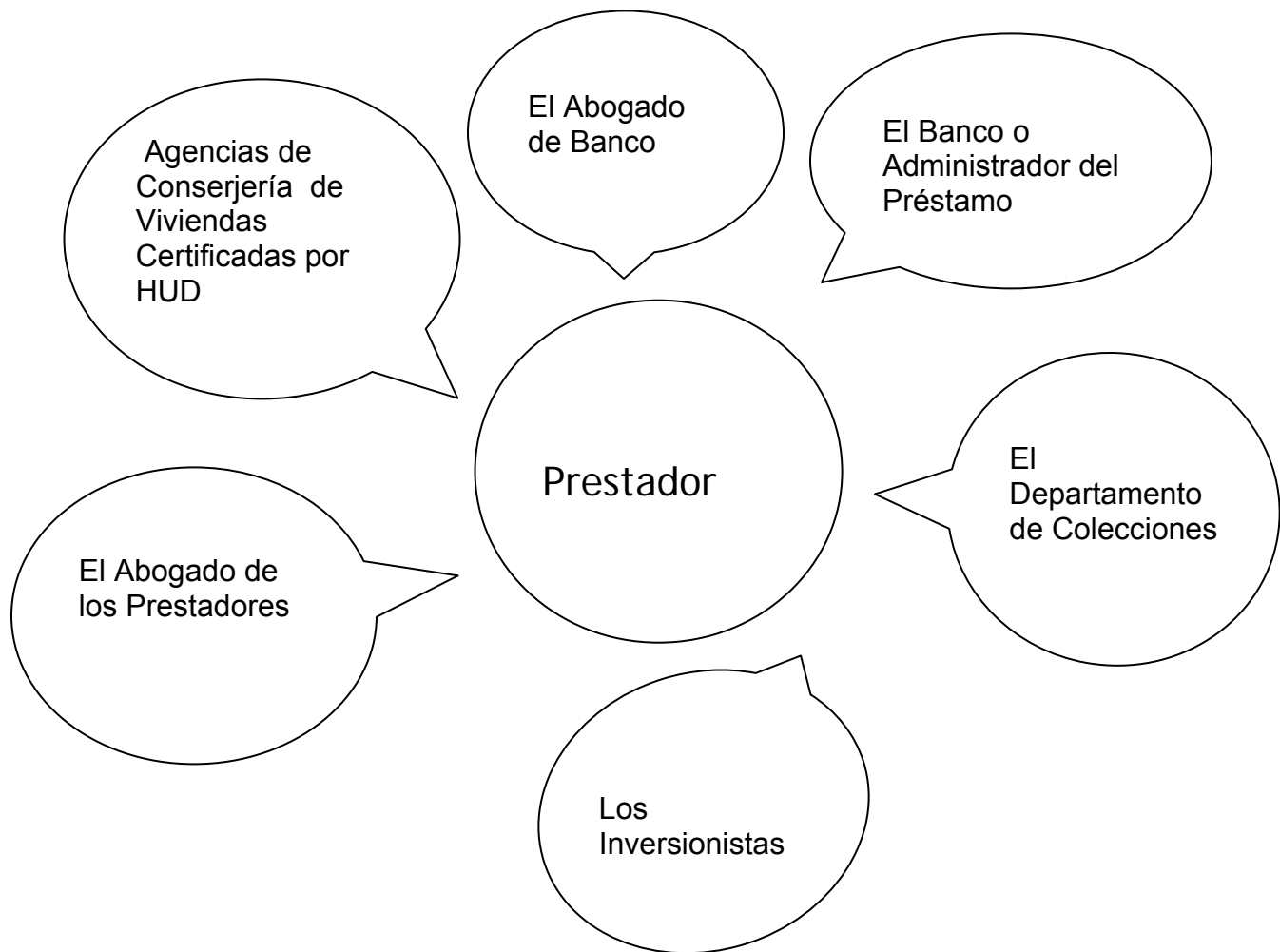
**¡Cuanto antes tome acción, mejor!
Hábleles a su administrador de préstamo y a un consejero de vivienda.
Ellos le ayudarán a usted quedarse en su casa.**

¡MANTÉNGASE ENFOCADO!

A medida que usted aprenda de sus opciones, usted hallará que hay muchas personas distintas que están envueltas en el proceso. ¡Usted decide!

- Mantenga a todos informados acerca de lo últimos acontecimientos concerniente a la modificación de su hipoteca, su atraso, refinanciamiento o embargo.
- No asuma que porque usted ha escogido una opción todos saben que opción escogió. Por ejemplo, su préstamo fue referido a un Fiduciario para embargar y su administrador de hipoteca acordó a una modificación, no presuma que el Fiduciario está al tanto de esta modificación. Ellos pueden seguir con el proceso de subasta.
- Es muy posible que el departamento de modificación de su administrador no está en contacto con los abogados en el departamento de embargos.
- Abra toda la correspondencia o regrese todas las llamadas y comparta notificaciones, cartas, ofertas y cualquier otra cosa que usted sepa con todas las personas importantes.
- Ayúdese usted mismo comunicándose con todos los que le estén ayudando

¡Manténgase enfocado—mantenga a todos dentro su círculo informados a todo tiempo!



Terminología Importante

Adoptada de Freddie Mac

Abajo encontrará unas definiciones que son importantes a través de este cuaderno. Un glosario más detallado le encontrará bajo la sección “**Recursos para el Dueño**”

Prestamista – La entidad que le dio el préstamo de hipoteca y tal vez no sea la misma entidad al que le envía su pago. A través de este cuaderno el término de prestador se usará intercambiable con el administrador de su préstamo y la compañía de hipotecas.

Administrador de Préstamo – La entidad al cual usted le envía su mensualidad. El prestador ha contratado al administrador para que se entienda con su préstamo después del cierre. El administrador es su contacto para cualquier cosa concerniente a su hipoteca. También se le nombra servicio de préstamo o servicio de hipoteca.

Servicio – La administración de su préstamo por el administrador desde cuando usted obtiene su préstamo hasta que lo paga en total. La administración de un préstamo incluye la colección y aplicación de pagos, pago del seguro, pago de impuestos, y el mantenimiento del record de pagos, balances y trabajar con el prestatario para resolver delincuencias de pagos.

Inversionista – La entidad que es dueña del préstamo. Algunas veces el prestador vende su préstamo a otra entidad después del cierre. Probablemente, el inversionista, generalmente no es el mismo que el administrador o el prestador. El administrador deberá seguir las guías del inversionista al dar servicio a su préstamo.

Delincuencia – Un pago que está vencido pero dentro del periodo permitido antes de declararse incumplido.

Incumplimiento – La falta del prestatario de hacer sus pagos como prometido en su hipoteca o plan de repago.

Embargo – El proceso legal a través el cual el dueño de la casa pierde sus derechos sobre la propiedad, usualmente por incumplimiento. El prestador vende la propiedad que respalda el préstamo en subasta por incumplimiento. Típicamente la propiedad es transferida a la institución bancaria. La institución vende la propiedad para recuperar el dinero que se le debe.

Plan de Repago – El proceso donde el Administrador y el Prestatario hacen un acuerdo para resolver la delincuencia de un préstamo y evitar el embargo.

Subasta – Una subasta es un proceso de compra y venta de artículos o servicios que se ofrecen a la venta a través de ofertas vendiéndose a la mejor oferta que se recibe. Hay muchas variaciones de subastas incluyendo límites de tiempo, mínimos y máximos de precios de ofertas y reglas especiales para determinar quien tiene la mejor oferta y a qué precio.

Primeros Pasos para Prevenir el Embargo

Fuente: Adaptado de Freddie Mac

Es mejor estar preparado por si acaso se encuentra en una situación de cambios inesperados en su vida. El mejor tiempo para hacer estos preparativos es cuando todo marcha bien y calmadamente puede prepararse para lo inesperado calmamente.

¿Qué es Mitigación de Pérdidas?

- Esta división del administrador del préstamo trabaja con usted para establecer un plan de repago para poner su cuenta al corriente.
- Usted empezará a recibir cartas pidiendo que les llamen. Ellos discutirán opciones con usted. Esta es una oportunidad ideal para hacer un plan de modificación. Siempre abra su correspondencia y conteste las llamadas telefónicas de los Departamentos de Mitigación de Perdidas, Preservación del Hogar o Departamento de Planes de Repago.
- Si usted tiene preguntas tocantes a quien le está enviando correspondencia o llamando por teléfono, revise su estado de cuenta mas reciente. Hable y pregunte a la compañía en su estado de cuenta para verificar las llamadas y la correspondencia que está recibiendo y confirmar que no está recibiendo llamadas o correspondencia fraudulenta.

El representante de Mitigación de Perdidas de su administrador de préstamo será persistente con sus llamadas y correspondencia porque quieren darle la oportunidad de hacer un plan de repago que este a su alcance antes de mandar su cuenta al embargo hipotecario.

¿Qué pasa después que me retraso 90 días?

Tan luego como se llegue el día 91 (en Arizona) que no ha hecho un pago, su administrador de préstamo puede referir su cuenta a un tercer partido, Fiduciario, el cual empezará el proceso de embargo. El proceso empieza con el registro de una Notificación de Incumplimiento y Aviso de Venta que se registra con el Registro del Condado de Pima. Con un mínimo de 20 días antes de la venta o subasta de su propiedad se envía una copia certificada avisando al dueño del día de la venta, la hora y en qué lugar se llevara a cabo la venta.

Hable inmediatamente a su administrado de préstamo cuando reciba una notificación de este tipo. Todavía existe la posibilidad que el administrador de préstamo pueda cancelar el embargo. Para recibir ayuda llame a una agencia de consejería de vivienda certificada por HUD (Departamento de Urbanidad y Desarrollo) vea la pagina proxima o a **Don't Borrow Trouble® Pima County** al **(520) 792-3087**.

El Papel del Consejero (a) de Vivienda

“Los servicios de consejería para prevenir el embargo se ofrecen gratuitamente por las agencias de consejería de vivienda que trabajan en conjunto con el Gobierno Federal. Estas agencias reciben fondos en parte de HUD y Neighborworks® America. No hay necesidad de pagar a una compañía privada por estos servicios.”

<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hccc/fc/>

Encontrando una Solución

Si usted está afrontando delincuencia con su hipoteca, un consejero (a) de vivienda certificado puede trabajar con usted para encontrar una solución adecuada para su situación. Ellos le pedirán información específica de su situación. Entre más información le dé a su consejero(a) lo más fácil será asesor sus expectativas y su situación.

Negociando con su Prestador/Administrador Un consejero le ayudará evaluar su situación financiera y determinar las opciones disponibles y como negociar con su administrador. Un consejero está familiarizado con los varios arreglos que los prestadores/administradores considerarán y le dirá qual es lo que más le conviene a

usted y a su familia, basado en su circunstancias. Adicionalmente el consejero puede llamar al administrador junto con usted o discutir un plan para usted.

Preservando o Reparando su Crédito Un buen consejero le ayudara a establecer un presupuesto mensual para asegurar que pueda pagar sus gastos mensuales, incluyendo su hipoteca. Su plan económico personal le indicará claramente cuanto dinero tiene disponible para pagar su hipoteca. Este análisis le ayudara a usted y a su administrador de préstamo determinar si un pago reducido o plan de pago retrasado será de beneficio para usted. Un consejero también tendrá información de servicios, programas o recursos que están disponibles en su área que le podrán ayudar económicamente, legalmente, u otro tipo de asistencia que usted pueda necesitar.

Consejería Gratis Los servicios de un consejero de prevención de embargo o consejero de hipoteca se dan sin costo alguno. (Unos cuantos le pueden cobrar por un reporte de crédito). Si un consejero le pide una cuota antes de darle un servicio/ayuda, o en pagos, este es una señal de advertencia. Antes de hacer ningun pago, comuníquese con **HUD al 800 569-4287** para saber si este consejero está trabajando con una agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD. También vea la sección con información acerca de *Fraudes*.

Autorizando a un Consejero Durante el Proceso de Negociaciones con el Administrador de Préstamo El consejero de vivienda tendrá que hablar con su administrador para obtener información acerca de su préstamo, por ejemplo, el saldo del préstamo, pagos atrasados (si tiene) y los pagos corrientes. Antes de que el administrador pueda hablar con su consejero de vivienda de su préstamo el deberá recibir el permiso suyo por escrito. Le pedirán que usted firme a usted le pedirán que firme una forma **Autorización para Divulgar Información** Sin esta autorización la compañía de hipotecas o el administrador de su préstamo no le dará ninguna información a su consejero de vivienda.

El Papel de Don't Borrow Trouble ® Pima County. Es un recurso gratuito de educación pública que ayuda a los residentes del Condado Pima evitar prestamistas fraudulentos, encontrar educación financiera confiable y arreglar citas con los consejeros de vivienda aprobados por HUD y parte de agencias de consejería de viviendas. El personal ayuda a los dueños de casa prepararse para una junta exitosa con el consejero de vivienda y utilizar su tiempo y recursos en una manera eficaz.

DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY, un Programa del Concilio del Suroeste de Igualdad de Vivienda, Inc.

Teléfono: 520- 792-3087
Fax: 520-620-6796
Dirección: 2030 E. Broadway, Suite 106; Tucson, AZ 85719
Sitio Web: www.dbtaz.org

¿Quiénes Son los Consejeros Certificados en el Condado de Pima?

Las siguientes agencias están certificadas por HUD. Estas agencias de consejería de viviendas también se pueden encontrar en: www.hud.gov

Administration of Resources & Choices

Teléfono: 520-623-9383
Fax: 520-623-9577
Dirección: 3003 S. Country Club; Tucson, AZ 85754

Chicanos Por La Causa

Teléfono: 520-882-0018
Fax: 520-884-9007
Dirección: 200 N. Stone Avenue; Tucson, AZ 85701
Sitio Web: www.cplctucson.org

Consumer Credit Counseling Services, a Division of MMI

Teléfono: 800-308-227/866-889-9347
Fax: 520-401-5491
Dirección: 4732 N. Oracle Rd., Suite 217; Tucson, AZ 85705
5515 E. Grant Road, Suite 211; Tucson, AZ 85712
Sitio Web: www.monemangement.org

Family Housing Resources, Inc.

Teléfono: 520-318-0993
Fax: 520-323-3788
Dirección: 1700 N. Ft. Lowell Rd., Suite 101; Tucson, AZ 85719
Sitio Web: www.familyhousingresources.com

Old Pueblo Community Foundation

Teléfono: 520-546-0122
Fax: 520-777-4512
Dirección: 4501 E. 5th Street; Tucson, AZ 85711
Sitio Web: www.oldpueblocommunityservices.org

Pio Decimo Center, Catholic Community Services of Southern Arizona, Inc.

Teléfono: 520-624-0551, ext. 109
Fax: 520-622-4704
Sitio Web: www.ccs-soaz.org/pd

Primavera Foundation, Inc.

Teléfono: 520-882-5383
Fax: 520-882-5479
Dirección: 151 W. 40th St.; Tucson, AZ 85713
Sitio Web: www.primavera.org

TMM Family Services, Inc.

Teléfono: 520-322-9557
Fax: 520-322-5864
Dirección: 3127 E. Adams St.; Tucson, AZ 85716

Tucson Urban League

Teléfono: 520-791-9522, ext. 2263
Fax: 520-620-1987
Dirección: 2305 S. Park Avenue; Tucson, AZ 85713
Sitio Web: www.tucsonurbanleague.com

Centro de Recursos Nueva Vida

Teléfono: 520-889-8225
Fax: 520-777-8137
Dirección: 504 W. Nebraska Street; Tucson, AZ 85706

Cómo comparar a una agencia de vivienda certificada por HUD con una no aprobada por HUD (“experto en modificación de préstamo”)

Criterio	Agencia Aprobada por HUD	Experto?
Acreditada por el Departamento Federal de HUD	Sí	Sí o No
Mantienen estados financieros con auditoria	Sí	Sí o No
Mantiene presencia dentro de la comunidad	Sí	Sí o No
Mantiene las licencias de negocios necesarias en el Estado	Sí	Sí o No
Quejas con el servicio Better Business Bureau	No	Sí o No
Quejas con el Procurador General del Estado	No	Sí o No
Provee un Plan de Acción después de cada consulta	Siempre	Sí o No
Requiere pago por el servicio	Nunca**	Sí o No

**A veces se cobra una cantidad mínima por reporte de crédito

Papel del Administrador de Préstamo

¿Cómo es que el administrador de su préstamo llegó a quedarse con su hipoteca?

Casi todos los préstamos de hipoteca se venden una vez que se hace el cierre de su préstamo. El administrador de su préstamo es el que es responsable por ver que se cumplan los términos y condiciones de su préstamo. Ellos deberán mantener el rédito de interés, su pago (incluyendo los pagos de impuestos y seguros), el periodo de su préstamo y cualquier otra fase de su préstamo original.

Esté preparado para que cambie su administrador de préstamo. Esto es un negocio muy activo con muchos cambios.

Los administradores de préstamos usualmente son organizaciones muy grandes con miles de empleados que cambian frecuentemente. No se sorprenda que cada vez que usted se comunique con su administrador tenga que empezar de nuevo.

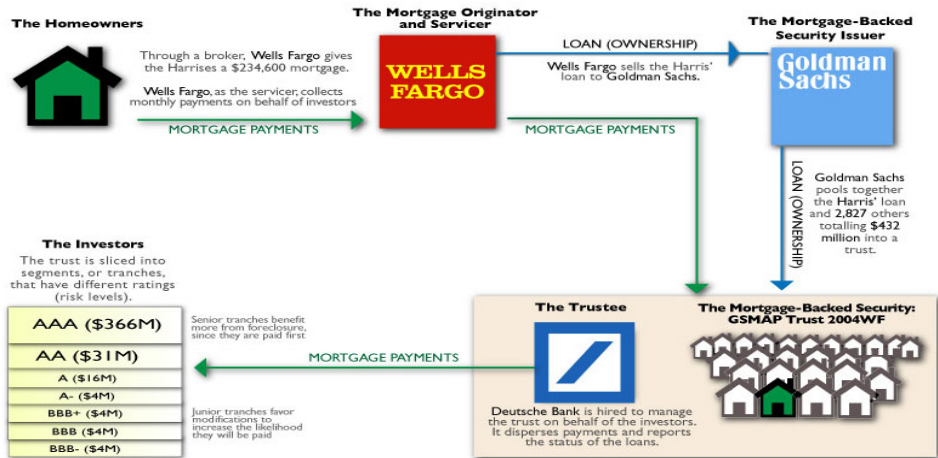
Hay varios departamentos dentro de la compañía de servicio con los cuales usted tendrá que trabajar. Ellos pueden incluir los siguientes:

Departamento de Colecciones Este departamento cobra los pagos de los clientes que están de 30 a 90 días atrasados. No están involucrados en las modificaciones de préstamos (o esfuerzos por salvar su casa).

Departamento de Mitigación de Perdidas o Departamento de Plan de Repago o Departamento de Preservación del Hogar Cada uno de estos departamentos podrán tener un centro donde reciben llamadas de distintas personas.

¿Quién es su Administrador de préstamo? _____

DIAGRAMA DE UNA HIPOTECA Y COMO PARTICIPAN LOS INVERSIONISTAS



TEMA 2: COMPRENDIENDO SU SITUACION ECONOMICA**Preparándose para su Plática con su Administrador y su Consejero de Vivienda****Piense en su Situación**

- ¿Cuáles son sus ingresos?
- ¿Cómo gasta su dinero?
- ¿Cuáles son sus bienes?
- ¿Qué puede hacer un presupuesto de crisis para usted?
- ¿Puede usted quedarse con su casa?

Cuando usted hable con su administrador o consejero aprobado por HUD esté preparado para explicarles su situación. Use esta hoja para escribir un resumen de sus circunstancias. Por favor sea lo más preciso y detallado posible.

- ¿Cuál fue la fecha cuando primero se atrasó (fecha)?
- ¿Porqué se atrasó con este pago y los demás pagos?

- ¿Cómo es que ha tratado de arreglar su situación económica?
- ¿Espera usted que su situación cambie pronto?
- ¿Tiene usted alguno(s) otros recursos para ayudarlo?

Cuando termine con este ejercicio usted estará listo para escribir su Carta de Adversidad. El banco o administrador de su préstamo va a requerir que usted mande una carta de adversidad o le dará una Declaración de Adversidad (logra la misma meta) antes de ayudarlo. Lo que sigue es una muestra de una Carta de Adversidad.

INGRESOS, GASTOS Y BIENES

Al prepararse para modificar su préstamo hipotecario se le pedirá que llene un formulario "REQUEST FOR MODIFICATION" (Petición Para Modificación o RMA). El ejercicio que acaba de terminar junto con la siguiente explicación de sus finanzas le ayudarán a llenar este formulario con éxito.

¿CUÁLES SON SUS INGRESOS?

ES MUY IMPORTANTE QUE ESTAS CANTIDADES SEAN PRECISAS Y EXACTAS.

- Incluya los ingresos de todas las personas que vivan en casa.
- Si la cantidad de ingresos varía de mes a mes, vea sus ingresos hasta el corriente mes y calcule un promedio.
- Hágale saber a su administrador si usted espera un cambio a sus ingresos en el futuro.

¡Ingresos BRUTOS no son equivalentes a Ingresos NETOS! ¿Sabe usted la diferencia?

INGRESO BRUTO (La cantidad antes de los deducibles)

MENOS DEDUCIBLES (impuestos—federales y estatales, seguro social, seguro medico, 401K, otros)

INGRESO NETO (La cantidad de su cheque o lo que se deposita a su cuenta bancaria)

EJEMPLO: Ingreso Bruto: \$1000.00; Menos Deducibles: \$300; **Ingreso Neto: \$700.00**
(\$1000.00 - \$300.00= \$700.00)

¿A DÓNDE SE VA SU DINERO?

El administrador de su préstamo y su consejero de vivienda también tendrán que saber TODOS sus gastos. Antes de hablar con ellos complete la hoja de trabajo que está abajo. Sea realista y completo.

¡Sea realista! Por ejemplo, si usted incluye \$400 in gastos mensuales para cigarros, su administrador podrá preguntar si usted está realmente comprometido a modificar su préstamo (que está usted dispuesto a sacrificar para salvar su casa).

GASTOS DEL HOGAR MENSUALES: ¿SON TODOS IGUALES?

Hay tres tipos de gastos—fijos, variables y discretos. Esta clasificación le ayudará a determinar que gastos tal vez tenga que reducir o eliminar totalmente.

¿Qué son sus **gastos fijos**? Estos son gastos que son fijos y que ocurren semanalmente, mensualmente o anualmente. La cantidad es fija. Ejemplos incluyen el pago de auto, el pago del seguro de auto.

¿Qué son **gastos variables**? Estos son gastos que pueden variar en cantidad de mes-a-mes dependiendo en el uso o de donde provienen. Ejemplos incluyen gastos de utilidades, el cuidado de niños, gas para el auto, gastos de comestibles. Repase estos gastos durante varios meses para calcularlos bien.

¿Qué son **gastos discretos**? Estos son cosas que no son esenciales para su bienestar y, si es necesario, son los primeros gastos que se reducen o se eliminan. Ejemplos incluyen compras festivas, comidas fuera de casa, gastos de belleza y de entretenimiento. Calcule cuánto gasta en estos gastos mensualmente.

Revise sus gastos en su hoja de trabajo y haga una nota enseguida de cada gasto indicando si es un gasto que usted puede rebajar o eliminar.

DELE PRIORIDAD A SUS GASTOS FIJOS, POR EJEMPLO:

- | | |
|---|----------|
| Hipoteca, impuestos, seguros, pago de carro, utilidades | 1. _____ |
| Otras deudas de banco respaldadas con bienes | 2. _____ |
| Tarjetas de crédito, gastos médicos u otras deudas | 3. _____ |

Cuando usted encuentre que sus gastos exceden sus ingresos es tiempo de darle prioridad a sus obligaciones y hablar con sus acreedores o un consejero de vivienda y pedirles ayuda.

¿QUE OTROS BIENES TIENE USTED?

Además de efectivo, ahorros y su casa, bienes son cosas de valor tales como muebles, computadoras, otros artículos electrónicos, joyería o algo que tenga asegurado o que tenga valor si usted lo fuera a vender. Asegúrese de incluirlos en el formulario RMA. También incluye artículos de valor para los miembros de su familia que vivan en casa.

Unas palabras de precaución sobre pensiones/401K: Piénselo cuidadosamente la liquidación de estas cuentas. Hay consecuencias de impuestos graves y también recuerde el tiempo que le tomó lograr esos ahorros. También puede incluir contribuciones de su empleo que tal vez se los cobren. Consulte con su Departamento de Recursos Humanos de su empleo o discútalos con su consejero de vivienda

EMPLEE UN PRESUPUESTO A PLAZO CORTO DE CRISIS

Un presupuesto a plazo corto y de crisis le ayudara sobrepasar una etapa económica difícil (3 a 6 meses) cuando usted toma pasos drásticos para ayudarle lograr una modificación de préstamo o buscar otras opciones. Aquí están unas sugerencias para crear un presupuesto de crisis y eliminar lo que no es necesario:

TRABAJO:

Si tiene trabajo usted le puede pedir a su Departamento de Recursos Humanos que:

- Le rebajan la cantidad de impuestos que le quitan
- Rebaje o provisionalmente suspenda contribuciones de caridad
- Rebaje la cantidad que contribuye a su plan de retiro
- Rebaje o provisionalmente suspenda contribuciones a su plan de ahorros médicos

HOGAR:

Pídales a los miembros de su familia que hagan sacrificios a plazo corto:

- Suspenda el plan familiar de teléfonos celulares
- Cambie su servicio de internet de servicio de cable a servicio vía línea telefónica
- Suspenda o rebaje su servicio de cable
- Venda uno de los autos o troques o estación uno de ellos y avísele a su compañía de seguros, la cual puede rebajarle su cobertura y al mismo tiempo rebajarle sus pagos
- Combine viajes (la familia en conjunto hacen los mandados eliminando viajes individuales y rebajando el uso del auto y el consumo de gasolina)

ENTRETENIMIENTO

Rente películas eliminando idas al cine

Prepare comidas en casa y elimine comidas fuera de casa

Pida prestado música, libros y revistas de su biblioteca pública. ¡Es gratis!

REGALOS

Para los días festivos, ocasiones especiales (cumpleaños, graduaciones, y otras) ofrezca su tiempo y servicio en vez de comprar regalos (coordine una fiesta de "traje" donde todos traen algo de comida hecha en casa, cuide

los niños, lleve los niños a sus ensayos, ayude con la limpieza de casa). También considere hacer regalos (comidas, artesanías, curiosidades) que a veces se consideran más valiosos que algo que pudiera comprar.

Adoptado del taller presentado por Arizona Saves, marzo 7, 2009, Tucson, AZ

CONCLUSIÓN: ¿ESTÁ A SU ALCANCE QUEDARSE CON SU CASA?

Después de eliminar todos los gastos posibles—cambiar su estilo de vida y eliminando todos los “deseo”, ¿Está a su alcance quedarse con su casa? Basado en sus ingresos, gastos, necesidades y lo.

¿Si no puede modificar su pago mensual, puede usted quedarse con su casa?

¿Qué es la cantidad que usted puede pagar por su hipoteca?

AHORA QUE YA DECIDIÓ QUEDARSE CON SU CASA, ¿QUÉ ES LO QUE SIGUE?

Bajo el Tema 4 usted aprenderá que opciones tiene—quedarse con su casa, no quedarse con la casa y otras alternativas. Si usted decide que quiere ver si se puede quedar con la casa entonces pida que se le modifique su préstamo. Después de que usted haya terminado los ejercicios en este cuaderno usted estará listo para llenar el formulario “Request for Modification (RMA).” Este cuaderno de trabajo sigue el formulario del programa Making Home Affordable.

Encontrará un copia en las siguientes páginas. Instrucciones específicas para llenar el formulario las puede encontrar en el sitio de internet: www.makinghomeaffordable.gov.

¡IMPORTANTE! LO QUE DEBE HACER AL SOMETER SU DOCUMENTOS PARA UNA MODIFICACIÓN RMA

- SIEMPRE HAGA COPIAS DE TODO LO QUE USTED ENVIE
- PÓNGALE FECHA A TODAS LAS PAGINAS
- NUMERE TODAS LAS PAGINAS: 1 de 35; 2 de 35; 3 de 35.....35 de 35
- ESCRIBA EL NÚMERO DE SU CUENTA Y SU NOMBRE ARRIBA DE CADA PAGINA

Las siguientes páginas contienen una copia del formulario RMA en Español para que fácilmente pueda anotar la información que se le está pidiendo. Cuando usted envíe el formulario deberá estar en un formulario en ingles. Le será más fácil transferir la información del formulario en Español al de Ingles.

SOLICITUD DE MODIFICACION Y DECLARACION JURADA DE
DIFICULTADES ECONOMICAS (REQUEST FOR MODIFICATION AND
AFFIDAVIT, RMA) página 1

COMPLETE LAS DOS PAGINAS DE ESTE FORMULARIO

► Núm. de identificación del préstamo _____ ► Administrador _____

DEUDOR		CO-DEUDOR	
Nombre del deudor _____		Nombre del co-deudor _____	
Número del Seguro Social _____	Fecha de nacimiento _____	Número del Seguro Social _____	Fecha de nacimiento _____
Número de teléfono particular con código de área _____		Número de teléfono particular con código de área _____	
Número de teléfono celular o laboral con código de área _____		Número de teléfono celular o laboral con código de área _____	

Deseo: Conservar la propiedad Vender la propiedad

La propiedad es mi: Residencia principal Segunda vivienda Propiedad de inversión

La propiedad está: Ocupada por el propietario Ocupada por el inquilino Desocupada

Dirección postal _____

Dirección de la propiedad (si es la misma que la dirección postal, vuelva a escribirla) _____ Dirección de correo electrónico _____

<p>¿Está la propiedad listada para la venta? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p> <p>¿Ha recibido una oferta por la propiedad? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p> <p>Fecha de la oferta _____ Cantidad de la oferta \$ _____</p> <p>Nombre del agente: _____</p> <p>Número de teléfono del agente: _____</p> <p>¿La vende el propietario? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p>	<p>¿Se ha comunicado con una agencia de consejería de crédito para obtener ayuda? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p> <p>Si respondió sí, por favor complete la siguiente información:</p> <p>Nombre del asesor: _____</p> <p>Nombre de la agencia: _____</p> <p>Número de teléfono del asesor: _____</p> <p>Correo electrónico del asesor: _____</p>
<p>¿Quién paga los impuestos sobre la propiedad de su propiedad?</p> <p><input type="checkbox"/> Los pago yo <input type="checkbox"/> Los paga el prestador <input type="checkbox"/> Los paga el condominio o la Asociación de Propietarios</p> <p>¿Están los impuestos al día? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p> <p>Cargos del condominio o de la Asociación de propietarios</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No \$ _____</p> <p>Pagados a: _____</p>	<p>¿Quién paga la prima del seguro contra riesgos de su propiedad?</p> <p><input type="checkbox"/> La pago yo <input type="checkbox"/> La paga el prestador <input type="checkbox"/> La paga el condominio o la Asociación de Propietarios</p> <p>¿Está la póliza al día? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p> <p>Nombre de la compañía de seguros: _____</p> <p>Número de teléfono de la compañía de seguros: _____</p>

¿Ha presentado una solicitud de quiebra? Sí No Si respondió sí Capítulo 7 Capítulo 13 Fecha de presentación: _____

¿Se ha resuelto su declaración de quiebra? Sí No Núm. de expediente de quiebra _____

Gravámenes/hipotecas o sentencias adicionales en relación con esta propiedad:

Nombre del tenedor del gravamen/Administrador	Saldo	Número de contacto	Número de préstamo
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

DECLARACIÓN JURADA DE DIFICULTADES ECONÓMICAS

Yo (nosotros) estoy/estamos solicitando una revisión de conformidad con el Programa Making Home Affordable. Tengo dificultades para realizar mi pago mensual debido a dificultades económicas generadas porque (marque todas las opciones que correspondan):

<input type="checkbox"/> Se ha reducido el ingreso en mi hogar. Por ejemplo: desempleo, subempleo, reducción de salario u horario de trabajo, reducción de las ganancias del negocio, muerte, discapacidad o divorcio de un deudor o codeudor.	<input type="checkbox"/> Mis pagos mensuales de mi deuda son excesivos y he asumido con mis acreedores más deudas de las que puedo pagar. La deuda incluye tarjetas de crédito, el capital acumulado en la propiedad u otra deuda.
<input type="checkbox"/> Mis gastos han aumentado. Por ejemplo: reajuste del pago mensual de la hipoteca, costos médicos o de asistencia sanitaria elevados, siniestros no asegurados, aumento de los servicios públicos o del impuesto sobre la propiedad.	<input type="checkbox"/> Mis reservas de efectivo, incluidos todos los activos líquidos, son insuficientes para mantener el pago actual de mi préstamo hipotecario y cubrir los gastos de manutención básicos al mismo tiempo.
<input type="checkbox"/> Otro: _____	
Explicación (si es necesario, continúe en el reverso de la página 3): _____	

INGRESOS/GASTOS DEL GRUPO FAMILIAR¹

► Cantidad de personas en el hogar: _____

Ingreso mensual del grupo familiar		Gastos/deudas mensuales del hogar		Activos del grupo familiar	
Salarios brutos mensuales	\$ _____	Pago de hipoteca en primer grado	\$ _____	Cuenta(s) de cheques	\$ _____
Horas extras	\$ _____	Pago de hipoteca en segundo grado	\$ _____	Cuenta(s) de cheques	\$ _____
Pensión alimenticia para los hijos/pensión alimenticia por cónyuge/mantenimiento por separación ²	\$ _____	Seguros	\$ _____	Cuentas de ahorro/del mercado monetario	\$ _____
Seguro Social/Seguro de Discapacidad del Seguro Social	\$ _____	Impuesto sobre la propiedad	\$ _____	Certificados de depósito	\$ _____
Otros ingresos mensuales por pensiones, anualidades o planes de jubilación	\$ _____	Tarjetas de crédito/Préstamo(s) en cuotas (pago mínimo total por mes)	\$ _____	Acciones/bonos	\$ _____
Propinas, comisiones, bonificaciones e ingreso por trabajo por cuenta propia	\$ _____	Pagos de pensión alimenticia por cónyuge, pensión alimenticia para los hijos	\$ _____	Otro dinero en efectivo	\$ _____
Alquileres recibidos	\$ _____	Gastos de alquiler netos	\$ _____	Otros bienes raíces (valor estimado)	\$ _____
Ingreso por desempleo	\$ _____	Cargos de la Asociación de Propietarios/del condominio/mantenimiento de la propiedad	\$ _____	Otros _____	\$ _____
Cupones para alimentos/Asistencia social	\$ _____	Pagos del automóvil	\$ _____	Otros _____	\$ _____
Otros (ingresos por inversión, regalías, intereses, dividendos, etc.)	\$ _____	Otros _____	\$ _____	No incluya el valor del seguro de vida ni de los planes de jubilación al calcular los activos (401k, fondos de pensión, anualidades, IRA, planes Keogh, etc.)	
Total (Ingresos brutos)	\$ _____	Deudas/gastos totales	\$ _____	Total de activos	\$ _____

LOS INGRESOS DEBEN DOCUMENTARSE

¹ Incluye los ingresos y gastos combinados del deudor y del co-deudor (si corresponde). Si incluye ingresos y gastos de un integrante del hogar que no es un deudor, especifique los detalles pertinentes utilizando el reverso de este formulario si es necesario.

² No se le pedirá que divulgue los ingresos de la pensión alimenticia para los hijos, la pensión alimenticia por cónyuge o el mantenimiento por separación, a menos que elija que su administrador los tenga en cuenta.

INFORMACIÓN DE MONITOREO PARA EL GOBIERNO

La siguiente información es solicitada por el gobierno federal para supervisar el cumplimiento de las leyes federales que prohíben la discriminación en la vivienda. Usted no está obligado a presentar esta información, si bien le aconsejamos que lo haga. La ley establece que un prestador o administrador no podrá discriminar sobre la base de esta información ni en el caso de que usted decida o no suministrarla. Si usted brinda esta información, sírvase indicar el origen étnico y la raza. En raza, usted puede seleccionar más de una designación. Si usted no brinda información sobre su origen étnico, la raza o sexo, el prestador o administrador deberá consignar la información teniendo en cuenta su observación visual o apellido si usted hubiera efectuado esta solicitud de modificación del préstamo en persona. Si no desea suministrar esta información, marque la casilla a continuación.

DEUDOR	<input type="checkbox"/> No deseo proporcionar esta información	CO-DEUDOR	<input type="checkbox"/> No deseo proporcionar esta información
Origen étnico:	<input type="checkbox"/> Hispano o latino <input type="checkbox"/> Ni hispano ni latino	Origen étnico:	<input type="checkbox"/> Hispano o latino <input type="checkbox"/> Ni hispano ni latino
Raza:	<input type="checkbox"/> Indio americano o nativo de Alaska <input type="checkbox"/> Asiático <input type="checkbox"/> Negro o afroamericano <input type="checkbox"/> Nativo de Hawái o nativo de otras islas del Pacífico <input type="checkbox"/> Blanco	Raza:	<input type="checkbox"/> Indio americano o nativo de Alaska <input type="checkbox"/> Asiático <input type="checkbox"/> Negro o afroamericano <input type="checkbox"/> Nativo de Hawái o nativo de otras islas del Pacífico <input type="checkbox"/> Blanco
Sexo:	<input type="checkbox"/> Femenino <input type="checkbox"/> Masculino	Sexo:	<input type="checkbox"/> Femenino <input type="checkbox"/> Masculino
Esta sección debe ser completada por el entrevistador		Nombre/dirección del empleador del entrevistador	
Esta solicitud fue tomada por: <input type="checkbox"/> Entrevista personal <input type="checkbox"/> Correo <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Internet	Nombre del entrevistador (en letra de imprenta o a máquina) y su número de identificación		
	Firma del entrevistador Fecha		
	Número de teléfono del entrevistador (incluir código de área)		

RECONOCIMIENTO Y ACUERDO

Al presentar esta solicitud para su consideración de conformidad con el Programa Making Home Affordable, certifico bajo pena de falso testimonio:

1. Que toda la información incluida en este documento es verdadera y que el (los) hecho(s) identificado(s) en la página 1 es (son) el motivo que necesito para solicitar una modificación de los términos de mi préstamo hipotecario, venta en descubierto o escritura en lugar de ejecución hipotecaria.
2. Entiendo que el Administrador, el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos o sus agentes pueden realizar investigaciones acerca de la exactitud de mis declaraciones y pueden exigirme la provisión de documentación de soporte. También entiendo que presentar información falsa deliberadamente puede constituir una violación de la ley federal.
3. Entiendo que el Administrador obtendrá un informe de crédito actualizado de todos los deudores obligados por el Pagaré.
4. Entiendo que si he incumplido intencionalmente con el pago de mi hipoteca actual, participando en maniobras fraudulentas o he realizado declaraciones falsas sobre cualquier hecho en relación con este documento de manera intencional, el Administrador puede cancelar cualquier Acuerdo celebrado en virtud del Programa Making Home Affordable y puede solicitar la ejecución hipotecaria de mi vivienda.
5. Asimismo, certifico que mi propiedad está ocupada por el propietario; tengo la intención de residir en esta propiedad durante los próximos doce meses; no he recibido una notificación de expropiación; y no ha habido cambios en la titularidad de la Propiedad desde que firmé los documentos de la hipoteca que deseo modificar.
6. Acepto proporcionar todos los documentos solicitados y responder a todas las preguntas del Administrador de manera oportuna.
7. Entiendo que el Administrador utilizará la información en este documento para evaluar mi elegibilidad para obtener la modificación del préstamo, venta en descubierto o escritura en lugar de ejecución hipotecaria, pero el Administrador no está obligado a ofrecerme asistencia basándose exclusivamente en las declaraciones contenidas en este documento.
8. Acepto recibir asesoramiento crediticio si se determina que mi dificultad económica está relacionada con deudas excesivas.
9. Entiendo que el Administrador recabará y registrará información personal, incluyendo sin limitación alguna, mi nombre, dirección, número de teléfono, número del Seguro Social, calificación de crédito, ingresos, historial de pagos, información de monitoreo para el gobierno, e información acerca de los saldos y los movimientos de las cuentas. Comprendo y presto mi consentimiento para la divulgación de mi información personal y de los términos de cualquier Acuerdo en virtud del Programa Making Home Affordable por parte del Administrador a: (a) el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, (b) Fannie Mae y Freddie Mac en relación con sus responsabilidades en virtud del Plan de Estabilidad Asequibilidad de Viviendas; (c) cualquier inversionista, asegurador, garante o administrador que sea titular de, asegure, garantice o administre mi(s) préstamo(s) garantizado por una hipoteca de primer grado o de gravamen subordinado (de corresponder); (d) las compañías que presten servicios de soporte para el Programa Making Home Affordable; y (e) cualquier consejero de vivienda certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de los Estados Unidos.

▶ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

▶ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

LÍNEA DE INFORMACIÓN PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA

Si tiene preguntas acerca de este documento o del proceso de modificación, llame a su administrador.

Si tiene preguntas acerca del programa que su administrador no puede responder o si necesita más asesoramiento, puede llamar a la línea de información para propietarios de vivienda HOPE™ al 1-888-995-HOPE (4673). La línea de información puede ayudar a responder las preguntas acerca del programa y le ofrece servicios de asesoramiento certificados por el HUD gratuitos en inglés y en español.



NOTIFICACIÓN A LOS DEUDORES

Se le notifica que, mediante la firma de este documento, entiende que cualquier documento e información que presente a su administrador en relación con el Programa Making Home Affordable se realiza bajo pena de falso testimonio. En el caso de que tergiversar datos sustanciales al completar estos documentos, incluyendo sin limitación alguna, datos sobre la ocupación de su vivienda, dificultades económicas y/o ingresos, gastos o activos, podrá ser investigado penalmente y se podrán iniciar acciones penales en su contra por los siguientes delitos: falso testimonio, declaraciones falsas, fraude por correo y fraude por medios electrónicos. La información incluida en estos documentos está sujeta a revisión y verificación. Cualquier posible declaración falsa será remitida a la autoridad de aplicación de la ley que corresponda para que se proceda a la investigación y al inicio de acciones penales. Al firmar este documento, usted certifica, declara y acepta que: "Bajo pena de falso testimonio, todos los documentos y la información que he proporcionado al Prestador en relación con el Programa Making Home Affordable, incluidos los documentos y la información respecto de mi elegibilidad para participar en el programa, son verdaderos y correctos".

Si tiene conocimiento de un fraude, daño, abuso, mala administración o declaraciones falsas en relación con el Programa de Alivio para los Activos en Problemas (Troubled Asset Relief Program), comuníquese con la línea de información del Inspector General Especial del Programa de Alivio para los Activos en Problemas (Special Inspector General for the Troubled Asset Relief Program, SIGTARP), llamando sin cargo al 1-877-SIG-2009, enviando un fax al 202-822-4559 o ingresando a www.sigtar.gov. La correspondencia se puede enviar a la siguiente dirección: Hotline Office of the Special Inspector General for Troubled Asset Relief Program, 1801 L St. NW, Washington, DC 20220.



QUÉ ES LO QUE USTED PUEDE ESPERAR DESPUÉS DE SOMETER SU MODIFICACIÓN

Dentro de 10 días hábiles usted deberá recibir una confirmación por escrito que su banco o administrador de préstamo recibió su paquete de modificación (RMA).

Dentro de 30 días hábiles se le notificará que usted ha sido aprobado o no ha sido aprobado para una modificación a prueba. Una modificación a prueba usualmente consiste de tres pagos mensuales que deberán hacer como se le sea indicado. Este periodo se puede extender a discreción del banco o administrador de préstamo.

Los pagos de la modificación a prueba se deben hacerse a tiempo cada mes durante el periodo a prueba. Si usted no recibe alguna comunicación después del periodo a prueba deberá comunicarse con su banco o administrador de préstamo lo más antes posible. El completar el periodo a prueba no le garantiza que se lo ofrecerá un plan de modificación. Trabaje a través de un consejero de vivienda aprobado por HUD para encontrar otras alternativas que estén disponibles para usted.

TEMA 3: CONOZCA SU HIPOTECA

Junte sus documentos

Qué tipos de préstamos tiene usted

JUNTE SUS DOCUMENTOS

Es sumamente importante que usted comprenda completamente su hipoteca. Un consejero certificado de vivienda le puede ayudar a navegar sus documentos. Estos documentos pueden incluir:

- **El Pagare** – Este es el documento legal que comprueba la deuda y es la promesa formal de pagar la deuda. Indica la cantidad de su préstamo, la fecha que se vencen los pagos, la cantidad de su pago y como se determina la cantidad de su pago y cuando se termina la deuda. También incluye información acerca de recargos y que pasos puede tomar el banco o prestamista si usted no hace sus pagos a tiempo.
- **Hipoteca o Escritura** – La hipoteca o escritura protege y verifica el interés legal en una propiedad. La propiedad es traspasada del dueño del título legal al fiduciario (la compañía de escrituras) el cual retiene el título en fideicomiso para el beneficiario (el prestamista o banco).
- **Cláusula de Rédito Ajustable (ARM)** – Hipotecas con réditos ajustables (ARMS) son préstamos con réditos y pagos que varían. Estas hipotecas típicamente empiezan con pagos más bajos que préstamos con réditos fijos.

Hay dos consideraciones importantes:

- El periodo de ajuste - Que tan seguido se ajusta el rédito de interés y cuando cambia el pago
- Notificación al Deudor – Cuando se le notifica a usted del cambio

El rédito de interés de una hipoteca con réditos ajustables (ARMS) consiste de dos partes: el índice y el margen. El índice determina como el rédito cambiará y el margen es una cantidad que se le suma al índice para determinar el nuevo rédito de interés. Hay tres tipos de estas hipotecas (ARMS) —hipotecas híbridas, hipotecas de interés únicamente y hipotecas con opción de pago.

- **Penalidad de Prepago** – Una penalidad de prepago permite al banco o prestamista cobrar al deudor interés adicional (típicamente 6 meses) cuando una hipoteca se repaga durante el periodo de penalidad, usualmente entre los primeros tres o cinco años de una hipoteca. Si una hipoteca contiene una penalidad de prepago esto debe de estar claramente escrito en su hipoteca y los documentos de hipoteca, el pagare o en la cláusula de Penalidad de Prepago.
- **Veracidad de Préstamo (TIL)** – Este documento se deberá entregar dentro de tres días hábiles de cuando usted hace su solicitud de préstamo y al hacerse el cierre de ciertos préstamos. Este documento contiene el cálculo de los gastos totales del préstamo, la cantidad total que se pagara a través de la vida del préstamo y otros detalles significantes de su préstamo incluyendo Penalidad de Prepago.
- **Estado de Cuenta de Cierre (HUD-1)** – Este documento contiene todo los gastos asociados con la compra de su casa y su préstamo. La compañía de escrituras prepara este documento y se lo entrega cuando se hace el cierre del préstamo.
- **Últimos dos Estados de Cuenta Hipotecaria**

Anote la información de su préstamo en la siguiente hoja de trabajo.

¿Dónde encuentro esta información? COMPLETE ESTA GRÁFICA PARA CADA UNO DE SUS PRÉSTAMOS HIPOTECAS EN SU CASA.

Lo que necesita saber	Dónde se encuentra	Respuesta
Banco o Prestamista Original	Escritura	
Cantidad Original del Préstamo	Veracidad de Préstamo/Pagare	
Pago Mensual	Veracidad de Préstamo/Pagare	
Fecha de Vencimiento de Mensualidad	Veracidad de Préstamo/Pagare	
Fecha del Cierre del Préstamo	Escritura, Pagare	
Número de Pagos	Veracidad de Préstamo/Pagare	
Tipo de Hipoteca	Estado de Cierre (HUD 1)	
__ FHA o __ VA o		
__ Convencional o		
__ Desarrollo Rural		
Seguro de Hipoteca		
Otro:		
Rédito Fijo	Estado de Cierre/Pagare	
Tipo de Rédito Ajustable (ARM):	Clausula de Rédito Ajustable	
Rédito Inicial	Clausula de Rédito Ajustable	
Índice	Clausula de Rédito Ajustable	
Margen	Clausula de Rédito Ajustable	
Fecha de Ajuste	Clausula de Rédito Ajustable	
Que tan seguido se ajusta	Clausula de Rédito Ajustable	
Términos de ajuste de interés	Clausula de Rédito Ajustable	
Términos de Ajuste de pago	Clausula de Rédito Ajustable	
Pagos de Interés Únicamente	Veracidad de Préstamo/Pagare	
Otro:		
Balance o Saldo		
Seguro de Hipoteca		

IMPORTANTE: Es muy importante decirle a su banco o administrador de préstamo y al consejero de vivienda de todos los préstamos que están relacionados con su casa. Usted no puede modificar su hipoteca sin el consentimiento y cooperación de todos los que tienen una hipoteca registrada en su propiedad.

TEMA 4: CONOZCA SUS OPCIONES (QUEDARSE O NO CON SU CASA)

Quedarse o no quedarse con su casa

Opciones para quedarse con su casa

Opciones para no quedarse con su casa

Quedarse o no quedarse con su casa

Hay un número de soluciones para un dueño angustiado. Soluciones que son adaptadas para las circunstancias individuales que incluyen un asesoramiento de todo lo siguiente:

- Razón del retraso de pagos
- Habilidad y deseo de pagar. El administrador tomará en cuenta su historia de pagos ¿Hasta este punto ha hecho usted sus pagos a tiempo? Y su presente estado económico ¿Le permiten sus ingresos y gastos presentes seguir haciendo sus pagos como se requieren?
- Qué tan atrasado se encuentra su cuenta
- El inversionista o dueño de su préstamo. El administrador sabrá los requisitos del dueño para trabajar con deudores atrasados. Un administrador deberá seguir los requisitos del inversionista.
- El número de hipotecas respaldadas por su casa.
- Quien ocupa su casa

¿Qué puede hacer? Anote aquellas cosas que no involucran al administrador. Ejemplos incluyen rebajar sus gastos, incrementar sus ingresos o vender sus bienes.

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Opciones Para Quedarse Con Su Casa

(Depende únicamente en su Inversionista)

El Programa de Hogares Accesibles (MHAP) de la administración del Presidente Obama fue creado el programa para ayudar a los dueños de casas modificar o refinanciar sus pagos hipotecarios a un nivel a su alcance ahorita y en el futuro. Hay dos opciones disponibles bajo este programa que incluyen:

1. El plan de refinanciamiento
2. El plan de modificación
3. Home Affordable Foreclosure Alternatives (HAFA)
4. Unemployment Program (UP)

Usted puede encontrar explicaciones detalladas sobre estos programas en el siguiente sitio de internet: SITIO INTERNET: www.MakingHomeAffordable.gov. En este sitio de internet usted podrá determinar si usted es elegible para el programa, tendrá acceso a otros recursos y como puede recibir la ayuda que usted necesita.

Programa de Refinanciamiento

Muchos dueños de casa pagan su hipoteca a tiempo pero no pueden tomar ventaja de refinanciar sus hipotecas a un rédito mas bajo quizás porque el valor de sus casas ha bajado demasiado. El Programa de

Refinanciamiento (MHAP) ayudará a los dueños de casa que tienen préstamos respaldados por FANNIE MAE o FREDDI MAC (Inversionistas) a refinanciar sus préstamos a hipotecas más a su alcance.

Programa de Modificación

Muchos dueños de casa no pueden hacer sus pagos o están teniendo problemas con sus pagos. El programa de modificación les ayudará a modificar sus pagos para que estén a su alcance.

Es fácil determinar si su hipoteca es elegible para este programa simplemente conteste estas 5 preguntas:

1. ¿Es esta casa su residencia principal?
2. ¿Es la cantidad que usted debe en su hipoteca igual o menos de \$729,750?
3. ¿Tiene problemas para hacer su pago hipotecario mensual?
4. ¿Obtuvo su préstamo hipotecario antes del 1 de enero, 2009?
5. ¿Es su pago hipotecario (incluyendo principal, interés, impuestos, seguros y cuotas de asociación (si aplica) más del 31% de sus ingresos brutos? En el sitio de internet encontrar una herramienta para calcular este porcentaje.

¿El inversionista de su hipoteca es Fannie Mae o Freddie Mac? La respuesta la encontrará cuando conteste las preguntas en el sitio Internet www.MakingHomeAffordable.gov (vea la siguiente página). Si la respuesta a estas preguntas es sí, llene los dos formularios:

- ✓ Request for Modification (RMA/Formulario para Modificación
- ✓ Tax Form (4506 T-EZ)/Formulario de Impuestos

Estos formularios los podrá encontrar en el sitio de internet. Para someter una Petición para Modificación siga los siguientes pasos:

Llene y firme el formulario "Request for Modification (RMA)" Instrucciones detalladas también las puede encontrar en el sitio de internet o puede llamar **DON'T BORROW TROUBLE® PIMA COUNTY 792-3087**.

Llene y firme el formulario "Tax Form (4506 T-EZ)" / Formulario de Impuestos
Recoja comprobantes de ingresos (talones de cheque, cartas de beneficios se aplica)
Envíe todos los documentos a su banco o administrador de préstamo.

RECUERDE FIRMAR LOS DOCUMENTOS QUE REQUIEREN FIRMAS, FECHAR TODO, HACER COPIAS DE TODO LO QUE ENVIE Y PONER SU NOMBRE, NÚMERO DE SU PRESTAMO EN CADA HOJA Y NUMERAR LAS HOJAS

Usted también puede hablar su solicitud con un consejero de vivienda aprobado por HUD. Si usted está atrasado con sus pagos háblele a un consejero aprobado por HUD o llama a:

- DON'T BORROW TROUBLE PIMA COUNTY (520 792-3087) o
- HOPE NOW (1-888-995-4673)

¡LAS COSAS CAMBIAN! Por favor revise el sitio de internet para cambios o nuevos formularios que puedan estar disponibles después de que se imprimió este cuaderno.

Podrá encontrar muchas respuestas a sus preguntas en el sitio de internet: www.makinghomeaffordable.gov o puede llamar a **DON'T BORROW TROUBLE PIMA COUNTY (520) 792-3087**.

SOLAMENTE SE PERMITE UNA MODIFICACIÓN POR PRESTAMO BAJO ESTE PROGRAMA.

ALTERNATIVAS AL PROGRAMA DE MODIFICACIÓN Y AL EMBARGO HIPOTECARIO

El Programa de Alternativas al Programa de Modificación y al Embargo Hipotecario (HAFA) provee opciones adicionales para evitar los gastos costosos a un embargo hipotecario y ofrece incentivos económicos a los dueños de casa, los administradores de préstamos y a los inversionistas que utilizan una venta corta o escritura en lugar de embargo (deed-in-lieu (DIL)). Las alternativas HAFA están disponibles para todos los dueños que son elegibles para el programa de modificación que: 1) no calificaron para el periodo de prueba; 2) no terminaron el periodo de prueba con éxito; 3) no hicieron por lo menos dos pagos consecutivos durante una modificación; o 4) pidieron una venta corta e entrega de escritura en lugar de embargo.

En una venta corta el administrador de préstamo permite al dueño de casa que ponga a la venta su casa y que la venda por menos de lo que se debe en la primera hipoteca. Generalmente el dueño actúa en buena fe y trata de vender la casa pero si no puede un administrador tal vez considere recibir la escritura en lugar de un embargo (deed-in-lieu) en la cual el dueño voluntariamente traspasa el título de la casa al banco o administrador de préstamo. En ninguna de estas circunstancias puede el administrador pedir que se le de dinero o un pagaré del dueño y por lo tanto el banco o administrador no puede exigir que se le pague el saldo de la cuenta si se vende la propiedad por menos de lo que se debe y el banco o administrador también acuerda no usar medios legales para obtener un juicio contra el dueño para pago de la cuenta.

Este programa simplifica el proceso de venta corta y la entrega de escritura en lugar de embargo utilizando un proceso estándar, con tiempos mínimos y documentación estándar y mínima.

Las guías del programa HAFA están más detalladas en los documentos que siguen.

Puede encontrar los documentos adjuntos con explicaciones en el siguiente sitio de internet:

https://www.hmpadmin.com/portal/programs/foreclosure_alternatives.html

El programa de desempleo (Home Affordable Unemployment Program UP) es un programa suplementario que da asistencia a los dueños de casa que se encuentran desempleados. Este programa ayuda a las personas que califican un periodo de prórroga en el cual se reducen los mensualidades o se suspenden los pagos de su hipoteca. Este programa toma efecto el día 1 de julio, 2010 para los bancos o administradores que estén participando en este programa.

El criterio de elegibilidad lo podrá encontrar en el sitio de internet para información que este al día sobre este programa.

https://www.hmpadmin.com/portal/docs/hamp_servicer/upoverviewfornongseservicers.pdf

Si no tiene acceso al internet puede llamar a **Don't Borrow Trouble Pima County** al (520) 792-3087 donde el personal le ayudará a buscar los documentos y el criterio de participación en el programa.

Además del Programa de Modificación (MHAP), los administradores de préstamos tienen otras opciones que tienen criterio distinto al programa de gobierno.

- **Refinanciamiento** – Un nuevo préstamo sin cambio de dueño. La habilidad para refinanciar un préstamo requiere que el deudor no esté atrasado en su préstamo y que tenga patrimonio adquirido en su casa.
- **Plan de Repago** – Plan donde pagos atrasados se distribuyen a través de un periodo de tiempo, típicamente no más de 12 meses. La cantidad se agrega a su mensualidad resultando en un pago más elevado hasta que se pague la cantidad atrasada. Este plan de repago logra poner la cuenta al día durante un periodo especificado.
- **Modificación de Préstamo** – Los pagos de interés y de custodia atrasados se agregan al saldo de la cuenta y se distribuyen a través de un nuevo periodo de tiempo. Ajustes de rédito, extensión de término y perdón de parte del saldo se pueden ser considerados. Una modificación de préstamo resulta en cambios permanentes con cambios en su pagare de uno o más condiciones. Cuotas adicionales pueden resultar basado en el tipo de hipoteca que un deudor tenga y el inversionista del préstamo. Una modificación resulta en que la cuenta sea puesto al corriente inmediatamente.
- **Reclamo Parcial** – El Departamento de Viviendas Federales (HUD) paga un anticipo para pagar interés y custodia atrasados. Esta cantidad se considera un préstamo y se vence al pagarse la hipoteca o la propiedad pasa a un nuevo dueño. Este préstamo no cobra interés y la cuenta se pone al día inmediatamente. **Este préstamo es únicamente para préstamos de gobierno (FHA).**
- **Indulgencia por Retraso** – Una rebaja o suspensión provisionalmente de pagos del deudor. El plan de repago se basa en la situación económica del deudor. Porque hay serias implicaciones esta opción se utiliza únicamente para casos con adversidades severas.
- **Bancarrota** – Le puede o no permitirle que se quede con su casa. Consulte con un licenciado especializado en bancarrotas antes (Vea la sección de recursos para más información).

1. ¿Qué pasa con su casa si se declara en bancarrota?

La bancarrota no perdona su hipoteca porque es una deuda asegurada por propiedad.

2. ¿Qué me puede ayudar una bancarrota?

- Forzar al banco o administrador del préstamo a recibir pagos retrasados a través de tiempo
- Eliminar la obligación de pagar el préstamo entregando la propiedad

3. ¿Qué pasa si no puedo seguir pagando la cuenta como se acordó con el fiduciario judicial de bancarrota?

Entonces no puede quedarse con su casa si no continúa pagando sus cuentas como acordó con el fiduciario judicial de bancarrota.

Opciones Cuando Decide No Quedarse Con Su Casa – Como Salirse Cortésmente

Lo siguiente es un resumen de las maneras que usted puede evitar el embargo hipotecario. Aunque usted no pueda quedarse con su casa es muy importante mantenerse en contacto con el administrador de su préstamo.

El abandonar su casa sin consultar con el administrador del préstamo puede resultar en que en su reporte de crédito se reporte como un embargo hipotecario, también puede resultar en problemas de impuestos, o también se le puede cobrar por deficiencia del saldo de la cuenta si la venta de su casa no cubre el saldo de la cuenta.

Si el quedarse con su casa no es una solución adecuada para usted el administrador del préstamo pueda tener otras alternativas para solucionar su situación.

- **Vender la Casa** – Esta es la mejor opción, si usted no puede pagar su hipoteca y su casa vale más de lo que debe. Otras consideraciones al decidir vender su casa incluyen la condición de la casa y que tanto tiempo tiene para vender la casa.
- **Asunción** – Si los documentos del préstamo permiten que usted encuentre otro deudor que desea y califique para asumir su hipoteca y casa ellos podrán asumir la hipoteca. El nuevo deudor deberá calificar bajo el criterio del banco que le dio el préstamo.
- **Venta Corta** – Si el valor de su casa es menos de lo que usted debe una venta corta le permite al deudor vender la casa y usar las ganancias para pagar la hipoteca aunque las ganancias no sea lo suficiente para pagar la cuenta en total. El inversionista o dueño de la hipoteca y el asegurador de la hipoteca deben de estar de acuerdo a esta venta.
- **Escritura en Lugar de Embargo Hipotecario** – El deudor traspasa la propiedad al administrador de préstamo si la casa no se puede vender al precio de mercado. Esta opción requiere que la propiedad esté de venta por un periodo especificado, generalmente 90 días. También pueden resultar en problemas de impuestos.
- **Bancarrota** – Consulte con un abogado sus opciones de bancarrota. Información también está disponible en el sitio de el Tribunal de Bancarrota a www.azb.uscourts.gov bajo “Debtor Help or Creditor Help.” Ayuda Legal del Sur de Arizona, Inc. a www.sazlegalaid.org (visite el sitio para información de contacto en su área). Otros sitios con información excelente en Bancarrota son:
 - www.consumerlaw.org
 - www.usdoj.gov/ust
 - <http://www.azlawhelp.org/>

Segundas Hipotecas y Hipotecas Adicionales – Cualquier arreglo que usted haga con el administrador de su préstamo deberá ser aprobado por todos los otros prestamistas. Usted y su consejero de vivienda deben trabajar con los otros hipotecarios para acordar con el administrador de su primera hipoteca de que manera modifican todas las hipotecas que tenga en su casa. Estos hipotecarios adicionales también tienen derechos bajo los procedimientos de Bancarrota. Mantenga a su abogado informado si usted tiene otras hipotecas en su casa. Si no lo hace y las descubren más tarde puede afectar si usted se puede quedar con su casa bajo una bancarrota.

Cuando usted necesite un abogado

Es importante contratar un abogado que entiende la ley de embargo hipotecario y como proteger su casa. Aquí están algunos de los servicios que le pueden ayudar un abogado que le pueda ayudar con su embargo.

Lawyer Referral Service, servicio publico de la Asociación de la Barra Jurídica del Condado Pima

Teléfono: (520) 623-4625

Este teléfono no se contesta por un abogado y no da consejos legales.

Email: irs@pimacountybar.org

Southern Arizona Legal Aid (Ayuda Legal del Sur de Arizona, Inc.)

Teléfono: (520) 623-9461

Debe llamar para determinar si usted es elegible para este servicio. <http://www.sazlegalaid.org/services.html>

Lawyers Helping Homeowners (Abogados Ayudan a Dueños de Casa)

<http://www.azlawhelp.org>

A veces un Embargo Hipotecario es la única opción que un deudor deberá aceptar. Si así es, usted deberá trabajar estrechamente con su consejero de vivienda para concebir un plan de acción para trasladarse a otra casa, hacer un presupuesto y ahorrar para sus gastos futuros del cambio de casa y obtener consejo de cómo restablecer su crédito.

Asegúrese de llamar a **Don't Borrow Trouble @ Pima County**, un programa del Concilio de Igualdad de Vivienda del Suroeste **(520) 792-3087** o visite el sitio de internet: www.dbtaz.org para descubrir las otras agencias no-lucrativas que ofrecen clases dentro de la comunidad sobre presupuesto, reparación de crédito y como sobrevivir un embargo hipotecario.

TEMA 5: FRAUDES COMUNES

¡No sea una víctima!

Como Trabajan los Fraudes

Compañías que dicen “rescatar” a uno de un embargo hipotecario abundan. Ellos buscan dueños vulnerables a través de periódicos o anuncios en el internet o a través de archivos públicos u oficinas locales de gobierno. Utilizan diferentes tácticas tales como sitios de internet que imitan sitios de internet de gobierno.

Hacen promociones engañosas a través de la televisión y anuncios en el periódico. Mandan cartas personales a los dueños o ponen anuncios en las vecindades. Ellos se llaman “especialistas en embargos hipotecarios” o expertos en “mitigación de perdidas” Le dicen que tienen contacto directo con su banco o administrador de préstamo.

Tratan de intimidarlo sugiriendo que hay “leyes federales” que requieren que su banco trabaje únicamente con ellos. Le aseguran que ello le puede ayudar y le piden una cuota por adelantado o en varios pagos. Aquí están unos de los tipos de promociones que utilizan, **tengan cuidado**:

“! Pare Su Embargo Ahora!”

“! Nosotros Garantizamos Parar Su Embargo!”

“Quédese Con su Casa. Nosotros sabemos que su casa sí va a vender. ¡No es problema!”

“! Nosotros tenemos relaciones especiales con muchos bancos y podemos apresurar la aprobación!”

“! Nosotros Podemos Salvar su Casa! ¡Garantizado! ¡Consulta Gratis!”

“! Nosotros Paramos Embargos Todos los Días! ¡Nuestro equipo de profesionales pueden parar el suyo esta semana!”

Usted puede ir a sus sitios de internet o recibir literatura que parece oficial—con sellos de gobierno— **¡Tenga cuidado! ¡Son imitadores!** Llame a una fuente confiable para revisar cualquiera de estas ofertas. Si no lo hace puede que resulte en una situación peor de lo que se encuentra.

Cuando tenga dudas llame a **Don't Borrow Trouble Pima County** al **(520) 792-3087** o alguien que sea de confianza.

¿A quién debe de llamar si usted sospecha ser víctima de un fraude o chantaje? Llame a **Don't Borrow Trouble @ Pima County**, un Programa del Concilio de Igualdad de Vivienda del Suroeste, Inc. **(520) 792-3087** o ponga una queja con la Comisión Federal de Comercio sitio internet: <http://ftc.gov/bcp/consumer.shtml> o llame al Procurador General del Estado (1-800-352-8431).

OTROS LOS ESTAFADORES COMUNES INCLUYEN:

- **Rescate** – Hay varios los estafadores en los cuales el dueño traspasa el título de su casa creyendo que podrán seguir rentando la casa y comprar la casa de nuevo después de unos años. En realidad las condiciones para poder comprar la casa de nuevo son casi imposibles de cumplir.

- **Enganche y Cambio** – Los dueños creen que están firmando documentos nuevos para un préstamo nuevo para poner su hipoteca al corriente. Lo que pasa es que traspasan el título, se quedan sin casa pero siguen debiendo la hipoteca.
- **Ayuda Fantasma o Consejería Fraudulenta** – La persona de “rescate” le dice al dueño de la casa que ellos están capacitados para negociar con el banco o administrador de préstamo si el dueño le paga una cuota primero. Al pagar la cuota la persona de “rescate” desaparece con el dinero y no le ayuda al dueño.
- **Embargo de Bancarrota** – La persona de “rescate” promete negociar con el banco o administrador de préstamo si le pagan una cuota. La persona de “rescate” usa la cuota para registrar una bancarrota en el nombre del dueño y sin el conocimiento del dueño.
- **Robo de Patrimonio** – Alguien compra la propiedad por la cantidad de pagos atrasados y hace en creer al dueño que le está ayudando. Luego esta persona vende la casa recuperando una ganancia rápida. El dueño se queda sin casa.

FRAUDES DE RENTAR PARA COMPRAR—TRES EJEMPLOS:

- Le podrán decir que entregando el título de su casa se podrá quedar en su casa rentándola mientras arregla su crédito a través de pagos regulares. Tal vez le digan que le dará la oportunidad de encontrar alguien que compre su casa. Los términos del contrato son tan difíciles que es casi imposible de cumplir con ellos. Lo que resulta es que los estafadores se queda con todo su patrimonio y tal vez hasta lo desalojen de su casa.
- Si usted traspasa el título de su casa los estafadores le puede subir la renta a través del tiempo hasta el punto que no puede pagar. Si no puede hacer sus pagos lo pueden desalojar dando lo oportunidad al los estafadores de vender su casa por incumplimiento.
- Tal vez los estafadores le ofrezca encontrar quien compre su casa pero solamente si usted le traspasa su título y se sale de la casa. Los estafadores promete darle una parte del dinero cuando se venda la casa. En cuanto usted hace el traspaso los estafadores renta la casa se queda con el dinero y el banco le embarga su casa. Lo que resulta es que usted pierde su casa y sigue responsable por el saldo de la hipoteca. El traspaso del título no elimina la responsabilidad por la hipoteca.

PROTEJASE

- Nunca firme o traspase el título de su casa como parte de una transacción de prevención de embargo. Un título se debe firmar únicamente si usted quiere vender su casa o hacer intercambio justo;
- Consulte a un abogado, asesor financiero o una organización no lucrativa de consejería de vivienda, un consejero de vivienda certificado por HUD o un familiar que tenga conocimientos de embargos antes de firmar cualquier documento de “rescate;”
- Lea cada documento cuidadosamente. No firme contratos o documentos que tengan espacios en blanco;
- Pague sus mensualidades directamente a su banco o administrador de préstamo. No le dé su dinero a otra persona para que hagan sus pagos o permita que otra persona haga sus pagos por usted;
- Comuníquese primero con su banco o administrador de préstamo cuando se atrase en sus mensualidades. Si no se siente cómodo haciendo la llamada hablele a un consejero de vivienda. Seguido puede hacer un plan de pago que le permite quedarse en su casa mientras resuelve su problemas financieros;

- **Nunca pague por adelantando por servicios de prevención de embargo**

Otras maneras de verificar un fraude o chantaje: Comuníquese con la oficina del Procurador General de Arizona al (520) 628-6504, la Comisión Federal de Comercio (www.ftc.gov), 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357) o al Better Business Bureau (1-877-291-6222). También puede visitar el sitio:

- ✓ www.azag.gov o www.dbtaz.org,
- ✓ www.arizonaforeclosures.com
- ✓ <http://www.freddiemac.com/avoidforeclosure/index.html>
- ✓ www.LoanScamAlert.org o llama a 1-888-995-4673
- ✓ www.PreventLoanScams.org

OTRAS PRECAUCIONES

Si usted está buscando ayuda para prevenir un embargo **evite negocios que:**

- Garantizan parar el proceso de embargo— sin importar cuáles son sus circunstancias
- Le ordenan que no tenga contacto con su banco, abogado o consejero de vivienda
- Le cobran una cuota antes de darle servicio
- Aceptan su pago con cheque de caja o a través de un telegrama de dinero
- Lo animan a que rente su casa para que pueda comprarla a través del tiempo
- Le dicen que les mande sus mensualidades a ellos directamente y no a su banco
- Le dicen que les traspase el título de su casa a ellos
- Le ofrecen comprar su casa con efectivo o a un precio fijo que no está de acuerdo con el mercado a la hora de la venta
- Le ofrecen llenar papeleo por usted
- Le presionan a que firme documentos que no ha tenido tiempo de leer o no comprende

PREGUNTAS QUE USTED DEBE DE HACER DE CUALQUIER PERSONA QUE LE OFREZCA AYUDA

- ¿Cuánto tanto tiempo se va a tardar para terminar la documentación para una modificación?
- ¿La fecha de embargo será suspendida o pospuesta mientras el banco evalúa su modificación?
- ¿Qué son sus obligaciones bajo el plan de repago, fechas claves, cantidades que se pagarán, que tanto tiempo pospondrá la colección de pagos el banco, si es aplicable, y si se defieren los pagos cuando se tienen que pagar?

TEMA 6: DESPUÉS DE UN EMBARGO—EMPEZANDO DE NUEVO

Recursos en la Comunidad

Es posible empezar de nuevo después de un embargo hipotecario. Familias que necesiten ayuda con renta, utilidades y otras necesidades se pueden comunicarse con las siguientes agencias.

¿TIENE PROBLEMAS PAGANDO SUS UTILIDADES?

Pima County Community Action Agency

- Ayuda de Emergencia (520) **243-6688**
- Ayuda de Drenaje y Programa de Descuento (520) **243-6794**
- Ciudad de Tucson/Servicios Ambientales/Servicio de Agua (520) **243-6770**
- Programa de Asistencia Telefónica (TAP) (520) **243-6697**
- Ayuda de Utilidades (Residentes de la Ciudad Únicamente) llame a Tucson Urban League (520) **791-9522**
- Arizona Self Help (recursos a través del internet que le ayude a encontrar ayuda para sus cuentas:
 - <http://www.arizonaselfhelp.org>

¿NECESITA AYUDA PARA ENCONTRAR VIVIENDAS ALTERNAS?

- CASAS DE VENTA O APARTAMENTOS DE RENTA Pima County Search:
www.pimacountyhousingsearch.org
- FAMILY HOUSING RESOURCES ofrece 12 comunidades de apartamentos en Tucson y Benson que le ayudará a encontrar una vivienda a su alcance. Teléfono (520) 318-0993;
- Sitio internet: <http://www.familyhousingresources.com/properties.html>
- VIVIENDAS PUBLICAS/SECCION 8 Y PROGRAM DE AYUDA DE RENTA (520) 791-4616
- PROGRAMA DE RENTA EL PORTAL (520) 620-0130
- APARTAMENTOS CON SUBSIDIO (Vea la lista: www.HUD.gov busque “Apartamentos con Subsidio” para el Condado Pima, Estado de Arizona)

¿NECESITA AYUDA PARA ARRENDATARIOS CON DUEÑOS QUE TIENEN CASA EMBARGADA?

- Si usted es un arrendatario que va a ser desalojado, le van a clausurar sus utilidades al cabo de un embargo hipotecario o le piden que abandone su casa antes que se termine su contrato, tal vez pueda encontrar ayuda si se comunica con Don't Borrow Trouble® Pima County (520) 792-3087 o cualquier agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD.
- Hay varios recursos que están disponibles en el sitio de internet de la Coalición Nacional de Viviendas de Bajo Recursos (National Low Income Housing Coalition): <http://www.nlihc.org/template/page.cfm?id=227>

¿NECESITA AYUDA PARA ANCIANOS QUE AFRONTAN UN EMBARGO, HIPOTECAS DE REVERSA, CARTAS PODER O QUE DIERON SU FIRMA PARA UN PRÉSTAMO? ¿TIENE PREOCUPACIÓN ACERA DE POSIBLE ABUSO DE UN ANCIANO?

- CONCILIO DE ANCIANOS (Pima Council on Aging)
Línea de Ayuda (520) 790-7262
Dirección: 8467 E. Broadway; Tucson, AZ 85710
Sitio internet: www.pcoa.org
- SERVICIO DE POLICIAS
Incluye el Departamento de Policía y el Sheriff Equipo de Prevención de Abuso de Ancianos
Teléfono: (520) 791-5809

■ **SERVICIOS DE PROTECCION DE ADULTOS**

Departamento de Seguro Económico de Arizona
División de Ancianos y Servicios de Adultos
Teléfono: 1-877-767-2385
TDD: 1-877=815-8392

■ **PARA RESIDENTES EN CENTRO DE CUIDADO**

Departamento de Salubridad de Arizona
Teléfono: (602) 674-9775

■ **ADMINISTRATION OF RESOURCES AND CHOICES**

Hipotecas de Reversa (520) 327-8250
Refugio Para Ancianos (520) 566-1919

■ **CENTRO DE RECURSOS DE CRIMEN, FRAUDE Y VICTIMAS DEL PROCURADOR GENERAL DEL ESTADO**

Ayuda para Ancianos (602) 542-2124
Oficina de Tucson Para Información y Quejas del Consumidor
400 W. Congress, Edificio Sur, Suite 315; Tucson, AZ 85701
Teléfono: (520) 628-6504 o (800) 352-8431
www.consumerinfo@azag.

AYUDA CON EL ESTRÉS EMOCIONAL

Arizona Self Help
www.arizonaselfhelp.org

■ **CODAC Servicios de Salud Emocional, Inc. Teléfono: (520) 327-4505**

■ **ASOCIACION COMUNITARIA DEL SUR DE ARIZONA (Community Partnership of Southern Arizona)**

Línea de Crisis (24 horas) (520) 622-6000 o 1 (800) 796-6762
Información de Servicios Generales de Salud Emocional
(520) 318-6946 o 1 (800) 771-9889

■ **COPE BEHAVIORIAL SERVICES, INC. Teléfono:(520) 792-3293**

CENTRO LA FRONTERA, INC.
Teléfono: (520) 327-4505

■ **LINEA DE PREVENCIÓN DE SUICIDIO : 1 800 784-2433 (1 800 SUICIDE) o 1 800 273-8255 (1 800 273 TALK)**

¿NECESITA AYUDA CON COMIDA?

■ **BANCO DE COMIDA DE LA COMUNIDAD – si revisa el sitio internet también encontrará información acerca de mercados populares, programas de comida de valor y otros servicios que le pueden ayudar**

Sitio: <http://communityfoodbank.com/>
Dirección: 3003 S. Country Club Road; Tucson, AZ 85713
Teléfono: (520) 622-0525

¿ESTÁ INTERESADO EN LA POLITICA Y LAS CUESTIONES DE LOS EMBARGOS?

■ **CONCILIO DE FE DE PIMA (Pima Interfaith Council), un afiliado de la Red de Fe de Arizona y la Fundación de Áreas Industriales**

639 E. Speedway Boulevard, #1; Tucson, AZ 85713
Teléfono: (520) 903-2333

¿QUIERE AYUDAR SU VECINDAD?

Si su vecindad ha sido severamente afectada por embargos, hay recursos para ayudarle a usted y a sus vecinos tomar acción para mejorar y elevar su comunidad poniéndose en contacto con esta agencia:

- PRO NEIGHBORHOODS, Recursos y organizaciones en apoyo de vecindades.
Teléfono: (520) 882-5885

- UNITED WAY OF TUCSON AND SOUTHERN ARIZONA
330 North Commerce Park Loop, suite 200; Tucson, AZ 85745
Teléfono: (520) 903-9000
<http://www.unitedwayoftucson.org/index.php>

Equipo de Crédito de Impuestos Ganados (Earned Income Tax Credit EITC)
Ayuda para personas de bajo recursos preparar el reporte de impuestos y como utilizar los impuestos para crear activos (durante la temporada de impuestos) <http://www.unitedwayoftucson.org/income-eitc.php>

AYUDA PARA ENCONTRAR EMPLEO O SI TEME PERDER SU EMPLEO

- ARIZONA WORKFORCE CONNECTION
<http://www.arizonaworkforceconnection.com/>
- PIMA COUNTY COMPREHENSIVE ONE-STOP CENTERS:
340 North Commerce Park Loop, Edificio Tortolita; Tucson, AZ 85745
Teléfono: (520) 798-6700

2797 East Ajo Way; Tucson, AZ 85713
Teléfono: (520) 243-6700

AYUDA CON CUIDADO DE SALUD

- CLINICA SANTA ISABEL
140 W. Speedway Blvd.; Tucson, AZ 85705
Teléfono: (520) 628-7871
- CENTRO DE SALUD EL RIO
839 W. Congress; Tucson, AZ 85745
Teléfono: (520) 792-9890
Sitio Internet; www.elrio.org
- CENTRO DE SALUD DE MARANA
13644 N. Sandario Road; Marana, AZ 85653
Teléfono: (520) 682-4111
Sitio Internet: www.maranahealthcenter.org
- WALGREEN'S Y SISTEMAS DE CUIDADO DE SALUD (Take Care Health Systems)
http://news.walgreens.com/artcledisplay.cfm?article_id=5171

¿NECESITA AYUDA PARA REPORTAR A UN BANCO O PRESTAMISTA QUE SOSPECHA SER FRAUDE?

Departamento de Instituciones Financieras de Arizona (Arizona Department of Financial Institutions)
Sitio internet: <http://www.azdfi.gov/> VEA LA SECCIÓN: "AYUDA PARA EL DUEÑO DE CASA" que contiene otros recursos adicionales sobre el departamento de instituciones financieras de arizona y educación financiera/responsabilidades

¿Esta Usted preocupado sobre sus derechos bajo la Ley de Igualdad de Vivienda?

Bajo el Acto de Igualdad de Vivienda se prohíbe la discriminación en préstamos de hipotecas. Si usted cree que ha sido tratado diferente o de una manera adversa en cualquier aspecto en la compra de una casa o en el proceso de un préstamo hipotecario por su raza, color de piel, origen nacional, religión, sexo des habilidad o porque hay una criatura que es menor de edad en su casa, el Concilio de Igualdad de Vivienda del Suroeste hace cumplir las leyes de igualdad de vivienda y de préstamos y provee sin costo alguno educación sobre estas leyes al público y al sector privado, proveedores de viviendas y consumidores a través del Estado de Arizona.

Concilio de Igualdad de Vivienda del Suroeste
2030 East Broadway, Suite 100
Tucson, AZ 85719

(520) 798-1568

Phoenix: (602) 252-3423

Fuera del Condado Pima (888) 624-4611

Correo electrónico: swfhc@dakota.com; Sitio Internet: <http://www.swfhc.com>

Blog: www.southwestfairhousing.typepad.com/fairhousing

TEMA 7: AYUDA PARA EL DUENO DE CASA

- Como encontrar y comunicarse con su banco o administrador de préstamo
- Números de teléfono para los administradores de prestamos
- Como hacer una queja
- Como revisar su crédito
- Glosario
- Como restaurar su sentido de bienestar

Como encontrar y comunicarse con su banco o administrador de préstamo ¿No sabe quién es su banco o administrador de préstamo?

Revise su estado de cuenta de hipoteca mensual.
Revise su libro de cupones de pago.

¿No sabe como comunicarse con se banco o administrador de préstamo?

Busque en el Internet.

La Alianza Esperanza (Hope Now Alliance) incluye la mayoría de administradores de préstamo y está activamente involucrado ayudando a dueños de casa a conservar sus casas. Para una lista de los administradores de préstamo y su información de contacto visite el sitio internet:
<http://www.hopenow.com/members.php#mortgage>.

Como Hacer una Queja

Usted puede poner una queja si piensa que un banco o institución financiera ha sido injusto o engañoso, ha discriminado hacia usted en un préstamo o ha violado la ley o reglamento. ***Aquí hay varias organizaciones donde usted puede poner una queja:***

- **Reserva Federal de Ayuda al Consumidor** (Federal Reserve Consumer Help)
<http://www.federalreserveconsumerhelp.gov/>
- **Comisión Federal de Comercio, División de Prácticas Financieras** (Federal Trade Commission, Division of Financial Practices) <http://www.ftc.gov/bcp/bcpfp.shtm>
- **Oficina del Control de Dinero** (Office of the Comptroller of the Currency) bancos nacionales
<http://www.occ.treas.gov/customer.htm>
- **Administración Nacional de Uniones de Crédito** (Nacional Crédito Unión Administración NCUA)
<http://www.ncua.gov/Resources/ConsumerInformation/Complaints/Index.aspx>
- **Oficina de Supervisión de Ahorros** (Office of Thrift Supervision OTS)
<http://www.ots.treas.gov/resultsort>.
- **Departamento de Instituciones Financieras de Arizona** (Arizona Department of Financial Institutions)
<http://www.azdif.gov>
- **Oficina del Procurador General** (State Attorney General's Office) <http://www.azag.gov>

Como Revisar su Reporte de Crédito

Consumer Credit Counseling Services, Inc. (CCCS), una agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD, recomienda que un dueño de casa revise su reporte de crédito con cada una de las tres agencias que reportan crédito por lo menos una vez al año. Ellos sugieren que escalonen sus solicitudes de un reporte de cada

agencia para que reciba un reporte de cada una durante tres distintos periodos del año. Asegúrese que cada reporte contiene información correcta sobre usted.

Equifax: 1 (800) 685-1111; equifax.com

Experian 1 (888) 397-3742; experian.com

TransUnion 1 (800) 916-8800; transunion.com

Según la ley Federal cada consumidor tiene el derecho de recibir un reporte de crédito gratis cada año. Visite este sitio de internet para más información: <http://www.ftc.gov/freereports>. Usted puede obtener un reporte de crédito gratis en este sitio: <http://www.annualcreditreport.com>

TIP: Hay otros que ofrecen darle un reporte de crédito pero cobran una cuota. **¡No es necesario pagar!**

Anotaciones en Su Reporte de Crédito

Su banco o administrador de préstamo quizás haga una anotación en su reporte de crédito al aprobar una modificación de su préstamo. Si un consumidor tiene un inconveniente a la anotación y el administrador se rehúsa a quitarlo, el consumidor tiene el derecho de agregar un comentario sobre esto que se quedará en el reporte por 7 años o puede ser quitado a cualquier tiempo.

Recuerde que siempre y cuando el deudor haga sus pagos a tiempo sobre una modificación eso saldrá en su reporte de crédito y deberá considerarse algo positivo por cualquier persona que revise su reporte de crédito.

GLOSARIO DE TÉRMINOS HIPOTECARIOS

Acelerar (Accelerate) – Una opción que se les da a los bancos a través de una cláusula de “aceleración” en la hipoteca o escritura que requiere al deudor pagar el saldo completo del préstamo si se atrasa en sus pagos.

Amortización (Amortization) – El repago gradual de un préstamo de hipoteca los cuales se hacen con pagos iguales y periódicos que incluyen el pago de intereses y parte del saldo del capital para que se pague la cuenta en total a través de un periodo fijo.

Rédito de Porcentaje Anual (Annual Percentage Rate) – El costo total de una hipoteca estipulado como una tasa de rédito anual. Incluye la tasa de interés inicial, honorarios por originar el préstamo (puntos), cuotas por el préstamo y otros costos del crédito que pueden ser pagados por el prestatario.

Avalúo (Appraisal) – El proceso en el cual se hace una estimación del valor de la propiedad por un tercer partido, un evaluador con licencia y calificado para hacerlo.

Apreciación en el valor (Appreciation) – Un aumento en el valor de la propiedad entre el precio original cuando se compro y lo que vale hoy en el mercado.

Subasta (Auction) – El proceso a través de cual se venden propiedades que son embargadas. Se vende al mejor postor.

Escritura en Lugar de Embargo (Deed in Lieu of Foreclosure) – Alternativa a un embargo la cual permite la transferencia voluntaria del título al banco a cambio de que este cancele la deuda hipotecaria. Los prestadores de segunda hipotecas deberán de estar de acuerdo y cancelar lo que se les debe a ellos.

Relación de Deuda/Ingreso (Debt to Income Ratio) – El porcentaje calculado por el banco utilizando el pago mensual más todas las demás deudas (que aparecen en su reporte de crédito) divididas por sus ingresos brutos mensuales. Este porcentaje se utiliza para determinar si tiene capacidad para una modificación de préstamo.

Fecha de Vencimiento (Due Date) – La fecha en la cual se vence la mensualidad de su préstamo como estipulado en la Declaración de Veracidad de Crédito (TIL).

Capital Sobre la Propiedad (Equity) – La diferencia entre la cantidad que se debe sobre la propiedad y el valor actual de la casa.

Cuenta en Custodia (Escrow Account) – Una cuenta en custodia del banco del cual se pagan impuestos de la propiedad, el seguro de daños y perjuicios y otros gastos sobre la propiedad. Normalmente una porción del pago mensual se deposita a esta cuenta para que haya fondos disponibles cuando se venzan estos pagos. Esta cuenta también le ayuda al dueño la carga de tener que pagar estas cuentas en monto.

Periodo de Prórroga (Grace Period) – El periodo dentro cual se vence el pago y se empiezan hacer recargos.

Estimado de Buena Fe (Good Faith Estimate) – Un estimado por escrito de gastos y cuotas asociados con un préstamo hipotecario

Proporción de Gastos a Vivienda (Housing Ratio) – El máximo porcentaje de ingresos brutos que se pueden utilizar para un pago mensual de hipoteca.

Rédito de Interés (Interest Rate) – El porcentaje que se cobra en un préstamo por el uso de dinero.

Inversionista (Investor) – El dueño del préstamo.

Lis Pendens – Notificación registrada de una demanda legal.

Mitigación de Pérdidas (Loss Mitigation) – El Departamento de su banco o administrador de préstamo que se encarga de los embargos hipotecarios. También procesan planes de repago

Seguro Hipotecario (Mortgage Insurance) – Un seguro que protege al banco contra una pérdida ocasionada por la falta de pago e la hipoteca por el deudor; este tipo de seguro se requiere cuando el deudor compra una casa con menos del 20% de entre del precio de la casa.

Amortización Negativa (Negative Amortization) – Amortización negativa ocurre cuando el pago mensual no es lo suficientemente grande para cubrir la cantidad completa del principal y el interés debido. La cantidad que falta es sumada al balance del principal que se debe lo cual resulta en una amortización “negativa.” El saldo de lo que se debe sigue subiendo en vez de ir bajando.

Notificación de Venta por Fideicomisario (Notice of Trustee Sale) - Notificación legal dando información específica del incumplimiento de un préstamo hipotecaria dando la fecha, hora y lugar donde se llevara a cabo el embargo y con quien se deben comunicar acerca de esta venta. Esta notificación se registra en el Condado donde es localizada la propiedad. Esta notificación se anuncia como requiere la escritura o por ley del Estado. Arizona requiere que el Fideicomisario envíe la Notificación por Carta Certificada a todos los interesados que están anotados en la Escritura dentro de cinco días de cuando se registra la notificación con la Oficina del Registro de Propiedades del Condado.

Posponer (Postponement) – En Arizona el Fideicomisario puede posponer el embargo para otra fecha y lugar dando una nueva notificación dando la nueva fecha, hora y lugar de donde se iba a llevar a cabo la venta. La nueva fecha debe de ocurrir dentro de 90 días de la fecha de cuando se pospone la venta. No se requiere otra notificación.

Pre-Embargo o Venta Corta (Short Sale) – Si un dueño de casa no tiene la capacidad para quedarse con su casa puede vender la casa para evitar el embargo. Si la cantidad que se dé es mayor al valor actual de la casa, el banco tal vez acuerde aceptar una cantidad menos de lo que se debe. Pueden existir consecuencias de impuestos en una venta de esta naturaleza. Otros que tengan hipotecas pueden interferir con la venta al menos que se hayan comunicado con ellos y les pidan que acepten la propuesta venta.

Penalidad de Prepago (Prepayment Penalty) – Una cuota que cobra el banco cuando el deudor paga la hipoteca en total o en parte antes de la fecha de vencimiento. Típicamente esta cuota se aplica durante los primeros años de una hipoteca, la cantidad se aplica al 20% del saldo de la cuenta o más.

Notificación Pública (Public Notice) – En Arizona la Notificación Pública es la publicación de la Notificación de Venta por Fideicomisario durante un periodo de cuatro semanas consecutivas en un periódico de circulación general en la área en donde está situada la propiedad hipotecada. La cuarta y última notificación deberá ser publicada no menos de diez (10) días antes del día de la venta. La notificación también deberá ser puesta donde sea vea en la propiedad por lo menos veinte (20) días antes del día de la venta. Una notificación también deberá ser puesta en la Corte Superior del condado donde está la propiedad hipotecada y por lo menos veinte (20) días antes del día de la venta.

Tasa de Interés Asegurado (Rate Lock) – Durante el proceso de la solicitud del préstamo si hace un acuerdo por escrito asegurando al comprador una tasa de interés específica siempre y cuando el préstamo se cierre en un periodo determinado. Algunas veces el banco cobra una cuota para asegurar la tasa de interés.

Refinanciar (Refinance) – El proceso de pagar completamente un préstamo con el dinero obtenido de un nuevo préstamo usando la misma propiedad como garantía.

Reanudación (Reinstatement) – Cuando el deudor paga la cantidad total de los pagos atrasados más recargos en total para poner la cuenta al corriente y para una fecha especificada por el banco.

Plan de Repago (Repayment Plan) – Un arreglo en cual el deudor acuerda hacer pagos adicionales para pagar la suma de pagos atrasados y a la vez mantener los pagos actuales al día.

Servicio (Servicing) – El servicio de administrar los préstamos hipotecarios por compañías que reciben los pagos mensuales, pagan los impuestos y seguros de los deudores y asisten a los deudores si se atrasan con sus pagos, modificaciones de préstamos, ventas cortas y embargos hipotecarios.

Plan de Resolución (Work Out) - Cuando el administrador del préstamo y el deudor acuerdan mutuamente como resolver un préstamo que está atrasado para prevenir un embargo hipotecario. Planes de resolución pueden incluir una modificación de préstamo, una venta corta o plan de indulgencia

Para mas terminología visite el sitio internet del Departamento de Desarrollo Urbano (HUD):

<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/buying/glossary.cfm>

RESTABLECIENDO SU SENTIDO DEL BIENESTAR

Para restablecerse emocionalmente, espiritualmente e intelectualmente las siguientes sugerencias quizás le ayuden a recobrar su sentido de bienestar.

Comunicación

- Hable con sus amigos, esposo (a) o alguien de confianza
- Es mejor incluir otra persona en sus pensamientos cuando estos los afectan
- Si es soltero(a) confíe en un amigo(a), su clero o utilice un diario

Escriba

- Apunte en un papel sus pensamientos y preocupaciones para obtener una perspectiva distinta.
- A veces sus problemas en forma escrita aparece más controlables, tratables y viables.
- Anote todo lo positivo en su vida tales como su esposo(a), hijos, salud y posesiones especiales.

Organícese

- Organícese y manténgase organizado.
- Invierta en carpetas, folders o sobres grandes y póngales etiquetas.
- Cuando establezca un sistema de archivar y anotación manténgala. Esto le ayudará a sentirse mejor, personalmente y sobre su situación, porque tendrá más control.

Valore el Tiempo

- Tome tiempo para su persona. No le tiene que costar o tomar mucho tiempo. Puede ser algo tan sencillo como sentarse, poner los pies en alto y tomarse una taza de té caliente.
- Tome 5 o 10 minutos solo(a) todos los días o cada tercer día. Las personas que tienen muchas personas que dependen de ellos raramente se dan tiempo para estar solos. Es importante para su salud mental relajarse, despejar la mente, restablecerse y luego entrar de nuevo a lo que está a la mano.

Ejercicio

- Investigaciones han encontrado que el ejercicio es un gran tónico para el estrés.
- Tome 10 minutos diariamente para caminar, estirarse, bailar o moverse como usted pueda.

Cuide su Persona

- Cuide su persona limitando el uso del alcohol.
- Participe en actividades sanas, legales y dentro su capacidad.
- Atienda a sus citas médicas, tome su medicamento como se lo han recetado.
- Si es posible descanse más tiempo.

Espiritualidad

- Utilice la espiritualidad de una manera que le sirva de apoyo para usted.

Reconozca y Comprenda la Vergüenza

- Usted puede ser alguien fuerte, no deje que lo domine.

Ayuda Profesional

- Busque ayuda profesional cuando sienta la necesidad
- Comuníquese con el Departamento de Recursos Humanos de su trabajo para una lista de servicios disponibles a través de su empleo.

TEMA 8: LISTA DE DOCUMENTOS

Lista de Documentos

Diario de Documentación

Consejos de Negociación

Recursos de Educación Financiera para los Dueños de Casa

Consejos para El Deudor

Lista de Documentos

Los siguientes documentos son usualmente necesarios antes de empezar a trabajar con su banco, administrador de préstamo o consejero de vivienda.

Información Financiera

- Carta de Adversidad
- Hoja de Ingresos
- Hoja de Gastos
- Hoja de Bienes
- Talones de cheque de los últimos 30 días para cada miembro de familia que trabaja
- Carta comprobante de Seguro Social/Desempleo/Ingresos de Pensión
- Reporte de Impuestos de los últimos dos años
- Estados de cuentas bancarias los últimos dos meses
- Estados de cuentas de gastos del hogar del mes más reciente
- Estado de cuenta de Hipoteca del mes más reciente y toda la correspondencia de la hipoteca

Documentos del Préstamo

- Pagare
- Hipoteca
- Cláusulas al Pagare y Hipoteca
- Veracidad en el Préstamo (TIL)
- Estado del Cierre (HUD-1)
- Préstamos Línea de Crédito/ Segunda Hipotecas

Otro

- Carta de Autorización
- Toda la correspondencia, cartas (abiertas y no abiertas) de bancos, cortes o cualquier persona que le ha escrito tocante el embargo de su casa
- Cualquier información sobre el embargo que su banco o el abogado que represente el banco
- Evidencia acerca de gravamen o hipotecas de impuestos

Diario de Documentación

Es muy importante que usted mantenga un diario que contenga los nombres y números de teléfono de todas las personas con quien usted hable acerca de su préstamo. Usted es la persona clave con toda la comunicación. Todos se están comunicando con usted. Usted es la persona que tiene las de ganar o perder, ¿No cree que es importante estar al tanto de todo?

La siguiente información le ayudará a rápidamente encontrar los nombres, números de teléfono y comentarios en general que le ayudaran cuando esté hablando con personas distintas.

- ¿Con quién hablo? ¿Cuándo?
- ¿De qué se habló?
- ¿Qué es su número de teléfono?
- ¿Cuál es su dirección?
- ¿Cuándo volverán a llamar?
- ¿Cuándo les debo hablar?
- ¿Qué aviso recibí y de quién?

Ejemplo de Notas para El Diario de Documentación

Fecha	Teléfono	Notas Sobre Nuestra Conversación LI (debo llamar); M (deje mensaje)
01/10/2010	1-989-243-6666	Hablé con Katie @ Wilshire que me pidió una carta de Adversidad. Debo enviarla vía fax: 1-888-222-0000 y ella me llamará. Si no me habla para 1/15/2010 LL. Envié carta de adversidad por fax a Katie
1/11/2010		
1/15/2010	1-989-243-6666	Hable a Katie para verificar que recibió mi carta M
1/19/2010		Katie hable. Recibió la carta. Está revisando mi expediente. Mí hablará la próxima semana. Nota que Debo hablarle a Katie para 1/26/2010 si no ha llamado.
1/27/2010	1-989-243-6666	Katie no hablado como prometió. Hable deje mensaje

TIP: TENGA CUIDADO CON LOS NOMBRES DE LAS PERSONAS DE SU BANCO O ADMINISTRADOR DE PRESTAMO CON LAS QUE HABLE A VECES LE DAN NOMBRES FICTICIOS. PIDA EL NÚMERO DE SU GAFETE

YOUR MORTGAGE COMPANY

Return Mail Operations
PO Box 12345
Any Town, USA 12345-0000

Quarterly Mortgage Statement

Statement Date 03/10/09
Payment Due Date 04/01/09
Loan Number 01234567890 **2**

1 Customer Service

Online
yourmortgagecompany.com

Telephone
(866) 012-3456

Fax
(866) 012-0123

Payments
PO Box 01234
Big City, USA 01234

Correspondence
PO Box 56789
Any Town, USA 56789

01234567 1 AT 1.123 012345678901234 012 01 ABCDEFG 012
JOE HOMEOWNER
1234 MAIN STREET
SMALLTOWN USA 00000-1234

Summary

Payment (Principal and/or Interest, Escrow)	\$1,033.50
Optional Product(s)	\$0.00
Current Monthly Payment	\$1,033.50
Overdue Payments	\$0.00
Unpaid Late Charge(s)	\$0.00
Other Charges	\$0.00
TOTAL PAYMENT	\$1,033.50 5

Property Address	1234 MAIN STREET SMALLTOWN USA 00000-1234
Unpaid Principal Balance <i>(Contact Customer Service for your payoff balance)</i>	\$128,022.58
Interest Rate	5.875% 3
Interest Paid Year-to-Date	\$1,893.80
Taxes Paid Year-to-Date	\$50 4
Escrow Balance	\$910.87

Activity Since Your Last Statement

Date	Description	Total	Principal	Interest	Escrow	Late Charge	Other
03/01	PAYMENT	\$1,033.50	\$293.18	\$629.03	\$111.29		
02/01	PAYMENT	\$1,033.50	\$290.04	\$631.27	\$111.29		
01/01	PAYMENT	\$1,033.50	\$288.70	\$633.50	\$111.29		

Estado de Cuenta Hipotecaria

- 1** Banco o Prestamista
- 2** Numero de Préstamo
- 3** Tasa de Interés
- 4** Pago de Impuestos y Depósito
- 5** Pago Mensual
- 6** Pago Principal
- 7** Pago de Interés
- 8** Pago de Fondos en Custodia

Carta de Adversidad

-Ejemplo-

Fecha

Nombre del Administrador del Préstamo
Dirección del Administrador
Número de su Cuenta

Estimado Gerente de Mitigaciones:

Nuestros nombres son/Mi nombre es _____ y he estado/hemos estado pagando la hipoteca de nuestra casa ubicada (dirección) _____ por _____ años. Le estoy/estamos escribiendo para explicarle el porqué me he/nos hemos atrasado en las mensualidades y necesitamos su ayuda.

Explique su Adversidad (incluya fechas y incidentes específicos que le han causado, y si ha sucedido como lo ha resuelto).

Me he/nos hemos sentado con mi/nuestra familia para examinar esta situación y todos estamos de acuerdo en hacer los siguientes sacrificios para asegurar que podamos pagar nuestra hipoteca a tiempo.

Explique los pasos que han tomado para corregir su situación económica (eliminar gastos innecesarios, cancelar algunas cosas—cable, eliminar actividades, reunirse con un servicio de consejería de por crédito).

Mi familia y yo le agradecemos la oportunidad que usted nos ha dado para poder ser dueños de nuestra casa y tenemos la intención de tenerla por mucho tiempo al igual que hacer nuestros pagos a tiempo.

Gracias por su tiempo. Esperamos que realmente considere trabajar con nosotros para resolver este problema. Estamos ansiosos para resolver esta situación y seguir adelante.

Sinceramente,

Firmas de todos los miembros de la familia

CONSEJOS DE NEGOCIACIÓN

Como explorar opciones con su banco o administrador de préstamo

Ya que ha hecho el trabajo difícil de preparar un presupuesto, aprender la terminología y comprender las varias opciones, usted está listo para buscar una solución. Tal vez esto requiera que usted tenga que negociar con su banco o administrador de préstamo.

Para muchos el término “negociar” es algo que les asusta. Aquí están unos consejos que le ayudarán a comunicar sus deseos y necesidades a su administrador de préstamo. Si usted está trabajando con una agencia de consejería de vivienda aprobado por HUD, ellos serán los que se encargarán de negociar por usted, pero siempre es bueno entender lo que están haciendo y tal vez ellos le agradezcan que usted tome una parte activa en el proceso.

Preparación

Asegúrese que usted está hablando con la persona correcta. Esta es una situación donde el Diario de Comunicación le puede ser muy útil. Piense y escriba que es lo que piensa decir incluya una situación ideal que usted quisiera lograr. También escriba otras situaciones alternas que usted estaría preparado para aceptar. Piense de opciones que usted desea. Póngales prioridad a sus opciones. Piense de opciones que tal vez le ofrezcan. Esté preparado para ofrecer alternativas.

Sea conciso y enfóquese lo más que pueda. Aunque hay muchas cuestiones y preocupaciones que está afectando su situación tal vez no sean relevantes a su caso. Usted perderá la atención de la persona que está escuchando por teléfono si explica toda su historia. Todo eso lo puede cubrir en su Carta de Adversidad.

Ponga Límites

¿Cuándo le va a decir que no al administrador del préstamo?

Recuerde, solamente usted, el deudor, sabe cuál es su capacidad. No acepte ofertas de su administrador de préstamo que harán su situación peor o que pospondrán su problema. Esté preparado para explicar porque usted no puede aceptar lo que le ofrecen. Tal vez ellos comprendan y estén dispuestos a encontrar una solución más apropiada.

Pienseen lo que usted cree es justo y razonable. Si el administrador de préstamo le ofrece opciones que honestamente no van a funcionar para usted, esté dispuesto a decírselos. Tal vez no más tenga una oportunidad para modificar su préstamo, de manera que asegúrese que lo hace bien la primer vez.

Manténgase Sereno

Este calmado. No se deje llevar por sus emociones. Esté preparado para parar la conversación y retirarse cuando usted se sienta que está perdiendo el control ya sea se está emocionando, enojando o frustrando. ¡El silencio puede ser oro!

Escuche

“El negociador experto frecuentemente toma control de una negociación escuchando. Hay estudios que demuestran que negociadores con éxito toman más tiempo escuchando que hablando.” (Negotiating for Dummies, page 8).

Hable Cuidadosamente

Que cuente cada palabra. No hable demás. Aunque su situación es todo lo que le importa, el administrador de préstamos ha estado escuchando a cientos de deudores. Ellos son humanos, al igual que usted, y por más que usted quiere un 100% de atención, tal vez no lo hagan si usted le da más información de lo que ellos necesitan para ayudarle encontrar una solución.

Finalizando la Oferta

Este es una habilidad que usted puede aprender para cerrar la oferta o puede perder. Su consejero de vivienda aprobado por HUD sabrá como hacer el cierre de la oferta. Los consejeros están trabajando para obtener los resultados que usted desea. Si usted decide negociar directamente con el administrador del préstamo o el banco estas son habilidades que tal vez usted quiera estudiar.

Consecuencias Legales y de Impuestos

Cuando usted negocia con el banco o administrador de préstamo pregúntele al banco o administrador o el consejero de vivienda aprobado por HUD que pasos puede usted tomar para asegurarse que cumple con las leyes de impuestos y consecuencias legales y que opciones tiene. Ellos tal vez le digan que este alerta a ciertas notificaciones y fechas de corte los cuales pueden tener consecuencias si usted no se presenta o responde como se le indica.

Acuérdese USTED es la persona responsable por todo lo que está pasando. USTED puede ser la única persona que realmente sabe lo que está sucediendo. Todos incluyen cualquier persona que tenga algo que ver con su situación—acreedores, consejeros, administradores, coleccionistas, fideicomisarios, miembros de la familia o cualquier persona que firmo en cualquiera de sus préstamos, hipotecarios de su casa u otras propiedades.

TIPS PARA AYUDARLE SALIR ADELANTE:

1. Sea realista – con sus gastos, ingresos y su habilidad de cambiar su estilo de vida para poder quedarse con su casa.
2. Manténgase Involucrado—esté activo—Haga un seguimiento con toda persona que usted hable—si no le regresan su llamada como prometieron, usted hable.
3. Abra TODA la correspondencia que reciba.
4. Reporte cualquier información nueva, correspondencia, notificaciones, estados de cuentas sobre su préstamo de hipoteca (incluyendo la primera y segunda y otras) a todos.
5. Asuma que nadie está hablando con los demás sobre su préstamo.
6. Entienda y acepte cambio.
7. ¡Manténgase positivo, paciente y persistente!

LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Al menos que específicamente esté declarado, la información contenida en este cuaderno se hace disponible al público a través de DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY como un ejemplo de los tipos de documentos y consejos que uno puede recibir durante el proceso de negociación con una compañía hipotecaria o administrador de préstamo, una agencia de consejería de vivienda o cualquier otra entidad involucrado con el atraso de una hipoteca o embargo hipotecario. El intento de este cuaderno de trabajo es de asistir a individuos resolver la crisis de embargo hipotecario.

Ni DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY ni ninguna de las otras agencias o entidades participantes en la preparación o desarrollo de este cuaderno de trabajo asume responsabilidad legal por veracidad, lo completo o provechoso de cualquiera de la información, producto o proceso revelado en estos ejemplos.

Referencias particulares a un producto comercial, proceso, servicio por marca registrada, manufacturada o de otra manera no constituye o implica apoyo, respaldo o recomendación o favoritismo por parte de DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY o ninguna de las entidades participantes.

El parecer o opiniones de los que produjeron este cuaderno de trabajo y aquí expresadas no necesariamente reflejan o son los de DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY o ninguna de las agencias o entidades participantes.

Nota: Este documento se encuentra en el dominio público y se puede usar y reproducir con permiso para poder saber quien lo ha usado y aprendido y adaptado para uso dentro de las necesidades de su comunidad. Se espera que se cite de donde se obtuvo la información.

Por favor comuníquese con Martha Martin en el sitio internet martha.martin@pima.gov. Con el compromiso de asegurar que esta información se distribuya extensamente, la Coalición de Prevención de Embargos ha producido este cuaderno de trabajo en forma imprenta y forma electrónica.

Copias electrónicas se pueden conseguir en los sitios de internet del Condado Pima (www.pima.gov) o de Don't Borrow Trouble ® Pima County, un Programa del Concilio del Suroeste de Igualdad de Vivienda, Inc. (www.dbtaz.org)

Este cuaderno está diseñado para dar información general no con el intento de dar consejo legal. Nos hemos esforzado a dar información que esta correcta y actualizada. Programas, requisitos y leyes cambian frecuentemente. Por lo tanto, le recomendamos que use la información de contacto que se les dio para recibir la información más al día.

CONDADO DE PIMA
COALICIÓN DE PREVENCIÓN DE EMBARGOS

Rev. Julio 2010