

CÓMO EVITAR LA EJECUCIÓN

Este folleto explica cómo los dueños de propiedades pueden evitar perder sus viviendas debido a incumplimiento en los pagos.

Para información adicional en español, llame a la entidad crediticia que le otorgó el préstamo.

**espanol.hud.gov
www.hud.gov**



P: ¿QUÉ PASA SI DEJO DE HACER LOS PAGOS DE MI HIPOTECA?

Usted puede enfrentar ejecución. Esta es una medida legal que su prestamista puede usar para reposcer (tomar control) de su vivienda. Cuando esto sucede, usted debe desalojar su vivienda. Si su propiedad vale menos que la cantidad total adeudada en su préstamo hipotecario, la entidad crediticia puede procurar una sentencia por deficiencia en su contra. Si esto sucede, usted no sólo perderá su vivienda sino que también deberá a HUD una cantidad adicional.

Ambas sentencias, ejecución y deficiencia de pago pueden afectar seriamente su capacidad de calificación para crédito en el futuro. De modo que, usted debe evitar la ejecución si es posible.

P: ¿QUÉ DEBO HACER?

1. NO IGNORE LA CORRESPONDENCIA DE SU ENTIDAD CREDITICIA. Si tiene dificultades para hacer sus pagos, llame o escriba al Departamento de Mitigación de Pérdidas inmediatamente. Explique su situación. Esté listo para ofrecerles la información financiera necesaria, tal como su ingreso mensual y gastos. Sin esta información, no podrán ayudarle.

2. Quédese en su vivienda por ahora. Es posible que usted no califique para ayuda si abandona su propiedad.

3. Comuníquese con una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD. Llame al **1-800-569-4287** o **TDD 1-800-877-8339** para solicitar información de la agencia de asesoría de vivienda más cercana. Estas agencias son recursos muy valiosos. Con frecuencia, tienen información sobre servicios y programas que ofrecen las agencias gubernamentales así como agencias privadas y organizaciones comunitarias que le pueden ayudar.

La agencia de asesoría de vivienda también le puede ofrecer asesoría de crédito. Estos servicios por lo general son gratuitos.

P: ¿QUÉ ALTERNATIVAS TENGO?

Usted puede recibir consideración para lo siguiente:

Tolerancia especial.- Su prestamista puede acordar en un plan de repago basado en su situación financiera y hasta puede ofrecerle una reducción o suspensión temporera de sus pagos.

Usted puede calificar para esto si recientemente sus ingresos han sido reducidos o sus gastos diarios han aumentado. Deberá presentar a su prestamista información adecuada para demostrar que podrá satisfacer los requisitos del nuevo plan de pago.

Modificación hipotecaria. Usted puede refinanciar la deuda y/o extender los términos de su préstamo hipotecario. Esto le puede ayudar a ponerse al día mediante una reducción de sus pagos mensuales a un nivel más económico. Usted puede calificar si se ha recuperado de un problema financiero y puede hacer los pagos de la nueva cantidad.

Reclamo parcial. Su prestamista puede trabajar con usted para obtener un pago por una sola vez del fondo de seguros de la FHA a fin de poner su cuenta hipotecaria al día.

Usted puede calificar si:

1. su préstamo está en situación impaga como mínimo cuatro meses pero no más de 12 meses;
2. puede empezar a hacer pagos hipotecarios completos.

Cuando su prestamista presenta un Reclamo Parcial, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. pagará a su prestamista la cantidad necesaria para poner su hipoteca al día. Usted debe ejecutar una Nota Promisoria y se colocará un Título de Retención en su propiedad hasta que la Nota Promisoria sea saldada en su totalidad.

La Nota Promisoria es sin interés y debe ser cancelada cuando termine de pagar la primera hipoteca o cuando vende la propiedad.

Venta antes de la ejecución. Esto le permitirá evitar la ejecución al vender su propiedad por una cantidad menor de la que necesita para cancelar el préstamo de su hipoteca.

Usted puede calificar si:

1. el préstamo tiene como mínimo 2 meses impago;
2. puede vender la vivienda dentro de 3 a 5 meses; y
3. una nueva tasación (que obtendrá su prestamista) muestra que el valor de su vivienda satisface las normas del programa de HUD.

Escritura a Cambio de Ejecución.

Como último recurso, usted también puede “entregar” voluntariamente su propiedad al prestamista.

Esto no salvará su vivienda, pero no es tan dañino para su crédito como una ejecución.

Usted puede calificar si:

1. está en morosidad y no califica para ninguna de las otras opciones;
2. sus esfuerzos por vender la vivienda antes de la ejecución no fueron exitosos; y
3. no está en incumplimiento con ninguna otra hipoteca FHA.

P: ¿CÓMO SÉ SI CALIFICO PARA ALGUNA DE ESTAS ALTERNATIVAS?

Su prestamista determinará si usted califica para cualquiera de las alternativas. Una agencia de asesoría de vivienda también le puede ayudar a determinar cuál, si alguna, de estas opciones pueden satisfacer sus necesidades y también ayudarle en la interacción con su prestamista. Llame al **1-800-569-4287** o **TDD 1-800-877-8339**.

P: ¿DEBO ESTAR AL TANTO DE ALGUNA OTRA COSA?

Sí. ¡Cuídese de fraudes!

Soluciones que suenan demasiado simples o demasiado buenas para ser cierto por lo general lo son. Si está en proceso de vender su vivienda sin ayuda profesional, cuídese de compradores que tratan de apresurarle durante el proceso. Desafortunadamente, hay personas que intentan tomar ventaja de su dificultad financiera. En especial, manténgase alerta a lo siguiente:

Estafas al valor neto. En este tipo de fraude, un “comprador” se le acerca y le ofrece sacarle del problema financiero, le promete saldar su hipoteca y darle una suma de dinero cuando se venda la propiedad. El “comprador” le puede sugerir que debe mudarse rápidamente y firmar la escritura a su nombre. El “comprador” entonces, alquila la propiedad por un tiempo, cobra el alquiler, no hace ningún pago hipotecario, y permite al prestamista ejecutar la propiedad.

Recuerde, firmar la escritura a alguien no necesariamente le libera a usted de su obligación con el préstamo.

Agencias de asesoría falsas.

Algunos grupos que se hacen llamar “agencias de asesoría” pueden ofrecerle realizar ciertos servicios a cambio de un honorario. Estos bien podrían ser servicios que usted mismo podría realizarlos sin gasto alguno, tales como negociar un nuevo plan de pago con su prestamista, o procurar una venta pre-ejecución. Si tienen alguna duda acerca de pagos por estos servicios, llame a una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD al **1-800-569-4287** o **TDD 1-800-877-8339**.

Haga esto antes de pagar a alguien o firmar cualquier cosa.

P: ¿QUÉ PRECAUCIONES DEBO TOMAR?

Aquí le presentamos algunas precauciones que debe tomar para evitar ser engañado por un estafador:

1. No firme ningún papel que no comprenda completamente.
2. Asegúrese de obtener todas las “promesas” por escrito.
3. Cuídese de cualquier contrato de venta o para asumir un préstamo en donde usted no es liberado formalmente de la responsabilidad de su deuda hipotecaria.
4. Verifique con un abogado o su compañía hipotecaria antes de firmar cualquier contrato en el que está involucrada su vivienda.
5. Si está vendiendo su vivienda para evitar la ejecución, verifique si hay alguna queja contra el posible comprador.

Usted puede contactar al procurador general del estado, a la Comisión Estatal de Bienes Raíces o la Unidad de Fraude al Consumidor del fiscal del distrito local para este tipo de información.

P: ¿QUÉ PUNTOS PRINCIPALES DEBO RECORDAR?

1. No pierda su vivienda y perjudique su historial de crédito.
2. Llame o escriba a su prestamista hipotecario inmediatamente y sea honesto acerca de su situación financiera.
3. Quédese en su vivienda para asegurarse de poder calificar para ayuda.
4. Haga una cita con un asesor de vivienda aprobado por HUD para estudiar las opciones que tiene disponibles al **1-800-569-4287** o **TDD 1-800-877-8339**.
5. Coopere con el asesor o prestamista que está tratando de ayudarlo.
6. Estudie cada una de las alternativas para no perder su vivienda.
7. Cuídese de fraudes.
8. No firme nada que no entienda. Y recuerde que, firmar la escritura a otra persona no necesariamente le libera de su obligación del préstamo.

¡Actúe hoy mismo! Demorarse le puede perjudicar. Si no hace nada, **PUEDE PERDER SU VIVIENDA** y su buen puntaje de crédito.

Visite nuestro sitio Web en
www.hud.gov o
<http://espanol.hud.gov>



Depto. de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Oficina de Vivienda Unifamiliar

451 Seventh Street, SW

Washington D.C. 20410-3000



May 2001

HUD-PA-426-H

