

# Guía de recursos de intervención de ejecución hipotecaria de Texas



*Siguiendo el camino para preservar la propiedad de su hogar*

**Presentado a los ciudadanos de Texas**

**por el**

**Grupo de acción para la prevención de ejecución hipotecaria de Texas**

Adaptado a partir del Libro de trabajo para la prevención de ejecuciones hipotecarias creado por la Coalición de Prevención de Ejecución Hipotecaria del Condado Pima

## Índice

Agradecimiento y renuncia, pág. 3

Mensaje de Greg Abbott, Fiscal General de Texas –pág. 4

Consejos importantes para evitar la ejecución hipotecaria, pág. 5

Comprensión del incumplimiento de pago de hipotecas, pág. 6

Morosidad y ejecución hipotecaria, pág. 7

Proceso y plazo de la ejecución hipotecaria en Texas - págs. 8 - 9

Función del asesor de vivienda, pág. 10

Encontrar un asesor de vivienda autorizado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés), pág. 11

Preparación para reunirse con su administrador y asesor de vivienda, pág. 12

Paso 1: Reúna la documentación, pág. 12

Paso 2: Revise su situación - págs. 13 - 15

Paso 3: Determine sus ingresos, pág. 16

Paso 4: Determine sus gastos - págs. 17 - 19

Paso 5: Enumere sus activos, pág. 20

Paso 6: Evalúe sus opciones financieras, pág. 21

Paso 7: Reúna sus documentos del préstamo - págs. 21 - 24

Paso 8: Encuentre la solución - págs. 25 - 26

Cuídese de las estafas - págs. 27 - 31

Herramientas para el propietario, pág. 32

Contactar a su administrador, pág. 32

Recursos legales para el público, pág. 33

Presentar una queja, pág. 34

Preguntas frecuentes, pág. 35

Terminología importante - págs. 36 - 37

Acerca del Grupo de acción para la prevención de ejecución hipotecaria de Texas, pág. 38

# Agradecimiento

El Grupo de Acción para la Prevención de Ejecución Hipotecaria de Texas (Grupo de Acción) agradece a la Coalición para la Prevención de Ejecución Hipotecaria del Condado Pima y al Grupo de Acción para la Prevención de Ejecución Hipotecaria de Nevada por ofrecerle sus guías que van a adaptarse para su uso en Texas. Al trabajar juntos en todo el país, aprovechamos nuestros recursos para contribuir con la estabilización de los propietarios.

## Exención de responsabilidad

La intención de la guía es ayudar a los individuos a resolver sus crisis de ejecución hipotecaria. Esta guía no pretende ser exhaustiva sino que, por el contrario, su objetivo es proporcionar las pautas básicas para evitar la ejecución hipotecaria. Debe consultar a un abogado o a una agencia de asesoramiento de vivienda para obtener consejos específicos.

A menos que se afirme lo contrario de manera específica, el Grupo de Acción pone a disposición del público la información contenida en el presente documento para su uso como ejemplos de los tipos de documentos y consejos que se pueden recibir en el proceso de trabajo con la empresa de hipotecas, la agencia de asesoramiento de vivienda o cualquier otra entidad involucrada en la morosidad o la ejecución hipotecaria de una casa.

Ni el Grupo de Acción ni ninguna otra agencia o entidad involucrada en el desarrollo de esta guía asume ningún compromiso o responsabilidad legal por la precisión, totalidad o utilidad de cualquier información, producto o proceso dado a conocer en estos ejemplos.

La referencia en el presente documento a cualquier producto comercial específico, proceso, servicio por nombre comercial, marca comercial, fabricante u otros, no constituye ni implica su aprobación, recomendación o preferencia por parte del Grupo de Acción o de cualquiera de las entidades del mismo.

Las perspectivas y opiniones de los creadores expresadas en el presente documento no afirman o reflejan necesariamente aquellas del Grupo de Acción.



## **Fiscal General de Texas**

**Greg Abbott**

Estimado propietario de Texas:

La información es clave para evitar la ejecución hipotecaria cuando se encuentra en problemas financieros. Con demasiada frecuencia, los propietarios no cuentan con el conocimiento fundamental para entender todas las posibles opciones para salvar sus hogares. El Grupo de Acción para la Prevención de Ejecución Hipotecaria de Texas (TFPTF, por sus siglas en inglés) ha creado esta guía para que le sirva de orientación a los propietarios de Texas que, como usted, se enfrentan a una posible ejecución hipotecaria.

Esta guía está llena de valiosa información que detalla sus opciones durante este difícil momento. La guía del TFPTF le dará la confianza necesaria para buscar ayuda ante la primera señal de problemas financieros, lo cual a veces puede ser el paso más difícil de dar. Esta guía le ayudará a evaluar su situación financiera actual al tiempo que se prepara para reuniones con su administrador de hipoteca o su asesor de vivienda. También encontrará una lista de preguntas frecuentes y un glosario de términos cuyo propósito es ayudarlo a entender el proceso.

Es importante el hecho de que la guía también contiene una sección sobre estafas de rescates de hipoteca. Por desgracia, muchos estafadores sin escrúpulos ofrecen servicios de “rescate de hipoteca” fraudulentos para beneficiarse de la crisis financiera. Muchos de estos servicios cobran tarifas a propietarios en apuros a quienes les prometen salvarlos de la ejecución de sus hipotecas. En lugar de eso, con frecuencia estas estafas aceleran el proceso de ejecución de hipoteca al asumir tarifas excesivas y aconsejar al propietario evitar la solución del problema hablando con su prestamista. La Oficina del Fiscal General está tomando medidas enérgicas con respecto a las estafas de ejecución hipotecaria tan rápido como se las advierte, pero como propietario, tiene que ser consciente de estos estafadores que se aprovechan de los tejanos vulnerables.

Una casa es, con frecuencia, la inversión más importante de la vida de un tejano. Es muy importante que los tejanos estén completamente informados acerca de sus derechos y responsabilidades como propietarios. Al proporcionar recursos a los propietarios que están teniendo problemas para mantenerse al día con el pago de sus hipotecas, la guía del TFPTF va de la mano con los otros esfuerzos de protección del propietario de la Oficina del Fiscal General. Tengo la esperanza de que los propietarios utilicen este manual para enfrentar sus problemas financieros y tomar decisiones informadas acerca de sus hogares.

Atentamente,

Greg Abbott  
Fiscal General de Texas

# Consejos importantes para evitar la ejecución hipotecaria

- No ignore el problema.
- Póngase en contacto con su administrador más temprano que tarde si piensa que puede haber un problema.
- No ignore las comunicaciones de su administrador. Devuelva sus llamadas y abra el correo que le envía.
- Entienda las opciones de prevención de ejecución hipotecaria.
- Póngase en contacto con un **asesor de vivienda sin fines de lucro autorizado por el HUD** para recibir asistencia (consulte la página 11 para obtener información sobre cómo localizar a un asesor de vivienda en su área).
- Revise su presupuesto y haga los cambios necesarios. Si no tiene presupuesto, cree uno y atégase a él.
- Sea consciente de las estafas de ejecuciones hipotecarias y no se convierta en una víctima de ellas.
- Conozca sus derechos hipotecarios.

# Comprensión del incumplimiento de pago de hipotecas

La situación económica de hoy en día es muy estresante. Muchos tejanos se enfrentan a múltiples desafíos personales, inclusive:

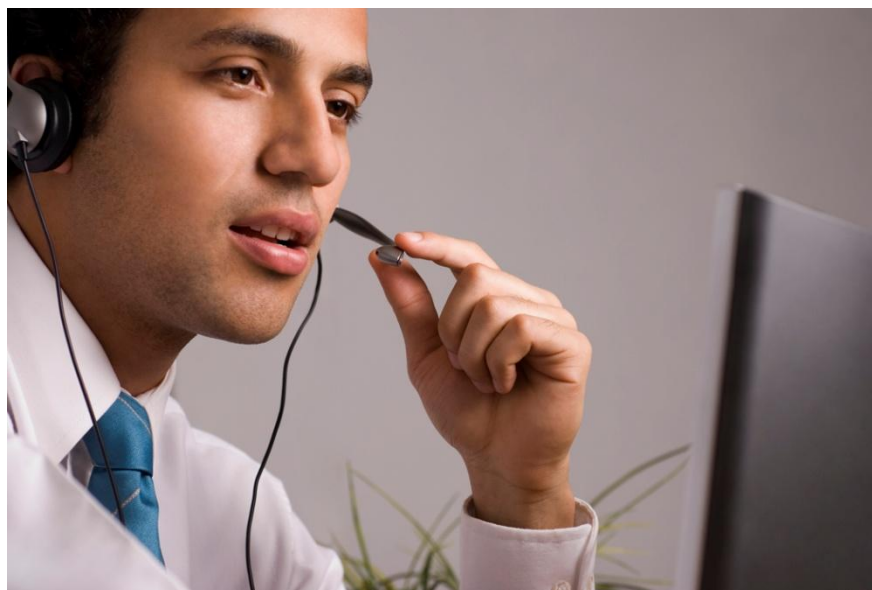
- Pérdida de empleo
- Cambios en el pago hipotecario
- Cuentas no pagadas
- Cuidado de padres ancianos
- Reducción del ingreso
- Divorcio o separación
- Incapacidad repentina
- Otros eventos que cambian sus vidas

Estos eventos pueden afectar la capacidad del prestatario para realizar los pagos de su hipoteca a tiempo y según lo convenido. Cuando esto sucede, puede producirse una ejecución hipotecaria.

Si se enfrenta a problemas financieros y corre el riesgo de caer en cesación de pago de su hipoteca, es importante que:

- entienda cuándo comienza la morosidad y cuándo puede tener lugar la ejecución hipotecaria;
- contacte a su administrador tan pronto como sea posible para analizar su situación; y
- busque asesoramiento de un asesor de vivienda autorizado por el HUD.

Cuanto antes comience a trabajar con su administrador o asesor de vivienda, más probable es que el administrador pueda encontrar una solución para ayudarlo a quedarse con su casa.



## Morosidad y ejecución hipotecaria

### ¿Qué sucede si no hago mis pagos en la fecha de vencimiento?

El administrador del préstamo espera recibir su pago para la fecha de vencimiento. Si el administrador no ha recibido su pago para esa fecha, el préstamo se considera en mora. Puede encontrar la fecha de vencimiento en el pagaré así como en el resumen mensual que el administrador le envía. El prestamista tiene la opción de declarar el préstamo en cesación de pago en cualquier momento después de la fecha de vencimiento. En la actualidad es casi inaudito que haya un “período de gracia” después de la fecha de vencimiento.

### ¿El administrador me llamará para cobrar mi pago vencido?

El Departamento de Cobro puede ponerse en contacto con usted para iniciar el proceso de cobro. Dicho departamento es una división del administrador de préstamos y tiene la responsabilidad de obtener y aplicar pagos atrasados de préstamos hipotecarios. En general, tratarán de ponerse en contacto con usted antes de que la demora llegue a los 30 días.

### ¿Qué sucede si no puedo cumplir con mis pagos como se acordó?

Si el Departamento de Cobro no puede cobrar el monto total o hacer acuerdos de pago aceptables con usted, puede que su cuenta se remita al **DEPARTAMENTO DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS**, en ocasiones denominado **RETENCIÓN DE VIVIENDA** o de manera similar. La mitigación de pérdidas es una división del administrador de préstamos que trabajará con usted para establecer un plan aceptable para volver a poner sus pagos de hipoteca en el camino correcto. Comenzará a recibir cartas donde se le pedirá que los llame.

### ¡SIEMPRE DEVUELVA SUS LLAMADAS!

La comunicación es la herramienta más fuerte que tiene para evitar la ejecución hipotecaria. Este es el período en el que puede tener otras opciones a su disposición. Los representantes de mitigación de pérdidas intentarán contactarlo muchas veces. Es muy probable que le pidan que envíe una solicitud de asistencia. La solicitud puede incluir, aunque sin limitarse a, una carta donde explique su situación (también denominada carta de adversidad financiera), una declaración de ingresos y gastos y una prueba de su ingreso actual.

### **RECUERDE:**

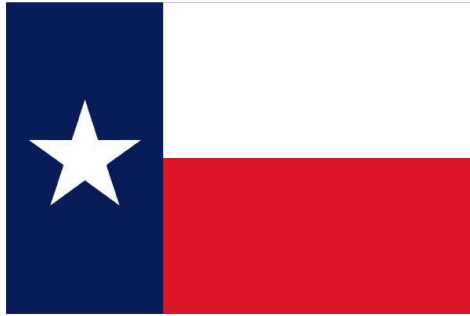
**NO ESPERE A QUE EL ADMINISTRADOR LO LLAME.**

**LLAME A SU EMPRESA O ADMINISTRADOR HIPOTECARIOS SI SABE QUE SE VA A ATRASAR.**

**¡SIEMPRE DEVUELVA LAS LLAMADAS DEL ADMINISTRADOR!**

## ¿Cuándo puede comenzar el proceso de ejecución hipotecaria?

Si bien los prestamistas y administradores tratarán de contactar al propietario para intentar poner al día el préstamo, el proceso de ejecución hipotecaria puede comenzar en cualquier momento después de la cesación de pago. (Ver las definiciones de cesación de pagos y morosidad en la sección “Terminología importante” de la página 36.)



### Proceso y plazo de la ejecución hipotecaria en Texas

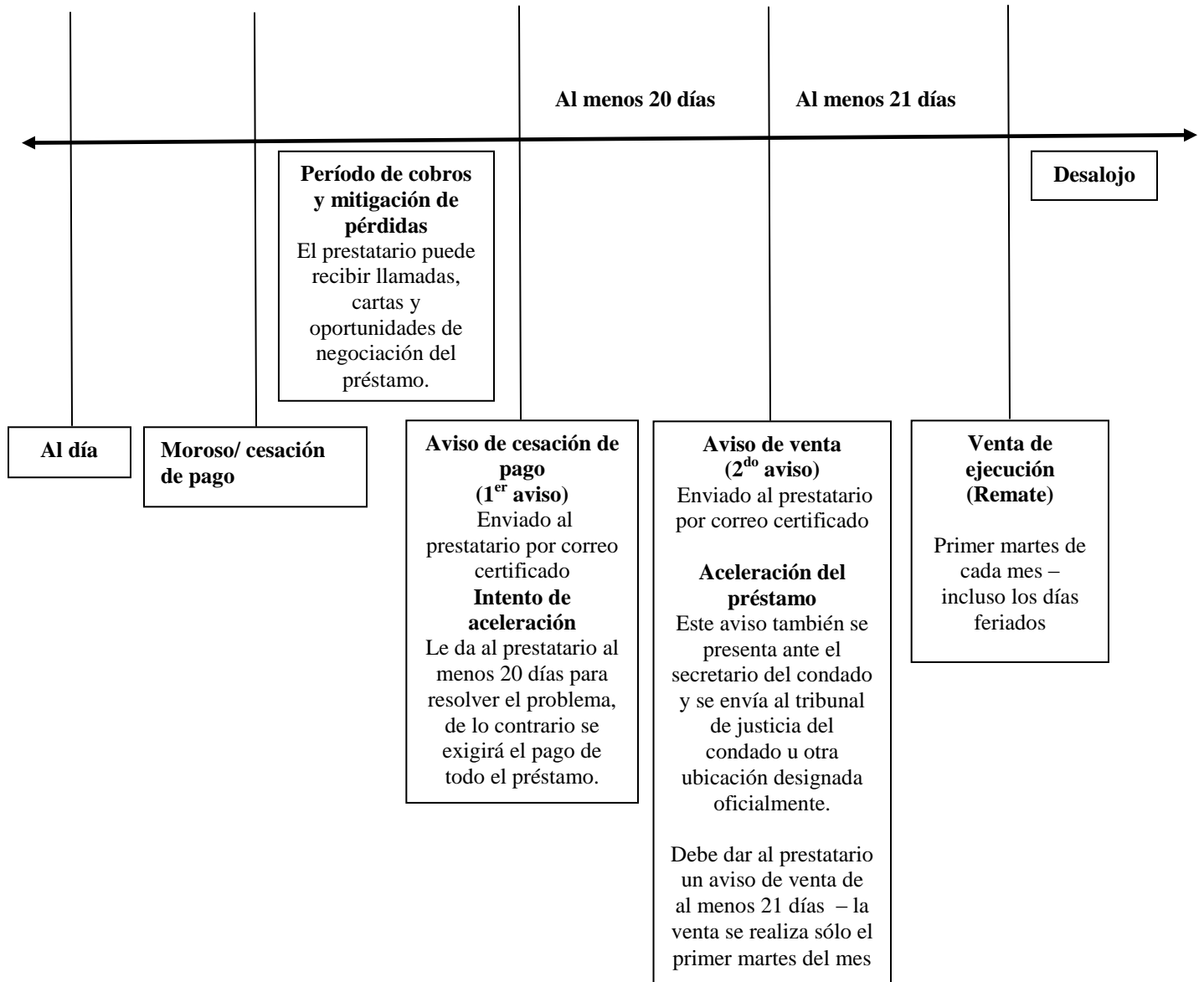
El proceso de ejecución hipotecaria en Texas es relativamente sencillo y es de corto plazo. Si un prestatario está en cesación de pago y un prestamista (o administrador) hipotecario quiere iniciar un proceso de ejecución hipotecaria, la ley exige que el prestamista envíe un aviso al prestatario donde le informe que tiene 20 días para salir de subsanar el incumplimiento o se iniciará una ejecución de hipoteca.

Transcurridos los 20 días y al menos 21 días antes de la programación de la venta, el prestamista tiene la obligación de enviar un aviso de ejecución hipotecaria al palacio de justicia, presentar el aviso al secretario del condado y notificar al prestatario sobre la venta de ejecución. El derecho de Texas establece que las ventas de ejecución deben realizarse el primer martes del mes después del aviso y cualquier persona puede ofertar la propiedad, inclusive el prestatario.

**Es importante tener en cuenta que Texas no tiene un período de rescate para las ejecuciones hipotecarias, lo cual significa que no hay período de gracia después de la ejecución de hipoteca en el cual el prestatario pueda pagar el monto principal faltante, los intereses y los honorarios del préstamo para “recuperar” la casa.**

Después de la venta de ejecución, si el prestatario sigue ocupando la propiedad, el prestamista (o nuevo dueño de la propiedad) puede presentar un aviso de desalojo. La oficina de policía del condado lleva la nota de desalojo, que incluye una fecha para presentarse ante el tribunal. Después de una audiencia en los tribunales y el fallo de un juez, el acusado tiene cinco días para abandonar la propiedad o apelar el fallo. Después de cinco días, el prestatario tiene un mínimo de 24 horas para desalojar la propiedad.

## Plazo de Ejecución Hipotecaria No Judicial para Texas



Nota: Esta línea de tiempo se ofrece sólo con fines instructivos y difiere para los préstamos patrimoniales para viviendas, créditos impositivos y ejecuciones de hipoteca del gobierno.

## Función del asesor de vivienda

Si está enfrentándose a una morosidad hipotecaria, un asesor de vivienda autorizado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) puede trabajar con usted para encontrar la solución que mejor se adapte a su situación. Para determinar todas las opciones disponibles, le solicitarán a usted, el propietario, información muy específica. Cuanta más información proporcione al asesor de vivienda, más fácil será evaluar sus expectativas y su situación.

Un consejero puede:

- ✓ ayudarle a evaluar su situación financiera;
- ✓ determinar las opciones a su disposición;
- ✓ ayudarle a encontrar una solución con su administrador;
- ✓ brindarle información acerca de los diferentes acuerdos de reestructuración financiera que los prestamistas/ administradores considerarán;
- ✓ brindarle información acerca de las medidas que más sentido tienen para usted y su familia en base a sus circunstancias;
- ✓ llamar al administrador con usted o en nombre suyo para analizar un plan de reestructuración financiera;
- ✓ ayudarle a establecer un presupuesto mensual y un plan financiero para asegurarse de que pueda cubrir todos sus gastos mensuales, inclusive el pago de su hipoteca;
- ✓ utilizar su plan financiero para ayudarle a determinar, junto con su administrador, si lo beneficiará un calendario de pagos retrasados;
- ✓ brindarle información acerca de servicios, recursos y programas disponibles en su área local que puedan brindarle mayor asistencia financiera, legal, médica o de otro tipo que pueda necesitar.

El asesor de vivienda puede necesitar hablar con su administrador para obtener información acerca de su préstamo; es decir, los saldos del préstamo, atrasos (si los hubiera) y los montos de pago actuales. Antes de que el administrador pueda hablar con el asesor de vivienda sobre su préstamo, debe recibir permiso por escrito de usted. Se le pedirá firmar un formulario de Autorización de Divulgación de Información. Sin esta autorización, el administrador no compartirá información alguna con la organización de asesoramiento de vivienda.

**Es común que el asesor de prevención de ejecución hipotecaria ofrezca sus servicios sin costo alguno para el propietario.**

*Si el consejero exige una retribución, en especial una que se pague antes de la prestación de servicios, póngase en contacto de inmediato con el HUD al 800-569-4287 para asegurarse de que trabaja con un consejero acreditado. Consulte la sección “Cúidese de las estafas” en las páginas 27 a 31 para más información.*



## **Encontrar un asesor de vivienda autorizado por el HUD**

Hay muchas agencias de asesoramiento de vivienda autorizadas por el HUD en Texas.

Para localizar la más cercana a usted puede acceder a Internet y entrar en:

[www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm)

[www.makinghomeaffordable.gov/](http://www.makinghomeaffordable.gov/)

[www.findaforeclosurecounselor.org](http://www.findaforeclosurecounselor.org)

[www.hopenow.com](http://www.hopenow.com)

Para obtener información y asistencia inmediata también puede llamar al **1-888-995-HOPE (4673)** o a HUD al **1-800-569-4287**.



## Preparación para reunirse con su administrador y asesor de vivienda

Cuando hable con su administrador de préstamo o con un asesor de vivienda, prepárese para contarle su situación. Complete los siguientes pasos y utilice las hojas de trabajo que se suministran para reunir información acerca de sus circunstancias. Es importante que sea tan preciso y detallado como sea posible.

### **Paso 1: Reúna su documentación**

Necesitará los siguientes documentos antes de reunirse con un asesor de vivienda o con su administrador.

- La declaración de impuestos más reciente con todos los calendarios y formularios W-2.
- Los dos estados de cuenta más recientes.
- Los dos talones de pago más recientes o documentación de los ingresos que recibe de otras fuentes (por ejemplo, pensión alimenticia o pensión por hijo).
- Declaraciones mensuales de hipoteca que muestren la información del administrador hipotecario y la cifra del préstamo hipotecario.
- Si corresponde, información sobre otras hipotecas de su casa.
- Saldos de cuenta y pagos mensuales mínimos pendientes de todas sus tarjetas de crédito.
- Saldos de cuenta y pagos mensuales de otras deudas (tales como préstamos para automóviles o estudiantiles).
- Cálculos de otros gastos mensuales (como factura de servicios públicos, gastos de comida, pagos de seguros y gastos de entretenimiento).

**Conserve una copia de todos los documentos para sus registros.** No brinde documentación de ingresos original. Se aceptan copias.

**Paso 2: Revise su situación**

¿Es moroso? Si es así, ¿cuándo omitió su primer pago (fecha)?

¿Por qué omitió este o cualquier otro pago?

---

---

---

---

Si no ha omitido pago alguno, ¿cuáles son los problemas financieros que enfrenta?

---

---

---

---

---

---

¿Ha tomado alguna medida para resolver su situación financiera? Si es así, ¿cuál?

---

---

---

---

¿Espera que su situación cambie pronto? Si es así, ¿cómo?

---

---

---

---

¿Qué recursos tiene para que lo ayuden?

---

---

---

---

---

---

---

Una vez completado este ejercicio, estará listo para escribir una carta de adversidad financiera. La carta de adversidad financiera le explica a su administrador su situación y solicita ayuda. Muchos administradores solicitan que envíe una carta de adversidad financiera al solicitar ayuda.

A continuación, hay una muestra de una carta de adversidad financiera.



**- Muestra -**  
**Carta de adversidad financiera**

Fecha

Nombre del prestamista  
Domicilio del prestamista

Re: Número de préstamo \_\_\_\_\_

Estimado administrador de mitigación de pérdidas:

Nuestros nombres son/ Mi nombre es \_\_\_\_\_ y he/ hemos estado pagando una hipoteca por nuestra/mi casa en \_\_\_\_\_ [incluir dirección de la propiedad] \_\_\_\_\_ durante \_\_\_\_\_ años ya. La presente carta tiene el objeto de explicar porqué, por desgracia nos hemos/ me he atrasado con los pagos hipotecarios mensuales y solicitar su ayuda.

(Explique su dificultad financiera. Incluya las fechas e incidentes específicos que lo hicieron retrasarse. Utilice la información de la hoja de trabajo que acaba de completar. Asimismo, si corresponde, explique cómo se ha resuelto la dificultad.)

Nos sentamos/ me senté con nuestra/mi familia y examinamos con detenimiento nuestra situación financiera. Todos estamos de acuerdo en sacrificar lo que sea necesario para asegurarnos de poder pagar nuestra hipoteca de forma puntual.

(Explique qué pasos ha tomado para corregir su situación financiera: recorte de gastos, cancelación de ciertas cosas... cable, actividades eliminadas, reunión con un servicio de asesoramiento crediticio.)

Mi familia y yo agradecemos con toda sinceridad la oportunidad que nos han dado de ser dueños de nuestra casa y tenemos todas las intenciones de conservarla durante mucho tiempo, así como realizar los pagos hipotecarios a tiempo.

Gracias de nuevo por su tiempo. Esperamos verdaderamente que consideren trabajar con nosotros. Estamos ansiosos por resolver este problema para poder seguir adelante.

Atentamente,

(Pídale a todos los miembros de su familia que firmen al pie.)

### Paso 3: Determine sus ingresos

Su administrador y asesor de vivienda necesitará conocer **todos** sus ingresos domésticos actuales. Complete la siguiente planilla para brindar un detalle claro y preciso de sus ingresos.

#### Ingresos domésticos mensuales

Fuentes de ingreso	Propietario A	Propietario B	Total A y B
Ingreso laboral –Monto mensual en mano	\$	\$	\$
Seguro social/ SSI/ SSDI	\$	\$	\$
Alimentación por hijo o cónyuge	\$	\$	\$
Compensación por desempleo	\$	\$	\$
Compensación por incapacidad del trabajador	\$	\$	\$
Beneficios de veteranos	\$	\$	\$
Beneficios de jubilación	\$	\$	\$
Dinero de huéspedes o co-inquilinos	\$	\$	\$
Asistencia por cuidado infantil	\$	\$	\$
Asistencia para vivienda	\$	\$	\$
Ingreso de alquiler de otras casas de su propiedad	\$	\$	\$
Cualquier otro ingreso	\$	\$	\$
<b>Total</b>	\$	\$	\$

- Es importante que estas cantidades sean precisas y exactas.
- Incluya los ingresos de todas las personas que vivan en la casa.
- Si el monto cambia de un mes a otro, mire el monto acumulado anual y determine un promedio.
- Asegúrese de comunicarle a su administrador y asesor de vivienda si espera sufrir un cambio de sus ingresos en un futuro próximo.

## Paso 4: Determine sus gastos

Piense en su situación actual:

- ¿Necesita tomar el control de sus finanzas?
- ¿Debería mejorar sus habilidades en la administración de dinero?
- ¿Qué cambios debería hacer para salvar su casa y mejorar su situación financiera?
- ¿A dónde vas su dinero?

Su administrador y asesor de vivienda también necesitará conocer todos sus gastos. Antes de hablar con ellos, complete la hoja de la página siguiente. Asegúrese de incluir todos los gastos de su casa. En el caso de que los gastos varíen de un mes a otro, utilice un promedio.

Hay tres tipos de gastos: fijos, variables y discrecionales. Esta clasificación le ayuda a determinar qué gastos pueda reducir o eliminar.

**¿Qué son los gastos fijos?** Estos gastos tienen pagos establecidos o fijos semanales, mensuales o anuales. Con este tipo de gastos, sabe cuál será el monto antes de tiempo. Entre los ejemplos están sus pagos del auto y de seguro.

**¿Qué son los gastos variables?** Estos gastos pueden cambiar de un mes a otro. Los ejemplos incluyen las facturas de servicios públicos, los costos de cuidado infantil, la gasolina para el automóvil y los comestibles. Revise este tipo de gastos de varios meses para determinar la cantidad promedio.

**¿Qué son los gastos discrecionales?** Estos gastos no son esenciales para su bienestar y, de ser necesario, serán los primeros gastos reducidos o eliminados. Entre los ejemplos están las compras vacacionales, salir a comer fuera de casa, la peluquería y el entretenimiento. Calcule el monto que destina a estos gastos cada mes.

Mire los gastos que ha registrado en el cuadro y haga una nota junto a cada uno de ellos donde indique si puede reducir o eliminar el gasto.



Examine su estilo de vida actual y determine qué está dispuesto a cambiar o puede cambiar para mejorar su situación financiera.

<b>Gastos mensuales</b>			
<b>Columna 1 Gasto</b>	<b>Monto mensual</b>	<b>Columna 2 Gasto</b>	<b>Monto mensual</b>
<b>Vivienda</b>		<b>Contribuciones y regalos</b>	
Pago hipotecario		Donaciones eclesiásticas	
Cuota de seguro de propiedad		Otras donaciones	
Mantenimiento doméstico		Regalos/ tarjetas	
Impuestos y seguro		Otros	
<b>Alimentación y casa</b>		<b>Recreación</b>	
Comestibles		Cuotas de club	
Artículos de limpieza, productos de papel		Periódicos, revistas, libros	
Comida fuera de casa		CD, otra música	
Tabaco y alcohol		Películas	
<b>Servicios públicos</b>		Pasatiempos	
Gas, luz, agua		Deportes	
Teléfono		Vacaciones	
Teléfono celular		Entretenimiento	
Basura, desagüe		<b>Otros gastos</b>	
Cable, Internet		Dinero para los niños	
<b>Seguro</b>		Guardería	
De vida		Cuidado de los niños	
De auto		Franqueo	
De salud		Otros servicios	
Otros		Mascotas (comida, veterinario, alojamiento)	
<b>Transporte</b>		<b>Obligaciones mensuales</b>	
Gasolina		Pensión alimenticia y por hijo	
Reparaciones y mantenimiento		Total mensual de los pagos de préstamo del auto	
Registro e inspección		Total mensual de los pagos de tarjetas de crédito	
Autobús, compartir el auto		Gastos mensuales de otras casas de su propiedad	
Estacionamiento		Otras obligaciones mensuales	
<b>Educación</b>		<b>Ropa</b>	
Matrícula		Nuevas compras	
Libros		Tintorería, lavandería	
Clases especiales		<b>Cuidado personal</b>	

Deportes		Salón de belleza/ peluquería	
<b>Cobertura médica</b>		Manicura	
Médica		Otros gastos personales	
Odontológica			
Recetas			
Total columna 1:		Total columna 2:	
<p>Columna 1 + Columna 2 = Gastos mensuales totales: \$_____</p>			

Espacio adicional para notas:

## Paso 5: Enumere sus activos

En el siguiente cuadro enumere sus activos domésticos. Piense qué está dispuesto y puede hacer con ellos. ¿Puede o quiere vender algunos?

Activos domésticos	Valor	Monto adeudado	¿Vender?
Automóvil n.º 1	\$	\$	\$
Automóvil n.º 2	\$	\$	\$
Automóvil n.º 3	\$	\$	\$
Dinero en mano de más de \$100	\$		
Cuenta corriente	\$		
Cuenta de ahorro	\$		
Devolución de impuestos anticipada	\$		
Fondos del mercado de valores	\$	\$	\$
Acciones/ bonos/ certificados de depósito/ rentas vitalicias, etc.	\$	\$	\$
Cuentas de plan de pensiones/ Keogh	\$	\$	\$
Computadora/ TV/ electrodomésticos	\$	\$	\$
Muebles	\$	\$	\$
Botes/ jet ski	\$	\$	\$
Vehículo recreacional/ casa rodante	\$	\$	\$
Motocicleta/ motonieve	\$	\$	\$
Equipo agrícola	\$	\$	\$
Tráilers	\$	\$	\$
Otros bienes	\$	\$	\$
<b>Total:</b>	\$	\$	\$

## Paso 6: Evalúe sus opciones financieras

¿Puede permitirse conservar su casa?

En base a lo que gana, gasta, necesita y puede vender, ¿puede conservar su casa? Si no tiene un sobrante de dinero a fin de mes o le queda muy poco, es posible que necesite revisar sus gastos para ver qué puede reducir o eliminar. Un asesor de vivienda puede ayudarle. Complete el siguiente cuadro para determinar la cantidad total de efectivo disponible.

Ingresos y gastos		
1. Ingreso mensual total	\$	Desde el paso 2: Determine sus ingresos
2. Gastos mensuales totales	\$	Desde el paso 3: Determine sus gastos
3. Lo que queda	\$	Línea 1 menos línea 2: ese es el monto que le queda para cubrir los mayores gastos hipotecarios y otras emergencias.

Dinero disponible/ necesario		
4. Dinero en mano del propietario	\$	Desde el paso 4: Enumere sus activos
5. Activos para vender del propietario	\$	Desde el paso 4: Enumere sus activos
6. Cantidad total de efectivo disponible	\$	Línea 4 más línea 5 más arriba

## Paso 7: Reúna sus documentos del préstamo

Necesitará los siguientes documentos para entender por completo los términos de su préstamo. Un asesor de vivienda autorizado por el HUD puede ayudarle a revisar los documentos, entre los cuales pueden estar los siguientes:

- **El pagaré:** esta es la evidencia legal de endeudamiento y la promesa formal de pagar la deuda. Establece el monto del préstamo, la fecha de pago, la cantidad a pagar o cómo se determinará el monto de pago y la fecha de vencimiento. También incluye las penalizaciones y las medidas que el prestador y el administrador pueden tomar si no llega a realizar sus pagos en fecha.
- **Escritura de fideicomiso:** la escritura de fideicomiso identifica garantía o aval alternativo del préstamo. Ayuda a verificar y proteger el interés legal en una propiedad. Quien escritura la propiedad es el titular (fideicomitente o prestatario: usted) a un fideicomisario (con frecuencia una firma de escribanía o de plica) que conserva el título en fideicomiso para el beneficiario (el prestamista). La escritura de fideicomiso se asienta en los registros públicos.

- **Cláusula hipotecaria de tarifa ajustable (Cláusula ARM, por sus siglas en inglés):** las hipotecas de tarifa ajustable (ARM) son préstamos con cambios en la tasa de interés y los pagos. La cláusula ARM describe cómo se ajustará el préstamo y cualquier limitación de los ajustes. Describirá los períodos de ajuste de la tasa de interés y los pagos. Asimismo le aconsejará cuándo esperar aviso de un cambio de la tasa de interés o del pago. La tasa de interés de las ARM está compuesta por dos partes: el índice y el margen. El índice determina cómo cambiará la tasa de interés y el margen es la cantidad que se le agrega al índice para determinar la nueva tasa de interés. Hay diferentes tipos de ARM: ARM híbridas, ARM sólo de interés y ARM de opción de pago.
- **Cláusula de penalización por prepago:** la penalización por prepago permite al prestamista o administrador cobrar al prestatario un interés adicional (por lo general, por un valor equivalente al de seis meses) cuando la hipoteca se salda durante el período de penalización. Los períodos comunes de penalización por prepago están por lo general entre los primeros tres y cinco años de la hipoteca. Si la hipoteca contiene una penalización por prepago, debería indicarse con claridad en las divulgaciones de hipoteca, el pagaré, la escritura de fideicomiso o la cláusula de penalización por prepago del pagaré.
- **Declaración informativa de veracidad en el préstamo (TIL, por sus siglas en inglés):** este documento se proporciona al solicitar y cancelar ciertos préstamos. Muestra los costos totales estimados de préstamo, los montos de pago esperados durante la duración del préstamo y otras características significativas de su préstamo tales como la penalización por prepago.
- **Declaración de clausura/ cierre HUD 1:** este documento contiene todos los costos para el prestatario asociados con la compra de la casa y el préstamo. Se lo proporciona en el momento del cierre del préstamo.
- **Documentos patrimoniales de la vivienda o de segunda hipoteca:** compuestos por un pagaré, una escritura de fideicomiso o un acuerdo patrimonial de vivienda. Estos documentos contienen los detalles de su segunda hipoteca, si la tiene.
- **Últimas dos declaraciones hipotecarias**



Registre la información de su préstamo en el siguiente cuadro (consulte las abreviaturas en la página siguiente)

<b>Domicilio de la propiedad</b>			
	<b>Primera hipoteca</b>	<b>Segunda hipoteca</b>	<b>¿Dónde encuentro esto?*</b>
Prestamista hipotecario original			DOT
Monto original del préstamo			TIL; P
Pago mensual			TIL; P
Fecha de vencimiento mensual			TIL; P
Fecha de cierre del préstamo			DOT; P
Cantidad de pagos			TIL; P
<b>Tipo de préstamo</b>			
Tipo de préstamo (marque uno)	Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) / Asuntos de veteranos (VA, por sus siglas en inglés) / Convencional/ Desarrollo rural	Préstamo patrimonial de vivienda/ Línea de crédito patrimonial de vivienda	HUD 1
Seguro hipotecario			HUD 1
<b>Términos del préstamo</b>			
Tasa fija			TIL; P
Tasa ajustable (ARM)			Cláusula ARM; P
Tasa inicial			Cláusula ARM;
Índice			P
Margen			Cláusula ARM;
Fecha ajustable			P
¿Con cuánta frecuencia se ajusta el préstamo?			Cláusula ARM;
Términos de ajuste de la tasa de interés			P
Términos de ajuste de pago			Cláusula ARM;
Pagos sólo de interés			

<b>Información incluida en la declaración hipotecaria mensual</b>		
Nombre del administrador		
Número de contacto del administrador		
Saldo pendiente		
Seguro hipotecario		
Seguro del propietario		
Impuestos de plica		
Seguro de plica		

**Abreviaturas:**

**DOT:** Escritura de fideicomiso

**TIL:** Veracidad en el préstamo

**P:** Pagaré

**HUD 1:** Declaración de clausura/ cierre

**ARM:** Hipoteca de tarifa ajustable

Espacio adicional para notas:

## **Paso 8: Encuentre la solución**

El propietario que enfrenta problemas económicos cuenta con una cierta cantidad de soluciones.

**Primero**, enumere las cosas que puede hacer y no involucran al administrador. Entre los ejemplos está la reducción de gastos, el aumento de sus ingresos o la venta de bienes.

---

---

---

---

---

**Segundo**, consulte con su asesor de vivienda o prestamista sobre el programa Hacer la casa asequible (MHA, por sus siglas en inglés). MHA es un programa creado para ayudar a los propietarios a **refinanciar** o **modificar** sus pagos hipotecarios a un nivel asequible tanto ahora como en el futuro.

Puede que reúna las condiciones para una **Refinanciación de MHA** si:

- es propietario ocupante de una propiedad de entre una y cuatro unidades,
- Fannie Mae o Freddie Mac poseen o adquirieron el préstamo de su propiedad,
- en el momento de su solicitud, sus pagos hipotecarios están al día (al día significa que su pago hipotecario no se ha demorado más de 30 días en los últimos 12 meses o, si ha tenido el préstamo durante menos de 12 meses, nunca ha omitido un pago),
- cree que la cantidad que debe de su primera hipoteca es más o menos la misma o un poco menor al valor actual de su casa,
- tiene los ingresos suficientes como para enfrentar nuevos pagos hipotecarios y
- la refinanciación mejora el carácter accesible o estabilidad a largo plazo de su préstamo.

Puede que reúna las condiciones para una **Modificación de MHA** si:

- es propietario ocupante de una propiedad de entre una y cuatro unidades,
- tiene un saldo principal no pagado igual o inferior a \$729,750 de propiedades de una unidad (para las propiedades de entre dos y cuatro unidades hay un límite superior; consulte con su administrador),
- tiene un préstamo que se originó el 1 de enero de 2009 o antes,
- tiene un pago hipotecario (que incluye impuestos, seguro y cuotas de asociación de propietarios)
- superior al 31% de su ingreso mensual bruto (antes de impuestos) y
- tiene un pago hipotecario que no es asequible quizá debido a un cambio significativo en el ingreso o los gastos.

Acceda a más información sobre el programa Hacer la casa asequible en [www.MakingHomeAffordable.gov](http://www.MakingHomeAffordable.gov), donde puede determinar si reúne las condiciones para participar y acceder a recursos adicionales, inclusive un calculador de reducción de pago, información para localizar a un asesor de vivienda e información de contacto de los prestamistas.

**Tercero**, examine sus opciones si no puede conservar su casa.

A continuación, se resumen formas de evitar la ejecución hipotecaria pero no la conservación de su casa. A pesar de que tal vez no pueda quedarse con su casa, es importante trabajar con su administrador durante este proceso. Si deja su casa sin consultar con su administrador puede hacer que en su historial crediticio aparezca un informe de ejecución de hipoteca, puede traerle consecuencias impositivas o un saldo deficiente para la recaudación de préstamos no recuperada en una venta de ejecución. Si conservar su casa no es una opción viable, su administrador de préstamo puede contar con alternativas para absolver la hipoteca y su casa.

Venta de la propiedad: esta es la mejor opción si no puede enfrentar los pagos hipotecarios y si la casa cuenta con patrimonio (el valor es superior al del monto adeudado). Entre otras consideraciones, decidir vender la casa implica la condición de la casa y de cuánto tiempo dispone.

Asunción: si los documentos de préstamo se lo permiten y si encuentra a otro prestatario dispuesto y habilitado para hacerse cargo de la hipoteca, éste puede asumirla. El nuevo prestatario debe cumplir con los criterios del prestamista.

Venta rápida: si el valor de mercado es menor al monto total adeudado, la venta rápida permite al prestatario vender su casa y utilizar las ganancias para pagar la hipoteca, incluso a pesar de que las ganancias no vayan a ser las suficientes como para cancelar el saldo pendiente. El inversor y el asegurador hipotecario deben aceptar esta opción.

Escritura de impedimento de procedimiento ejecutivo: el prestatario transfiere la propiedad al administrador si la casa no se puede vender al valor de mercado. Esta opción requiere que la propiedad se publique durante un período de tiempo especificado, por lo general, 90 días. Puede haber consecuencias impositivas.

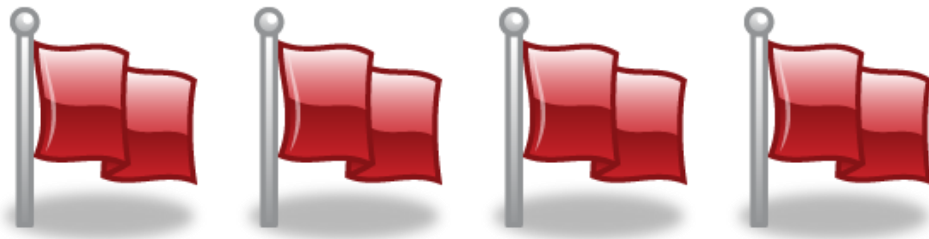
A veces la ejecución hipotecaria es la única opción del prestatario. Si es así, le conviene trabajar en estrecha colaboración con un asesor de vivienda autorizado por el HUD que pueda establecer un plan de acción sobre cómo realizar de manera apropiada una transición a una vivienda alternativa, liquidar las deudas sin garantía, hacer un presupuesto y ahorrar para costos futuros de mudanza, y obtener consejos sobre cómo reestablecer su clasificación crediticia.

**¡No sea una víctima!**

La posibilidad de perder su casa por una ejecución hipotecaria puede ser aterradora. La realidad de que los estafadores se aprovechan de la vulnerabilidad de los propietarios desesperados es igual de atemorizante. Muchas de las llamadas empresas de “rescate” de ejecuciones hipotecarias afirman poder ayudarle a salvar su casa, pero en realidad raras veces lo hacen. Por desgracia, los estafadores de ejecuciones hipotecarias le sacan su dinero, pueden arruinar su crédito y aniquilan cualquier patrimonio que pueda tener en su casa.

**Su prestamista hipotecario, o cualquier asesor de vivienda autorizado por el HUD, puede ayudarle de manera gratuita a encontrar opciones reales para evitar la ejecución hipotecaria.** Si alguien le ofrece negociar con su prestamista y hacer arreglos para detener o demorar la ejecución de hipoteca a cambio de una tarifa, compruebe con atención sus credenciales, su reputación y su experiencia.

Las empresas de modificación de préstamo son similares a las firmas de “rescate” de ejecución hipotecaria y ahora están ofreciendo con agresividad sus servicios a los prestatarios que puedan estar sufriendo dificultades. Las ofertas de modificación de préstamo pueden verse legítimas y algunas incluso reduplican los sitios de Internet de agencias gubernamentales o utilizan membretes falsificados parecidos a los de su prestamista. **Debe sospechar de cualquier persona que le garantice resultados o cobre comisiones anticipadas para “salvar su casa”.** Llame directamente a su prestamista al número de teléfono que aparece en la declaración de su hipoteca y busque asesoramiento gratuito de un asesor de vivienda autorizado por el HUD.



## **¡Banderas rojas!**

Si busca ayuda para evitar la ejecución de hipoteca, tenga cuidado con cualquier empresa que:

- **cobre una tarifa por adelantado** para brindarle cualquier servicio;
- **garantice** parar el proceso de ejecución hipotecaria o modificar su préstamo, sin importar cuál sean sus circunstancias;
- le indique que **deje de pagarle** a su empresa de hipoteca y, por el contrario, les pague a ellos;
- le diga que **no contacte** a su prestamista, abogado o asesor crediticio/ de vivienda;
- le ofrezca **hacer su préstamo más asequible** y ayudarle a evitar la ejecución de hipoteca;
- acepte **pagos sólo con cheques de caja o giro bancario**;
- **lo incentive a dar su casa en usufructo** para poder comprarla de nuevo con el tiempo;
- le diga que le **transfiera su escritura o título de propiedad**;
- **le ofrece comprar su casa** por dinero en efectivo a un precio fijo no establecido por el mercado de bienes raíces en el momento de la venta;
- **le ofrece completar documentos administrativos** por usted o
- **lo presiona** para firmar documentos administrativos que no ha tenido posibilidad de leer con detenimiento o que no entiende.

# PRECAUCIÓN

## Cómo funcionan las estafas

Hay muchas empresas de “rescate” de ejecución hipotecaria y compañías de modificación de préstamo en la actualidad. Su objetivo es obtener una ganancia rápida. No sólo se valdrán de medias verdades y mentiras rotundas para vender servicios que prometen alivio, sino que no cumplirán con la prestación de dichos servicios.

Las víctimas potenciales son fáciles de encontrar. Los profesionales de “rescate” de ejecución hipotecaria se valen de una gran variedad de tácticas para encontrar propietarios afligidos en publicaciones de ejecución de hipotecas en periódicos y en Internet o mediante los archivos públicos de las oficinas gubernamentales. Sus acercamientos incluyen avisos en Internet, televisión y periódicos y carteles en postes telefónicos y paradas de autobús. También envían cartas personalizadas a los propietarios y pegan letreros en el vecindario.

Los estafadores utilizan mensajes simples y directos, como:

- “¡Pare su ejecución de hipoteca ya!”
- “Garantizamos detener su ejecución hipotecaria”
- “Conserve su casa. Sabemos que su venta está programada. ¡No hay problema!”
- “Tenemos relaciones especiales con muchos bancos que pueden acelerar las aprobaciones de caso”
- “Podemos salvar su casa. Garantizado. Consulta gratuita”
- “Detenemos ejecuciones hipotecarias todos los días. ¡Nuestro equipo de profesionales puede detener la suya esta semana!”

En realidad, no pueden cumplir o garantizar que lo ayudarán y debe evitarlos. Incentivan al propietario a dejar de trabajar con su prestamista y la agencia de asesoramiento de vivienda y le dicen que se encargarán de todo.

**Si sospecha de una estafa, informe sobre ello mediante la Línea Directa de Protección del Consumidor de la Oficina del Fiscal General de Texas al 1-800-621-0508 o por Internet a Loan Scam Alert en [www.loanscamalert.org](http://www.loanscamalert.org).**

# PRECAUCIÓN

## Estafas comunes de rescate de ejecución hipotecaria

**Falso asesoramiento o ayuda fantasma:** el “rescatador” dice al prestatario que puede negociar un trato con el administrador para salvar la casa si el prestatario paga una primera tarifa. Una vez pagada la tarifa, el rescatador se va con el dinero y no brinda ayuda alguna.

**Arrendamiento o recompra:** se engaña a los propietarios para que traspasen la escritura de sus casas a un estafador que les dice que podrán quedarse en la casa como inquilinos y, con el tiempo, volver a comprarla. Con frecuencia, los términos del plan son tan exigentes que la recompra se hace imposible, se desaloja al propietario y el “rescatador” se va con todo o la mayoría del patrimonio.

**Timo:** los propietarios creen estar firmando documentos para un nuevo préstamo para ponerse al día con el pago de la hipoteca, pero traspasan sus casas y quedan endeudados con la hipoteca de una casa que ya no les pertenece.

**Fraude de refinanciamiento:** cuídese de la gente que se hace pasar por corredores hipotecarios o prestamistas y ofrece refinanciar su préstamo para que pueda solventar los pagos. Los estafadores pueden engañarlo para que firme documentos para un nuevo préstamo y así termine por traspasarles su casa.

**Ejecución hipotecaria por bancarrota:** hay varias estafas que intentan abusar de las leyes de bancarrota. El proceso de bancarrota puede ser complicado y caro y los resultados pueden tener efectos negativos en su historial crediticio durante años. Por ejemplo, el “rescatador” puede prometer negociar con el prestamista u obtener un refinanciamiento para usted por el pago adelantado de una tarifa. En lugar de eso, el estafador toma la tarifa y presenta un caso de bancarrota en su nombre, a veces sin su conocimiento.

**Despojamiento de patrimonio:** un comprador adquiere la casa por el monto de los últimos pagos y vende la casa para obtener una ganancia rápida.

**Una empresa contacta con usted y afirma ofrecerle modificaciones del préstamo “aprobadas por el gobierno” o “gubernamentales oficiales”.** Pueden ser estafadores que se hacen pasar por organizaciones legítimas aprobadas por el gobierno o afiliadas a él. Primero póngase en contacto con su prestamista hipotecario. Su prestamista puede decirle si reúne las condiciones para alguno de los programas del gobierno destinados a evitar la ejecución de hipoteca. Y, una vez más, recuerde: no tiene que pagar para beneficiarse de programas de modificación de préstamos respaldados por el gobierno.

**En todo momento continúan desarrollándose nuevos engaños fraudulentos. Comuníquese siempre con una agencia de asesoramiento de vivienda sin fines de lucro autorizada por el HUD o con su administrador si sospecha que un ofrecimiento es demasiado bueno o si le piden que pague una tarifa por servicios de prevención de ejecución hipotecaria.**

# PRECAUCIÓN

## Cómo protegerse de estafas

- **NO** pague dinero a personas que prometen trabajar con su prestamista para modificar su préstamo. En lugar de eso, consulte la sección “Encontrar un asesor de viviendas autorizado por el HUD” en la página 11 de esta guía para conocer las instrucciones para encontrar un asesor con autorización del HUD y para recibir ayuda gratuita.
- **LLAME** a su prestamista usted mismo. Su prestamista quiere saber de usted y es probable que esté más dispuesto a trabajar con usted que con un consultor de ejecución de hipoteca.
- **NO** transfiera o ceda la escritura de su casa como parte de una transacción para evitar la ejecución de hipoteca. Sólo debe firmar la escritura si tiene la intención de vender su casa a un precio justo.
- **NO** realice sus pagos hipotecarios a otra persona que no sea el prestamista o el administrador de hipoteca, incluso si promete transferir el pago.
- **NO** firme documento alguno sin leerlo y entenderlo primero. Tampoco firme contratos o documentos que tengan espacios en blanco. Muchos propietarios creen estar firmando documentos para un nuevo préstamo para cancelar su hipoteca y descubren que en realidad han transferido la propiedad al “rescatador”.
- **CONSULTE** con un abogado, asesor financiero o miembro de la familia con conocimiento del tema antes de firmar cualquier “documento de rescate”.
- **PÓNGASE EN CONTACTO** con un asesor de vivienda autorizado por el HUD que pueda ayudarle sin cargo alguno. Para que lo remitan a un asesor de vivienda cercano a donde usted vive, llame al HUD al 1-800-569-4287.
- **Si suena demasiado bien como para ser verdad, probablemente lo sea.** Confíe en sus instintos y busque ayuda. Informar sobre planes sospechosos ayuda a evitar que otros se conviertan en víctimas. **Si sospecha de una estafa, informe sobre ello mediante la Línea Directa de Protección del Consumidor de la Oficina del Fiscal General de Texas al 1-800-621-0508 o por Internet a Loan Scam Alert en [www.loanscamalert.org](http://www.loanscamalert.org)**

**PRECAUCIÓN PRECAUCIÓN PRECAUCIÓN**

# Herramientas para el propietario



## Contactar a su administrador

¿No sabe quién es su administrador? Su administrador es la empresa a la cual le hace los pagos.

- Consulte su resumen de pago hipotecario mensual.
- Consulte su libro de cupones de pago.

¿No sabe cómo ponerse en contacto con su administrador? Si su administrador no aparece en el resumen o en el libro de cupones, puede:

- Buscar en Internet. Visite [www.hopenow.com](http://www.hopenow.com) para ver si su administrador aparece en la lista.
- Ir a [www.makinghomeaffordable.gov/contact\\_servicer.html](http://www.makinghomeaffordable.gov/contact_servicer.html) para ver si su administrador ha firmado un contrato para participar en el programa Hacer la casa asequible.
- Llamar al 1-888-995-HOPE (4673).
- Consultar su guía telefónica local.
- Buscarlo utilizando la herramienta ServicerID del MERS (Sistema de Registro Electrónico Hipotecario): <http://www.mersinc.org/> - ServicerID de MERS® es una herramienta rápida y gratuita para identificar al administrador de cualquier préstamo registrado en el sistema MERS®.



## **Recursos legales para el público**

En caso de necesitar asistencia legal, a continuación presentamos recursos legales a disposición del público.

**Servicio de Información de Referencia de Abogados**, si no reúne las condiciones para recibir ayuda legal, puede ponerse en contacto con el Servicio de Información de Referencia por Internet en: [Lawyer Referral Information Service](#) o por teléfono al 1-800-252-9690. Mediante el Servicio de Información de Referencia de Abogados, cualquier persona puede hacer una consulta de treinta minutos con un abogado por \$20. Al final de la consulta, el abogado y el individuo pueden discutir una posible representación y la estructura de precios. Por favor, entienda que el Servicio de Información de Referencia de Abogados no es un programa ad honorem o de tarifa reducida. Horas de funcionamiento: De lunes a viernes de 8 a. m. a 5 p. m. El servicio telefónico está cerrado los días feriados legales.

**Servicios legales y otro apoyo en Texas.** Para una lista en línea de proveedores de servicios legales, haga clic aquí: [Referral Directory for Low-Income Texans](#) o ingrese a <http://www.texasatj.org/LegalServicesandOth10DA2/Referral%20Directory%202009%20FINAL.pdf>

**Tarifa de Texas para el Acceso a la Justicia:** Llame al 1-800-204-2222, ext. 1855 o escriba a P.O. Box 12487, Austin, Texas 78711.

**Ayuda Legal de Texas** es un recurso de Internet de asistencia legal civil gratuita y de bajo costo para las personas que no pueden pagar ayuda legal. Está informado de sus derechos, de los recursos autónomos y de la ayuda legal. La información se encuentra en: [www.TexasLawHelp.org](http://www.TexasLawHelp.org).



## **Presentar una queja**

Si cree que un banco o una institución financiera ha sido injusto o engañoso, lo ha discriminado con el otorgamiento de un préstamo o violado una ley o una regulación, puede presentar una queja.

Para presentar una queja, póngase en contacto con:

**Ayuda al Consumidor de la Reserva Federal:** <http://www.federalreserveconsumerhelp.gov/> o por teléfono:

1-888-851-1920; fax: 1-877-766-8533; correo electrónico: [ConsumerHelp@FederalReserve.gov](mailto:ConsumerHelp@FederalReserve.gov).

**Tarifa Federal de Comercio, División de Prácticas Financieras:** <http://www.ftc.gov/bcp/bcpfp.shtml>.

**Equipo de Trabajo contra Fraudes Hipotecarios Residenciales de Texas:**

<http://www.oag.state.tx.us/consumer/index.shtml>.

**Oficina del Contralor de la Moneda - Quejas:** Contra bancos nacionales (Bank of America, Wells Fargo, US Bank, Citibank, etc.) <http://www.occ.treas.gov/customer.htm>.

**Administración de la Unión de Crédito Nacional (NCUA, por sus siglas en inglés):** Para uniones crediticias federales

<http://www.ncua.gov/Resources/ConsumerInformation/Complaints/index.aspx>.

**Oficina de Supervisión del Ahorro (OTS, por sus siglas en inglés):** para ahorros federales:

<http://www.ots.treas.gov/resultsort.cfm?catNumber=88&dl=17&edit=1>.

**Corporación Federal de Seguros de Depósito (FDIC, por sus siglas en inglés)** para bancos estatales públicos: <http://www.fdic.gov/consumers/consumer/ccf/index.html>.

## Preguntas frecuentes



**P: Muchas personas me han dicho que no puedo obtener ayuda a menos que ya haya omitido un pago. ¿Es verdad?**

R: No. No espere para llamar a su administrador hasta después de haber omitido un pago. Si prevé tener problemas para pagar su hipoteca, llame a su administrador. Cuanto antes llame a su administrador, más probable es que pueda ayudarlo a conservar su casa. **Si el administrador le dice que no puede ayudarlo hasta que se encuentre en una situación de morosidad, póngase en contacto con un asesor de vivienda autorizado por el HUD.**

**P: Recibí una llamada de alguien que dijo que podía ayudarme a salvar mi casa. Dijo ser un asesor de ejecución hipotecaria. ¿Qué debo hacer?**

R: Antes de contratarlo para que lo ayude, póngase en contacto con su oficina del HUD local y averigüe si es un asesor de vivienda autorizado y puede brindarle la ayuda calificada que necesita. También puede encontrar esa información en [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm) o llamando al 1-800-569-4287. Nunca pague dinero alguno por adelantado para recibir ayuda por una ejecución de hipoteca. **De hecho, no debería tener que pagar nada por recibir ayuda sobre la ejecución de su hipoteca.** Es poco probable que un asesor de vivienda autorizado por el HUD se ponga en contacto con usted primero.

**P: ¿Necesito ver a un asesor de vivienda antes de ponerme en contacto con mi administrador?**

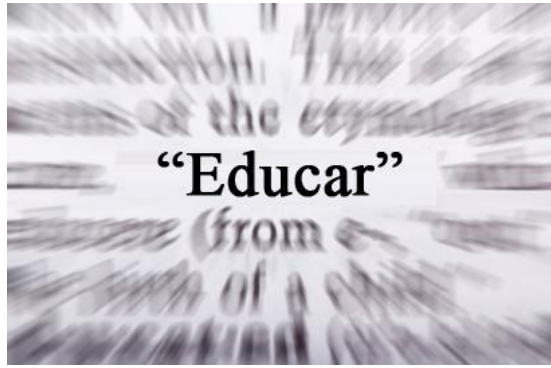
R: Los asesores de vivienda pueden ayudarlo a prepararse para hablar con su administrador y, si les da permiso, pueden actuar en su nombre. No obstante, si es moroso, debe ponerse en contacto con su administrador de inmediato. A su vez, puede programar una cita con un asesor de vivienda. Es probable que necesite ayuda de un asesor de vivienda para crear un presupuesto para usted y su familia, así como para recibir consejos sobre la administración de otras cuentas de crédito.

**P: Me está costando escribir mi carta de adversidad financiera y resumir mis ingresos y gastos. ¿Debo esperar para llamar a mi administrador o a un asesor de vivienda?**

R: Incluso si no ha completado su carta de adversidad financiera o si no ha reunido su información financiera, no debe esperar para ponerse en contacto con su administrador o asesor de vivienda. **Es importante iniciar el proceso tan rápido como sea posible.**

**P: No he sabido nada de mi administrador o asesor de vivienda en varias semanas. ¿Debo esperar su llamada o debo comunicarme con él?**

R: Permanezca en contacto con su administrador y su asesor de vivienda. Póngase en contacto con ellos al menos cada dos semanas si no lo llaman antes o le dicen lo contrario. **Siempre conserve notas escritas de sus conversaciones con ellos.** Anote la fecha, la hora y el nombre de la(s) persona(s) con quien(es) habla y los detalles de la conversación.



## **Terminología importante**

**Amortización:** la cancelación gradual de un préstamo hipotecario con pagos periódicos iguales tanto del monto principal como del interés calculado para retirar la obligación al final de un período fijo de tiempo.

**Tasa de porcentaje anual:** el costo de su préstamo expresado en una tasa anual. Las hipotecas incluyen, interés, puntos, tarifa por otorgamiento y cualquier seguro hipotecario que exija el prestamista.

**Plan de pago del cliente:** proceso donde el administrador y el prestatario desarrollan un acuerdo mutuo para resolver la cesación de pago del préstamo y evitar la ejecución de hipoteca.

**Proporción deuda/ingreso:** el porcentaje de ingreso bruto mensual que se gasta en el pago de la casa más el resto de deudas.

**Cesación de pago:** la incapacidad del prestatario de realizar los pagos del préstamo tal como se acordó en el pagaré o el plan de pago, según declaró el administrador del préstamo.

**Morosidad:** un pago de préstamo que no se abona en la fecha de vencimiento pero dentro

del período permitido antes de declararse la cesación de pago real.

**Patrimonio:** la diferencia entre el (los) monto(s) adeudado(s) por su casa y el valor de la misma.

**Cuenta de garantía bloqueada:** la cuenta que tiene el prestatario para el pago de impuestos, seguro u otras deudas periódicas de su inmueble. Parte del pago mensual del prestatario se destina a esta cuenta para que los fondos estén disponibles para pagar los impuestos, el seguro y otros montos incautados en la fecha de vencimiento para evitar que el prestatario realice un pago muy grande.

**Ejecución hipotecaria:** el proceso legal por el cual se pone fin al derecho de un propietario sobre una propiedad, por lo general debido a una cesación de pago. El prestamista hipotecario vende en subasta la propiedad que asegura el préstamo por el cual el prestatario ha caído en cesación de pago. Por lo general, la titularidad de la propiedad se transfiere a la institución financiera. La institución comercializará y pondrá a la venta la propiedad para recuperar el dinero que se le debe.

**Período de gracia:** la cantidad de tiempo que pasa entre la fecha de vencimiento y la fecha en la que se cobra una tasa por demora. Es raro encontrar un período de gracia en el mercado hipotecario actual.

**Cálculo de buena fe:** un cálculo escrito de costos y tarifas que se esperan para un préstamo hipotecario.

**Tasa de interés:** el porcentaje de una suma de dinero cobrado por su uso.

**Inversor:** la entidad dueña del préstamo. Con frecuencia, el prestamista original vende su préstamo a otra entidad después del cierre. Es muy probable que el inversor no sea el mismo que el administrador o el prestamista. El administrador debe seguir las pautas del inversor en la revisión del préstamo y la solución de morosidades.

**Prestamista:** la entidad que le dio el préstamo hipotecario. Puede no ser la misma entidad a la cual le envía sus pagos.

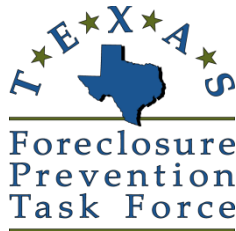
**Relación préstamo/valor:** la comparación del monto del préstamo con el valor o el precio de venta del inmueble expresado como un porcentaje. Por ejemplo, si una casa con un valor de \$100.000 tiene una hipoteca de \$80.000, la relación préstamo/valor es del 80%.

**Seguro hipotecario** (MI, por sus siglas en inglés): una póliza que protege a los prestamistas de algunas o la mayoría de las pérdidas que pueden darse cuando un prestatario cae en cesación de los pagos de un préstamo hipotecario. El seguro hipotecario es necesario ante todo para los prestatarios con un depósito inferior al 20% del precio de compra de la casa.

**Interés fijo:** durante la solicitud de un préstamo, los intereses fijos mantienen la tasa de interés de un período de tiempo específico. A veces, el prestamista hipotecario exige una tarifa para fijar el interés.

**Administrador:** la entidad a la cual le envía sus pagos mensuales. El prestamista o inversor ha realizado un contrato con el administrador para manejar su préstamo después del cierre. El administrador es su contacto para cualquier problema que tenga con su préstamo hipotecario. También llamado administrador de préstamo o administrador hipotecario.

**Gestión:** administración de un préstamo por parte del administrador desde el momento en que obtiene su préstamo hipotecario hasta que lo cancela. La administración de un préstamo incluye el cobro y la aplicación de pagos, pago de seguro e impuestos de bienes raíces, mantenimiento de registros de pago y saldos y solución de morosidades.



## Acerca del Grupo de Acción para la Prevención de Ejecución Hipotecaria de Texas

### Nuestro propósito

El Grupo de Acción para la Prevención de Ejecución Hipotecaria de Texas es una red estatal de individuos y organizaciones que trabajan en colaboración para evitar las ejecuciones hipotecarias de casas y la repercusión de la ejecución en las familias y las comunidades de Texas.

Ofrecemos apoyo a propietarios en riesgo con asistencia de intervención de ejecución hipotecaria de casas bajo la forma de recursos educativos y en conexión con servicios de asesoramiento de vivienda sin fines de lucro autorizados por el HUD disponibles en todo el Estado de Texas, mientras coordinamos nuestros recursos colectivos fiscales, en especie e intelectuales para apoyar a estos confiables asesores y a sus organizaciones con recursos de desarrollo de capacidades tales como financiación, formación especializada, comercialización y apoyo de alcance al cliente.

### Quiénes somos

Reunidos en 2007 por NeighborWorks® America, representamos a más de cien organizaciones locales, estatales, federales, sin fines de lucro, privadas, públicas y filantrópicas junto con las comunidades de préstamo y administración que trabajan en colaboración para contener la ola de ejecuciones hipotecarias en todo el Estado de Texas.

**¡Juntos marcamos la diferencia!**

Para más información sobre el Grupo de Acción para la Prevención de Ejecución Hipotecaria de Texas, visite:

[www.texasforeclosurehelp.org](http://www.texasforeclosurehelp.org)

Esta publicación fue posible gracias al subsidio de la Fundación Citi



Apoyo adicional proporcionado por el FDIC.



12/09

