



# Guía de asistencia hipotecaria 2012

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.

**Servicios de asesoramiento para vivienda:** Todos los propietarios, sin importar cuál es su situación o prestador, tienen derecho a servicios de asesoramiento para vivienda. Póngase en contacto con un asesor de vivienda aprobado por HUD en el 888-995-HOPE (4673). Este servicio es GRATUITO y está disponible en más de 160 idiomas.

**Préstamos del Departamento de Asuntos para veteranos (VA)/ Departamento de Agricultura de EE.UU.**

**Refinanciamiento “Streamline”:** Tanto el VA como USDA ofrecen programas de refinanciamiento “streamline”, o más simples, similares a los de la FHA. Visite

- Citi: (866) 272-4749
  - JPMorgan Chase: (866) 372-6901
  - Wells Fargo: (800) 288-3212
- Visite:  
[www.nationalmortgagesettlement.com](http://www.nationalmortgagesettlement.com)



## PROGRAMAS PARA PRESTATARIOS EN DIFICULTADES

(NOTA: Un prestatario en dificultades es aquél que se encuentra atrasado o está a punto de incumplir con su hipoteca, o sea que esta tarde en uno de sus pagos y que no podrá hacer el siguiente pago).

### Préstamos de la FHA

**Indulgencia informal:** Acuerdo verbal para aumentar, reducir o suspender pagos por menos de tres meses.

**Indulgencia formal:** Acuerdo escrito para aumentar, reducir o suspender pagos por un mínimo de tres meses.

**Indulgencia especial:** Acuerdo escrito de repago estructurado entre un prestador y un prestatario para reparar una cuenta en mora dentro de un plazo que puede ser hasta de 12 meses para capital, intereses, impuestos y seguro (PITI, siglas en inglés).

**Modificación de préstamo:** Una modificación es un cambio permanente en uno o más de los términos del préstamo que permite que éste se restablezca y debe resultar en un pago que el prestatario pueda asumir. Los pagos vencidos se podrían agregar al saldo del préstamo, la tasa de interés podría cambiar o el plazo del préstamo se podría extender.

**FHA-HAMP:** Combina un reclamo parcial con una modificación de préstamo para permitir una reducción hasta de 30 por ciento del saldo del capital no pagado.

**Alternativas a la ejecución hipotecaria:** **Venta previa a la ejecución hipotecaria:** Una opción conocida



## PROGRAMAS DE REFINANCIAMIENTO PARA PRESTATARIOS QUE SE ENCUENTRAN AL DÍA

**Préstamos de la Administración Federal de la Vivienda (FHA, siglas en inglés)**

**Refinanciamiento “Streamline” de la FHA:** A partir del 11 de junio de 2012, la FHA redujo la prima del seguro hipotecario pagada por adelantado (Upfront Mortgage Insurance Premium en inglés) a tan solo .01 por ciento y redujo la prima anual a .55 por ciento para prestatarios de la FHA que deseen refinanciar. Para calificar, la aprobación de la hipoteca debe tener fecha del 31 de mayo de 2009, o anterior. Los prestatarios pueden contactar directamente a su prestador para averiguar los requisitos para calificar.

**Refinanciamiento corto de la FHA:** Ayuda a propietarios de vivienda que están al día con su hipoteca que no pueden refinanciar porque el valor de su vivienda es inferior al valor de la hipoteca. Los préstamos de refinanciamiento corto (FHA Short Refinancing en inglés) de la FHA requieren una solicitud de préstamo y que los prestatarios cumplan con otros requisitos.

[www.benefits.va.gov/homeloans](http://www.benefits.va.gov/homeloans) o [www.rurdev.usda.gov](http://www.rurdev.usda.gov) para más información. Estos programas son adicionales a los programas convencionales de refinanciamiento.

### Préstamos Fannie Mae o Freddie Mac

**HARP:** El programa de refinanciamiento Home Affordable (HARP) ayuda a propietarios que actualmente se encuentran al día con sus hipotecas, pero que no califican para los programas de refinanciamiento “streamline” o más simples, de Fannie Mae o Freddie Mac.

### Otros préstamos

**Refinanciamiento bajo el acuerdo hipotecario con los bancos:** Los propietarios con hipotecas administradas por Bank of America, Wells Fargo, Citibank, JP Morgan Chase y Ally (anteriormente GMAC) pueden tener la oportunidad de refinanciar su hipoteca. Se informará a los propietarios de vivienda afectados mediante carta de sus prestadores si califican para refinanciamiento. Sin embargo, los prestatarios pueden ponerse en contacto con sus prestadores directamente para preguntar quiénes califican.

- Ally/GMAC: (800) 766-4622
- Bank of America: (877) 488-7814



también como venta corta o venta al descubierto (short sale), en la cual el propietario puede ofrecer su casa a la venta y venderla a un valor justo del mercado incluso si la cantidad que recibe de la venta es inferior a la cantidad que debe.

**Escritura en lugar de ejecución hipotecaria (DIL, siglas en inglés):** Como último recurso, ésta es una opción disponible en la cual el propietario de la vivienda de manera voluntaria escritura la propiedad al prestador a cambio de que se le libere de todas las obligaciones de la hipoteca.

## Préstamos de VA y USDA

**Programas de indulgencia,** similares a los programas de la FHA e incluyen la indulgencia especial (ver definición arriba).

**Modificación de préstamo,** como la administración de préstamos especiales de VA-HAMP y USDA, similar a FHA-HAMP (ver definición arriba).

**Alternativas a la ejecución hipotecaria,** como una venta previa a la ejecución hipotecaria y escritura en lugar de ejecución hipotecaria.

**Nota:** Los préstamos de VA podrían calificar para un alivio adicional bajo la Ley de alivio civil para miembros de los servicios (SCRA, siglas en inglés) y el reciente acuerdo hipotecario con los bancos.

## Préstamos Fannie Mae o Freddie Mac

**Programas de indulgencia:** Incluyen la indulgencia especial (ver definición arriba).

**HAMP:** El programa de modificación Home Affordable

administrado por el Tesoro de EE.UU. es para prestatarios que no están desempleados pero que aún luchan por cumplir con sus pagos hipotecarios. Los programas HAMP ofrecen modificaciones de préstamo y pueden reducir el pago mensual de la hipoteca a 31 por ciento del ingreso bruto (antes de impuestos) verificado.

**Modificaciones de préstamos propios:** Modificaciones de préstamos que ofrecen prestadores de Fannie o Freddie fuera del programa HAMP.

**Hafa:** Alternativa a la ejecución hipotecaria de Home Affordable, también administrada por el Tesoro, ofrece ventas previas a la ejecución hipotecaria y escrituras en lugar de ejecución hipotecaria (ver definiciones anteriores)

**Alternativas adicionales a la ejecución hipotecaria:** Pueden incluir opciones como escritura en lugar de ejecución hipotecaria, las cuales se usan en conjunto para que el prestatario pueda permanecer en el hogar como inquilino.



## Otros préstamos

**HAMP:** Ver definición anterior. Para otros préstamos, existen varias opciones adicionales dentro del programa HAMP que se describen a continuación.

- **Alternativa a la reducción de capital (PRA):** Diseñado para ayudar a los propietarios cuya vivienda actualmente tiene un valor significativamente

inferior al saldo de la deuda por la misma. Los propietarios podrían calificar para una PRA si su hipoteca no le pertenece o no está garantizada por Fannie Mae o Freddie Mac; deben una cantidad superior al valor de la vivienda; la vivienda es su residencia principal; obtuvieron su hipoteca el 1ro. de enero de 2009 o antes; los pagos de la hipoteca representan más de 31 por ciento del ingreso bruto (antes de impuestos) mensual; y deben hasta \$729,750 en su primera hipoteca.

- **Programa de modificación de segundo gravamen (2MP):** Si la primera hipoteca se modificó de manera permanente mediante un programa HAMP y existe una segunda hipoteca sobre la misma propiedad, el prestatario podría calificar para una modificación o una reducción del capital en la segunda hipoteca también mediante el programa 2MP que se combina con HAMP para brindarle soluciones integrales a los propietarios con segundas hipotecas para aumentar la capacidad de pago y sostenibilidad a largo plazo.
- **Hafa:** Venta previa a la ejecución hipotecaria y escritura en lugar de ejecución hipotecaria.

**Reducción del capital/ indulgencia y alternativas a ejecución hipotecaria bajo el acuerdo hipotecario:** Los propietarios que se encuentran en dificultades con hipotecas administradas por Bank of America, Wells Fargo, Citi-

bank, JP Morgan Chase y Ally (anteriormente GMAC) podrían tener la oportunidad de recibir modificaciones de préstamos con reducción del capital, o beneficiarse de los programas de indulgencia y alternativas a la ejecución hipotecaria. Los bancos deben contactar a los prestatarios que califiquen; aunque los prestatarios también pueden contactar a los bancos directamente a los números que se indican arriba para preguntar quiénes califican, o visitar [www.nationalmortgage settlement.com](http://www.nationalmortgage settlement.com)

## Programas estatales

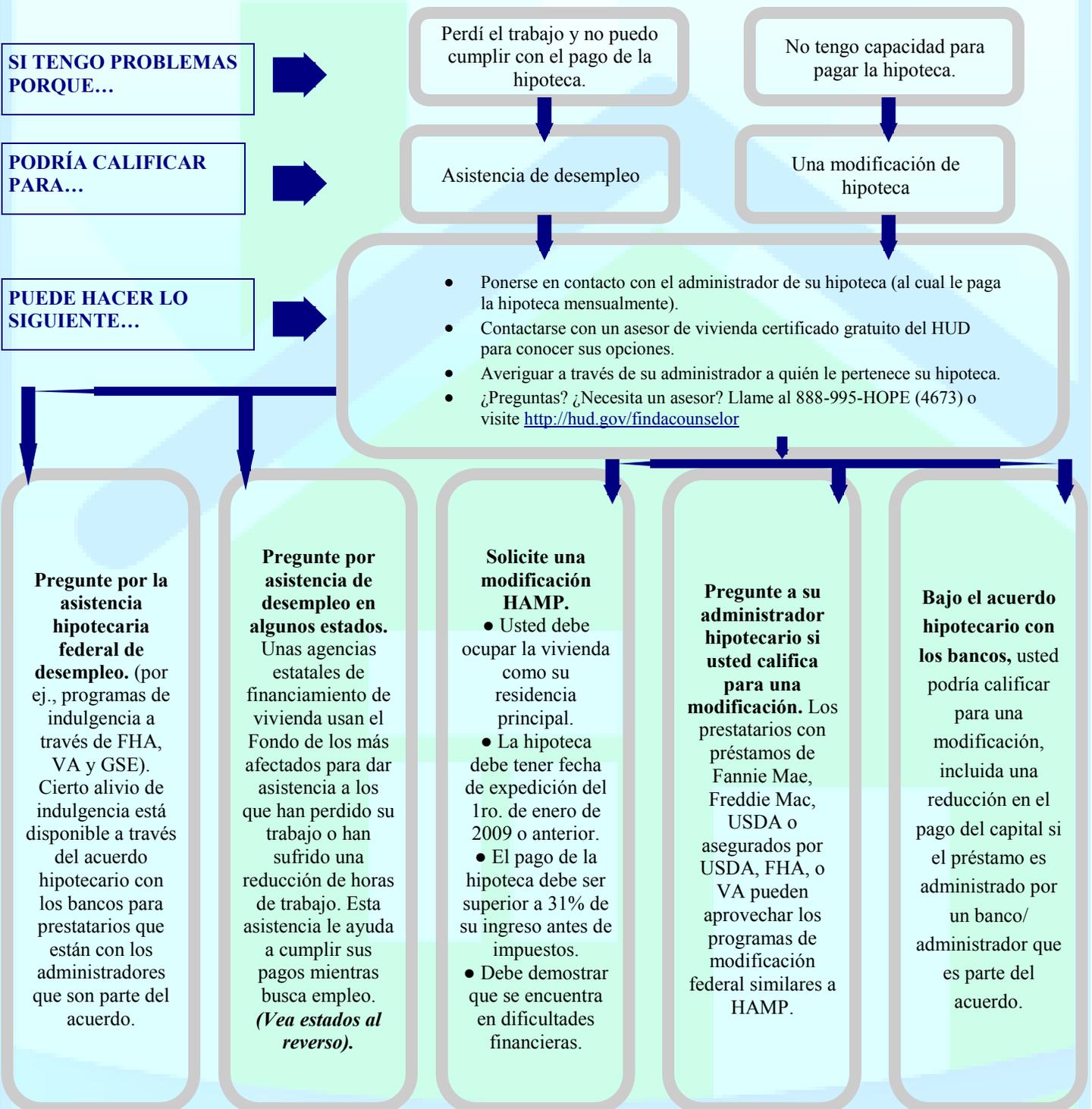
**Fondo para los más afectados:** AL, AZ, CA, FL, GA, IL, IN, KY, MI, MS, NV, NJ, NC, OH, OR, RI, SC, TN y Washington D.C. fueron los estados más afectados por la crisis hipotecaria. Los prestatarios de estas jurisdicciones califican para diferentes tipos de asistencia hipotecaria dependiendo de su situación y estado de residencia, como:

- Asistencia con el pago hipotecario para propietarios desempleados o subempleados.
- Reducción del capital para ayudar a propietarios a obtener hipotecas más económicas.
- Fondos para reducir o eliminar los préstamos con segundo gravamen de los propietarios.
- Ayuda a los propietarios que se encuentran en proceso de transición de sus viviendas hacia lugares de residencia más económicos.



**TIPS PARA OBTENER AYUDA**

1. **Obtenga ayuda lo más pronto posible.** Mientras más rápido conozca sus opciones, más beneficios tendrá.
2. **Acuda a un asesor de vivienda.** Póngase en contacto con un asesor de vivienda que trabaje con una agencia de asesoría para vivienda aprobada por HUD y pida una cita.
3. **Reúna sus documentos financieros.** De esa manera su compañía hipotecaria tendrá la información que necesita para ayudarle.
4. **Cuídese de las estafas.** Nunca se le debe cobrar por hablar con un asesor de vivienda certificado.
5. **No se rinda.** Llame al 888-995-HOPE (4673) si tiene algún problema.





**SI TENGO PROBLEMAS PORQUE...**



Mi deuda hipotecaria es superior al valor de la vivienda y necesito mudarme.

Deseo refinanciar pero me han rechazado antes.

**PODRÍA CALIFICAR PARA...**



Una venta previa a la ejecución hipotecaria (un programa de venta corta o venta al descubierto o alternativa de ejecución hipotecaria).

Un programa de refinanciamiento .

**PUEDE HACER LO SIGUIENTE...**



- Ponerse en contacto con el administrador de su hipoteca (al cual le paga la hipoteca mensualmente).
- Contactarse con un asesor de vivienda certificado gratuito del HUD para conocer sus opciones.
- Averiguar a través de su administrador a quién le pertenece su hipoteca.
- ¿Preguntas? ¿Necesita un asesor? Llame al 888-995-HOPE (4673) o visite <http://hud.gov/findacounselor>

Fannie Mae o Freddie Mac es el dueño de mi hipoteca.

FHA, VA o USDA aseguró mi hipoteca.

Tengo dificultades financieras.

No tengo dificultades financieras.

Fannie Mae o Freddie Mac es el dueño de mi hipoteca.

FHA, VA o USDA respaldan mi hipoteca.

Un prestador privado es el dueño de mi hipoteca.

Pregunte por HAFA o una venta al descubierto GSE.

Pregunte por una venta al descubierto con reclamo parcial.

Pregunte por una venta al descubierto HAFA.

Pregunte por otras opciones de venta al descubierto (por ej., escritura en lugar de ejecución hipotecaria).

Pregunte por un refinanciamiento HARP.

Pregunte por un refinanciamiento "streamline"

Pregunte por refinanciamiento a través de su administrador u otras opciones que surjan bajo el acuerdo hipotecario con los bancos.