

Consumer Credit Counseling es una agencia certificada por el Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano para ofrecer consejería de vivienda a los clientes que presenten problemas con su pago hipotecario.

Nuestros consejeros certificados pueden orientarlo sobre las diferentes alternativas y programas de acuerdo a su tipo de préstamo.

Para recibir orientación puede comunicarse a:



787-722-8835 (Metro)
1(800)717-2227 (Isla)

EVITE LA EJECUCION DE HIPOTECA

Alternativas a problemas hipotecarios



CONSEJOS A PROBLEMAS DE HIPOTECA

¿Aún no está atrasado en el pago de su hipoteca, pero teme que podría ocurrir? ¿Ha cambiado su situación financiera? ¿Tiene problemas con el pago de sus deudas? ¿Utiliza sus tarjetas de crédito para cubrir sus gastos mensuales? ¿Cada vez se le hace más difícil pagar todas sus cuentas mensuales a tiempo?

Ya sea que está en proceso de ejecución ahora mismo o le preocupa llegar a esa situación en el futuro, le presentamos algunos consejos a continuación:

1. No ignore su problema - Mientras más se atrasa, más difícil le será poner al día el préstamo.
2. Comuníquese con su acreedor tan pronto sepa que puede tener problemas para realizar el pago de su hipoteca - Los acreedores no desean su vivienda y tienen alternativas para ayudar a los clientes con problemas de pago.
3. Lea y conteste toda la correspondencia que reciba de su acreedor - Las notificaciones le ofrecerán información acerca de las opciones disponibles o pueden incluir avisos de acción legal.
4. Conozca sus derechos - Esté informado de las medidas que puede tomar su acreedor si usted no realiza sus pagos.
5. Estudie las opciones para prevenir la ejecución hipotecaria - La pagina de Internet del Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano contiene

información sobre opciones para prevenir la ejecución.

6. Consulte a un asesor de vivienda aprobado por HUD - Consumer Credit Counseling of Puerto Rico es una agencia de vivienda certificada por HUD para ofrecerle consejería y ayudarlo a entender la ley y las opciones disponibles.

7. Establezca prioridades La vivienda se considera un pago prioritario y esencial. Prepare un presupuesto que le permita cumplir con ese pago y realizar los ajustes que sean necesarios.



8. Utilice otros recursos - Verifique si tiene activos que pueda vender o cuentas de ahorro o retiro de los cuales pueda obtener dinero para poner su cuenta al día.

9. Evite compañías de prevención de desalojo - No necesita pagar nada para recibir ayuda de prevención de desalojo o ejecución. Más bien, use ese dinero para pagar la hipoteca.

10. Cúidese de los fraudes hipotecarios Si una empresa alega que ellos pueden detener la ejecución inmediatamente con sólo usted firmar un documento asignándoles a actuar en su nombre, muy bien puede estar firmando el título de su propiedad y convirtiéndose en un arrendatario de su propia casa!

ALTERNATIVAS

El acreedor hipotecario debe: prestar atención a la morosidad temprana, informar y revisar con el deudor todas las opciones de Mitigación de Pérdida y proveer la información de las agencias de consejería disponibles.

Si su problema es temporal, existen las siguientes alternativas:

- Reinstalación – El acreedor puede aceptar en cualquier momento el total de los atrasos en un solo pago en una fecha específica.
- Forbearance – El acreedor puede permitir que usted reduzca o suspenda los pagos por un periodo corto de tiempo para darle tiempo a que usted pueda poner el préstamo al día.
- Plan de pago informal – Es un arreglo para realizar pagos regulares y aportar una cantidad a los atrasos mensualmente hasta ponerse al día.

PROGRAMA DE MITIGACION DE PERDIDAS

Este programa está dirigido a clientes que han tenido o tendrán una pérdida de ingreso temporal debido a: desempleo, gastos médicos, reducción en ingreso, entre otros.

- Plan de pago - Es un acuerdo por escrito donde se reinstala el préstamo, ya sea por medio de pagos parciales o realizando pagos mensuales regulares y aportar una cantidad a los atrasos mensualmente hasta ponerse al día.

- Modificación - Es un cambio permanente en uno o más términos del préstamo del deudor hipotecario. El cliente podría ser elegible para bajar su tasa de interés y/o extender el término del préstamo hasta 30 años.
- Reclamación Parcial - Es una promesa de pago e hipoteca subordinada para cubrir el adelanto de los pagos de la hipoteca. El acreedor adelanta los fondos para reinstalar el préstamo en atraso.

Si su problema es permanente, puede evaluar las siguientes alternativas:

- Venta de pre-ejecución - El cliente puede vender la propiedad mediante la ayuda de HUD al precio que le sea posible y aplicar dicho dinero a la deuda, aún cuando la cantidad adeudada sea mayor que el producto de la venta.
- Dación en pago - El cliente entrega voluntariamente la propiedad a cambio de que lo liberen de las obligaciones bajo la hipoteca. Esta opción no aplica para clientes que puedan realizar sus pagos mensuales.

PROGRAMA MAKING HOME AFFORDABLE

PROGRAMA DE MODIFICACION

Los acreedores hipotecarios que participan en el Programa Making Home Affordable deben evaluar a los propietarios de vivienda para una modificación tipo Home Affordable antes de evaluarlos para otras opciones.

Para calificar para este tipo de modificación debe tener problemas para realizar su pago de la vivienda, debe ser su residencia principal, la deuda del principal debe ser igual o menor a \$729,750, y debe haber obtenido la hipoteca antes del 1 de enero del 2009.

PROGRAMA REFINANCIAMIENTO

Si usted está al día en sus pagos hipotecarios pero no puede refinanciar porque el valor de su casa ha bajado, es posible que usted pueda refinanciar.

Para calificar para este refinanciamiento debe ser dueño de una casa de 1 a 4 unidades, tener un préstamo garantizado por o propiedad de Fannie Mae o Freddie Mac, estar al día con sus pagos hipotecarios y la deuda principal debe ser igual o menor que el valor actual de su casa.

Los documentos que su acreedor necesita son:

- Evidencia de los ingresos mensuales.
- Su más reciente planilla de contribución sobre ingresos.
- Balance de sus cuentas y pagos mensuales de tarjetas de crédito y otras deudas.

Si no califica para ninguno de estos programas, se sugiere que visite a su acreedor hipotecario para que se evalúen las alternativas internas correspondientes.

CONSEJOS PARA EVITAR LAS ESTAFAS

Las estafas de ejecuciones hipotecarias y la modificación de hipotecas constituyen un problema cada vez mayor.

- Cuídese de cualquier persona que le exija pagar un cargo a cambio de un servicio de asesoramiento o la modificación de un préstamo en mora.
- Cuídese de personas que le presionen para firmar documentos inmediatamente o que traten de convencerle de que pueden "salvar" su vivienda si traspasa la escritura.
- No le firme la escritura de su propiedad a ninguna organización o individuo, a menos que esté trabajando directamente con su acreedor.
- Nunca le emita un pago hipotecario a ninguna otra compañía hipotecaria que no sea la suya.

Si usted cree que ha sido víctima de una estafa, presente una queja ante la Comisión Federal de Comercio (FTC).

Puede llamar al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357) para obtener asistencia en inglés o en español.

