

Si está teniendo problemas financieros, comuníquese con la entidad crediticia hipotecaria de inmediato! InCharge® Debt Solutions y una diversidad de programas patrocinados por el gobierno están disponibles para ayudarle a conservar su casa y su buena clasificación crediticia.

Al completar esta sección del curso, tendrá conocimiento de los pasos a tomar para proteger su hipoteca si enfrenta dificultades financieras. Tendrá conocimiento de los posibles recursos de asesoría y asistencia para evitar la ejecución hipotecaria.

¿A quién deberá llamar si sabe que se retrasará un pago?

El pago de su hipoteca es pagadero a la entidad crediticia o entidad de préstamos el día primero de cada mes. El pago hipotecario que llega después del día 16 se considera retrasado.

Algunas cosas en la vida están fuera de su control. Un divorcio, una reducción de salario, la pérdida del empleo, gastos médicos, una reubicación involuntaria u otro evento mayor podrían hacerle imposible cumplir con sus obligaciones hipotecarias. Si esto ocurre, comuníquese con la entidad crediticia de inmediato para mostrar que tiene la intención de resolver el problema y seguir adelante. Si la entidad crediticia se comunica primero, coopere para evitar la ejecución hipotecaria. Recuerde, la entidad crediticia no puede ayudarle si no le explica que tiene un problema.

Escríble a la entidad crediticia antes del vencimiento del pago y explíquele cuál es el problema, por qué está afectando el pago de su hipoteca, cuándo podrá hacer un pago total o parcial y cuánto tiempo cree que podría durar el problema. Para evitar confusiones, envíe esta información por correo a la dirección que especifica la entidad crediticia para problemas o preguntas sobre su cuenta. Esta dirección será probablemente diferente a la dirección a la que manda sus pagos mensuales. Si usa un talonario de pago o recibe estados de cuenta mensuales por correo, deberá encontrar esta dirección ahí. Si no ve una dirección para problemas o preguntas, llame a la entidad crediticia y pregunte a dónde enviar la carta.

¿Cómo puede ayudarle la entidad crediticia cuando esté enfrentando un problema?

Hay muchas cosas que puede hacer la entidad crediticia para asistirle durante una dificultad financiera. Usted tiene opciones, ya que las entidades crediticias por lo general no quieren que pierda su casa. Las ejecuciones hipotecarias son costosas y les toman tiempo a las entidades crediticias. Muchas entidades verán la ejecución hipotecaria como un último recurso si usted trata sinceramente de buscar otra solución. Las siguientes son algunas posibles alternativas:

- **Subasta de inmuebles hipotecados** – Si el valor de mercado de su casa es menor que su saldo del préstamo hipotecario, podría listar su casa para venta, después negociar con la entidad crediticia que descuenta el préstamo para que la venta de la casa le libere de la deuda. Esto se llama una “venta rápida” y puede ayudarle si la casa pierde valor debido a cambios en el mercado de bienes raíces local. Hable con

un contador fiscal para saber si habrá alguna responsabilidad de impuesto a la renta proveniente de la venta rápida. Esté consciente de que podría tener que pagar impuestos a la renta adicionales sobre la diferencia monetaria entre el saldo de la hipoteca y el precio de venta real de su casa.

- **Indulgencia por mora** – Si un contratiempo financiero temporal ocasiona que no efectúe sus pagos hipotecarios, usted y la entidad crediticia podrían trabajar en un plan de pagos que le permita ponerse al corriente y evitar la ejecución hipotecaria. Tendrá que mostrar evidencia de su crisis financiera y un plan de gastos realista para ponerse al día en sus pagos hipotecarios.
- **Modificación de la hipoteca**– Si sus ingresos caen abruptamente, no espere hasta caer en incumplimiento antes de solicitar ayuda a la entidad crediticia, como modificar su préstamo a una tasa de interés más baja, extender el plazo del préstamo, o sumar al capital las cantidades en mora. Usted pagará más dinero con el tiempo, pero reducirá sus pagos mensuales a una cantidad que pueda manejar.
- **Reclamación parcial** – La entidad crediticia podría ayudarle a calificar para un préstamo sin intereses de HUD. Este préstamo le permitiría poner al corriente su hipoteca en las siguientes circunstancias:
 - Ha estado en mora durante más de cuatro meses, pero menos de un año;
 - Aún no está en ejecución hipotecaria;
 - Puede comenzar a efectuar pagos completos otra vez.
- **Escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de ejecución hipotecaria** – Si todo lo demás no resulta, podría devolver la casa a la entidad crediticia. Perderá la casa, pero dañará menos su clasificación crediticia.

¿Cuáles son algunas señales de las dificultades financieras que podrían resultar en una ejecución hipotecaria?

Hay muchas señales que indican que podría estar en camino de un desastre financiero. Si ve cualquiera de las siguientes señales de advertencia, probablemente necesitará reevaluar sus patrones de gastos y ahorros para evitar dificultades en el futuro. Encontrará más ayuda en el Capítulo 3, Establecer un plan de gastos y guardar reservas.

Tabla 11-1: Señales financieras de advertencia

| USTED PODRÍA ESTAR ENCAMINÁNDOSE HACIA DIFICULTADES FINANCIERAS SI: |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Está viviendo de cheque en cheque. • No está seguro o no sabe la cantidad total de deudas que tiene. • Le han cobrado comisiones por pago retrasado o por exceder el límite al menos dos veces en el último año. • Tiene pagos de deudas (además de su hipoteca) que son más del 20 por ciento de sus ingresos antes de impuestos. • Ha recibido llamadas telefónicas de acreedores con respecto a facturas vencidas en más de una ocasión durante los últimos seis meses. • Está pasando apuros para pagar más del pago mínimo en sus cuentas de tarjetas de crédito. • Sería incapaz de cumplir con sus obligaciones financieras en tres meses después de una disminución en sus ingresos o una compra costosa de emergencia. • Tiene problemas de dinero que le ocasionan penurias o conflictos en el trabajo o la casa. • Está sobre el límite, o cerca del límite en sus tarjetas de crédito. • Ha pedido dinero de una tarjeta de crédito o tomado una disposición en efectivo para ayudarle a pagar otra tarjeta de crédito al menos una vez en el último año. |

Si reconoce un poco menos de cinco de estas señales, su endeudamiento podría estar dentro de los límites manejables. Cuando pague sus deudas no hipotecarias, asegúrese de pagar más del pago mínimo para que pueda aplicarse más dinero hacia el monto principal de su deuda. Además, trate de alcanzar una proporción de deuda a ingreso menor al 20 por ciento. Puede determinar esta proporción al dividir el total de los pagos mensuales de sus deudas, excluyendo su hipoteca, entre su ingreso bruto mensual. Por ejemplo, si gana \$2,000 mensuales antes de impuestos y el total de pagos mensuales de sus deudas asciende a \$200, su proporción de deuda a ingresos es el 10 por ciento.

Si reconoce más de cinco de estas señales, será necesario que tome medidas inmediatas para reducir el total de su deuda antes de que termine sufriendo de una ejecución hipotecaria. En primer lugar, sume todas sus facturas para determinar cuánto dinero debe. Establezca entonces un presupuesto para dar seguimiento a sus ingresos y gastos mensuales. Identifique todas las maneras posibles para disminuir sus gastos e incrementar sus ingresos. Considere comunicarse con sus acreedores para explicarles su situación. Ellos podrían reducir sus tasas de interés, suspender comisiones, u ofrecerle otro tipo de ayuda a corto plazo.

¿Quién puede suministrarle asistencia si se encuentra en penurias financieras?

Una ejecución hipotecaria es algo que definitivamente querrá evitar. Le permite legalmente a su entidad crediticia tomar de nuevo la propiedad y revenderla si no hace los pagos hipotecarios. Si el valor de reventa es menor a la cantidad que aún debe en la hipoteca, podría terminar pagando la diferencia. Esto se llama una Sentencia por la Diferencia. Una ejecución hipotecaria puede tener efectos negativos a largo plazo en su historial crediticio, debido a que la ejecución hipotecaria se vuelve un asunto de registro público y puede permanecer en su informe crediticio hasta por siete años. Afortunadamente, existen muchas

organizaciones públicas y privadas que están ansiosas de ayudarle a salir de una crisis financiera y conservar la inversión de su casa. Puede encontrar ayuda al tomar los siguientes pasos:

- Llame a los asesores hipotecarios de InCharge® Debt Solutions al número gratuito (866)-326-4368 para solicitar ayuda, o visite www.incharge.org para asistencia.
- Si tiene problemas para hacer los pagos de un préstamo VA, visite el sitio del Departamento de Asuntos para los Veteranos de los Estados Unidos en <http://homeloans.va.gov/veteran.htm> para información.
- Visite el sitio Web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos en <http://www.hud.gov/foreclos.html> para encontrar una agencia de orientación sobre vivienda aprobada por HUD que pueda trabajar con usted para evitar la ejecución hipotecaria.

Esté alerta también a los fraudes en la ejecución hipotecaria. Evite pagar a los denominados “compradores” o “especialistas” que afirman poder ayudarle a escapar de una ejecución hipotecaria. A lo mucho, ellos cobran dinero por hacer cosas que podría hacer usted mismo. En el peor de los casos, podrían ser artistas del fraude intentando sacar de usted unos cuantos dólares. Unos cuantos de los fraudes más comunes y sus desastrosos resultados se describen en la siguiente tabla.

Tabla 11-2: Fraudes típicos en las ejecuciones hipotecarias.

| LA PROMESA | LA REALIDAD | EL RESULTADO |
|--|---|---|
| “Firme este papel y pagaré sus pagos hipotecarios retrasados” | El papel es una escritura que transfiere su propiedad al artista del fraude, quien nunca paga un centavo a la entidad crediticia. | Pierde su casa y cualquier capital que haya acumulado Y aún seguirá debiendo el saldo pendiente de su préstamo hipotecario. |
| “Firme este papel y le conseguir un nuevo préstamo”. | El papel es una escritura y el nuevo préstamo tiene una tasa de interés mucho más alta de las que ya tenía problemas para pagar. | Pierde su casa y se queda cargando de endeudamiento con un primer Y segundo préstamo hipotecario. |
| “Venderé su casa rápido por un excelente precio” | El “excelente precio” termina siendo mucho menor del que habría obtenido en una venta rápida arreglada por su entidad crediticia. | Pierde su casa y aún tiene que pagar el saldo pendiente del préstamo hipotecario. |
| “Alquilaré su casa y le pagaré a la entidad crediticia directamente en lugar de pagarle a usted” | Su “inquilino” vive gratis y nunca le paga a la entidad crediticia. | Pierde su casa y termina en ejecución hipotecaria y bancarrota debido a la acumulación de pagos pendientes. |

Si se encuentra en una mala situación financiera, nadie puede garantizarle que evitará la ejecución hipotecaria, pero PUEDE evitar que su situación empeore al:

- Incluir a la entidad crediticia en todas las negociaciones.
- Informarle a la entidad crediticia de cualquier intento de vender su casa.
- Asegurarse de que la entidad crediticia le liberará de toda responsabilidad por su deuda antes de aceptar cualquier oferta para asumir (hacerse cargo de los pagos) su préstamo.
- No fiarse de los desconocidos que le ofrecen ayuda a cambio de dinero.

Si recibe una oferta que suena bien, pero quiere estar seguro de que es legal, hable con la entidad crediticia antes de firmar nada. Cerciórese de que la entidad crediticia convendrá en liberarle de la responsabilidad por su préstamo hipotecario. Cualquier cosa que haga, no abandone su casa. Podría perder la elegibilidad para los programas de asistencia hipotecaria de HUD y VA.

Resumen

Si las dificultades financieras le amenazan, busque ayuda antes de que la ejecución hipotecaria le suceda a usted:

- Hable con la entidad crediticia acerca de estudiar posibles alternativas de pago.
- Evite el fraude en las ejecuciones hipotecarias.