

Entendiendo Los ‘Arreglos’ Hipotecarios

Si Ud. se ha atrasado en los pagos de su hipoteca, su prestamista puede disponer de un “arreglo” (Workout, en inglés). Los arreglos son ajustes especiales que le permiten ponerse al día con su préstamo y evitar la ejecución hipotecaria. No todas estas opciones pueden ser apropiadas para Ud.; hable con su prestamista para ver cuáles son las opciones disponibles. Pida que le envíen los arreglos propuestos por escrito antes de estar de acuerdo con ellos. *Si tiene preguntas o necesita ayuda para comprender la opción del arreglo, comuníquese con su asesor de ejecución hipotecaria.*

Opciones para permanecer en su casa:

Readmisión (Reinstatement): La readmisión es cuando Ud. paga por completo lo adeudado (el total de los meses adeudados más todos los aranceles) en un solo pago antes de una fecha determinada.

Plan de re-pago (Repayment Plan): Bajo un acuerdo de re-pago, Ud. haría los pagos mensuales regulares a su prestamista además de pagos extras cada mes para ponerse al día en el transcurso de algunos meses.

Tolerancia/Aplazamiento de Pagos (Forbearance): Si Ud. tiene recursos para ponerse al día con su préstamo, pero necesita tiempo para reunir el monto total, su prestamista puede aprobar un acuerdo de tolerancia para reducir temporalmente o suspender sus pagos. La tolerancia por lo general se combina con una readmisión si Ud. sabe que en el futuro va a tener a su disposición una suma de dinero como para pagar el total del monto adeudado.

Modificación del préstamo (Loan Modification): En una modificación de préstamo, Ud. por lo general tiene que pagar parte de lo adeudado, y luego el resto del monto adeudado sería agregado a su préstamo. Esto puede resultar en un cambio en el monto de su pago mensual. Algunas modificaciones de préstamo cambian la tasa de interés de una tasa variable a una tasa fija, o extiende el número de años para cancelar el préstamo. Quizás necesite un período corto de tolerancia antes de que se aprueben las modificaciones; durante este período Ud. ahorraría dinero para la modificación del préstamo para demostrar que su situación se ha estabilizado.

Reclamo parcial o liberación parcial (Partial Claim or Partial Release): Si su hipoteca está asegurada, Ud. puede calificar para un préstamo con una tasa baja de interés o sin interés para ponerse al día con el préstamo a través de la aseguradora (por lo general FHA). Este préstamo sería pagado más tarde, por lo general cuando cancela su primera hipoteca o cuando vende su vivienda.

La información continúa en la próxima página →

Entendiendo Los ‘Arreglos’ Hipotecarios

Opciones para mudarse de su vivienda:

Venta previa a la ejecución hipotecaria o venta corta: Si Ud. ya no puede hacer los pagos por su vivienda, esta opción involucra la venta de su vivienda para evitar la ejecución hipotecaria. Si debe más del valor de su vivienda, su prestamista puede estar de acuerdo en aceptar menos dinero del que Ud. adeuda por la hipoteca. Por lo general Ud. necesitará un período de 3 a 5 meses para que su agente de bienes raíces venda su vivienda a un comprador calificado. La venta corta puede tener consecuencias en su declaración de impuestos; hable con su preparador de impuestos para averiguar sobre el caso.

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria: Si Ud. ya no puede hacer los pagos por su vivienda, otra opción puede ser la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria, cuando su prestamista puede estar de acuerdo en perdonarle lo adeudado si Ud. le devuelve los derechos sobre la propiedad. Por lo general Ud. primero debería intentar vender su vivienda durante 90 días antes de que el prestamista tenga en cuenta esta opción. Si Ud. tiene una segunda hipoteca o una prenda en la propiedad, la escritura en lugar de la ejecución puede no ser una opción. La escritura en lugar de la ejecución hipotecaria puede tener consecuencias en su declaración de impuestos; hable con su preparador de impuestos para averiguar sobre esto.

Para información adicional sobre el embargo, póngase en contacto con un Asesor de Vivienda en su localidad llamando hoy al Minnesota Homeownership Center: 651-659-9336 ó 866-462-6466 o www.hocmn.org.