



# AYUDA CON LA HIPOTECA

Supere los desafíos de ser dueño de una vivienda



**1-800-210-3481**

[www.ConsolidatedCredit.org/es](http://www.ConsolidatedCredit.org/es)

5701 West Sunrise Boulevard | Fort Lauderdale, FL 33313

Felicitaciones por dar este importante paso para aprender a prevenir la ejecución hipotecaria en tiempos difíciles. Consolidated Credit ha ayudado a las personas de todo el país a resolver sus problemas de deuda y crédito durante más de 25 años.

Nuestro equipo educativo ha creado más de cuarenta publicaciones para ayudarle a mejorar sus finanzas. Visite [ConsolidatedCredit.org/es](http://ConsolidatedCredit.org/es) para acceder a todas nuestras publicaciones de forma gratuita. También encontrará una serie de recursos de educación financiera, como cursos interactivos, vídeos instructivos, seminarios web, infografías y mucho más. Nuestra misión es proporcionarle todas las herramientas que necesita para liberarse de las deudas y utilizar el dinero de forma inteligente, para que pueda planificar el futuro y crear riqueza.

Si se siente abrumado por las deudas de las tarjetas de crédito con altas tasas de interés, le animo a llamar al **1-800-210-3481** para recibir una evaluación gratuita de un consejero de crédito certificado. Juntos, pueden encontrar la mejor solución para pagar su deuda y lograr la estabilidad financiera.

También le invito a compartir estos recursos con otras personas que conozca y que quieran mejorar sus finanzas. Consolidated Credit ofrece programas de asociación, que pueden ayudar a grupos, empresas y comunidades a aprender y crecer juntos. Si está interesado en saber más, llámenos y estaremos encantados de ayudarle a personalizar un programa para su organización.

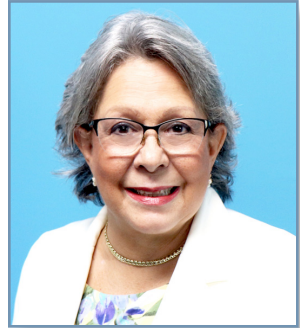
Atentamente,

A handwritten signature in black ink that reads "Gary S. Herman". The signature is fluid and cursive, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

Gary S. Herman  
Presidente  
Consolidated Credit

# Cuando no puede pagar su hipoteca: guía de opciones para propietarios de vivienda

En mis muchos años de experiencia en consejería de vivienda, he visto todo tipo de estrés y dificultades. Tenga la seguridad de que, si no puede pagar su hipoteca, no es el primero y, por desgracia, no será el último. En Consolidated Credit, nuestro objetivo es ayudar a los propietarios de vivienda a navegar sus dificultades y a superar los problemas de vivienda. Nuestros consejeros de vivienda certificados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) hacen todo lo que está a su alcance para ayudarle, todo de forma gratuita.



Este folleto le guiará a través de lo que sucede cuando tiene problemas para pagar su hipoteca. Aprenderá sobre los diferentes tipos de dificultades, cómo trabajar con su administrador hipotecario, cómo es trabajar con un consejero de vivienda de Consolidated Credit, sus opciones cuando no puede pagar y más.

Sobre todo, quiero que esta información le brinde esperanza. Cuanto más sepa, más fácil será recuperar su soporte financiero. Y recuerde, nuestros consejeros siempre están aquí para usted.

Sinceramente,

*María Gaitán*

**María Gaitán**

Directora de Consejería de Vivienda y Desarrollo Comunitario

---

Una de nuestras tareas más importantes en Consolidated Credit es ayudar a aquellos que enfrentan la posibilidad de un embargo. Es una línea de trabajo agotadora. Su casa es su posesión más importante, y da miedo pensar en perderla. Pero también es un trabajo muy gratificante porque podemos ofrecer ayuda a los propietarios cuando más la necesitan.



La última parte de este folleto cubre la ejecución hipotecaria y cómo funciona. En el mejor de los casos, no necesitará esa información. Pero entender el proceso es parte de prevenirlo.

Sinceramente,

*Barry Rothman*

**Barry Rothman**

Gerente del Programa de Consejería de Vivienda

---

## Dificultades

Primero, discutiremos algunas de las razones más comunes por las que los propietarios tienen problemas para pagar sus hipotecas. Cada situación tiene obstáculos únicos que afectan su capacidad de pago en varias formas.



### Desempleo

Perder su trabajo significa perder una fuente de ingresos. Naturalmente, no tener dinero puede dificultar el pago mensual de la hipoteca.

El primer paso debería ser solicitar la asistencia por desempleo. Mientras busca otro trabajo, los cheques de desempleo pueden ayudarle a seguir pagando su hipoteca. De cualquier manera, es importante mantener a su administrador hipotecario actualizado sobre su situación y capacidad de pago.

### Desastres naturales

Los huracanes, terremotos, incendios forestales, tornados y más pueden causar estragos en su vida y en su hogar. Los desastres naturales pueden afectar su hipoteca no sólo porque sea más difícil de pagar, sino también porque su casa puede resultar con daños o destruida. ¿Y entonces qué?

Por lo general, recomendamos que se ponga en contacto con el administrador de su hipoteca primero. Pero con los desastres naturales, no es así. Primero debe contactar a la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés). En

---

segundo lugar, póngase en contacto con la agencia de seguros de su casa. Por último, hable con su administrador hipotecario sobre sus opciones.

## **Divorcio**

Después de un divorcio, usted podría ser el único que contribuya a su hipoteca. Por el contrario, puede que esté pagando una hipoteca pero que ya no viva en la casa. En cualquier caso, primero debe hablar con su abogado de divorcio para ver qué puede resolver entre usted y su excónyuge. Una vez que llegue a un acuerdo, hágaselo saber al administrador hipotecario.

## **Muerte del cónyuge**

Si su cónyuge muere y la hipoteca es de propiedad conjunta, usted será responsable de hacer los pagos mensuales restantes. Es posible que no tenga los fondos para cubrirlo si su cónyuge trabajaba al momento de su muerte.

Si son dueños de la casa en conjunto y usted fallece, la casa pasará a manos de su cónyuge. La ley federal impide que los prestamistas soliciten el monto total restante de inmediato.

En algunos casos, el contrato de la hipoteca puede contener una cláusula que establece que se puede utilizar una póliza de seguro de vida para cancelar la hipoteca en caso de fallecimiento del propietario.

Tal vez no sea copropietario de la casa. En esta situación, el cónyuge superviviente puede hacerse cargo de los pagos de la hipoteca. A veces la herencia puede pagar lo que queda.

---

## Otras dificultades

Aunque las dificultades que mencionamos aquí son las más comunes, esto está lejos de ser una lista exhaustiva. Sin importar por lo que esté pasando, nuestros consejeros de vivienda certificados por el HUD están aquí para proporcionarle ayuda gratuita. Llame al 1-800-210-3481 ahora para obtener ayuda.

## COVID-19: Ayuda hipotecaria durante la pandemia



La pandemia del COVID-19, también conocida como la pandemia del coronavirus, ha impactado tanto la salud como las finanzas de las personas. Los dueños de propiedades individuales, los prestamistas y el gobierno han creado provisiones que ayudan a los propietarios de vivienda durante este tiempo.

### La Ley CARES

La Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica del Coronavirus (CARES, por sus siglas en inglés) incluye varias cláusulas sobre las hipotecas de propiedad federal. Por ejemplo, la ley establece que los propietarios pueden solicitar 180 días de aplazamiento. También pueden solicitar una prórroga de 180 días después de eso.

La Ley CARES también incluye una cláusula que impide la ejecución de las viviendas aseguradas por el gobierno federal. Esa moratoria ha sido extendida hasta el final de este año (31 de diciembre de 2020).

Si no está seguro de si su hipoteca es de propiedad federal, pregunte a su administrador hipotecario.

---

## Políticas locales

Algunas ciudades y condados han ordenado suspensiones en desalojos y ejecuciones hipotecarias. Esto significa que, por un tiempo limitado, los inquilinos y los propietarios no pueden ser forzados a dejar sus hogares por falta de pago. Consulte con su gobierno local para ver si esto puede aplicarle a usted.

## Prestamistas hipotecarios privados

Si su hipoteca no es de propiedad federal, la ley CARES no tiene estipulaciones para protegerlo. Tendrá que hablar con su agente y ver si la empresa propietaria de su hipoteca le ofrece algún tipo de ayuda.

## Fechas que debe conocer

Cuando ocurre una dificultad y tiene problemas para pagar la hipoteca, tiene un tiempo limitado para volver a encarrilarse. A continuación, se indican las fechas que debe tener en cuenta después de no hacer un pago.

### 30 días de retraso

Su administrador hipotecario podría reportar su cuenta como morosa. Esto aparecerá en su reporte de crédito.

### 36 días de retraso

Su administrador hipotecario tiene que comunicarse con usted. Deben tratar de contactarlo en persona, no puede ser sólo por correo electrónico o una carta.

### 45 días de retraso

Su administrador hipotecario debe enviarle una carta y asignar a alguien a su caso.



---

## 121 días de retraso

En este punto, su administrador hipotecario puede remitir su caso a ejecución hipotecaria.

## Cómo trabajar con su administrador hipotecario

### ¿Qué es un administrador hipotecario?

En pocas palabras, los administradores de hipotecas son las compañías a las que les da sus pagos mensuales de hipoteca. También se encargan de su cuenta de depósito en garantía, si tiene una.

## Cómo hablar con el administrador hipotecario

No tenga miedo de contactar al administrador hipotecario. Ellos quieren que sea capaz de pagarles. Explique su situación y por qué tiene problemas para pagar. Es posible que estén más dispuestos a ayudar de lo que usted cree.

### Negocie

Sólo porque no pueda hacer el pago completo no significa que no pueda pagar nada. Quizás pueda hacer un pago mensual más bajo temporalmente mientras se recupera. Haga una oferta a su administrador hipotecario y negocie hasta llegar a un acuerdo.

### Mantenga los registros

Asegúrese de documentar todo lo que pase entre usted y su administrador hipotecario. Solicite los acuerdos por escrito y guarde todas las cartas que reciba. Además, haga sus propias

---

notas para recordar lo que discutieron en cada llamada telefónica.

## **Escriba una carta de dificultades**

Escribir una carta de dificultades al administrador hipotecario es una forma de probar sus dificultades para poder negociar mejor un nuevo plan. Incluya tantos detalles como sea posible y envíela con anticipación; cuanto más tiempo espere, más tiempo tomará el proceso.

## **Autorice que miren su reporte de crédito y la información de los impuestos**

Para que su administrador hipotecario confirme su información financiera, puede que le pidan autorización para ver su información de impuestos y su reporte de crédito.

## **El apoyo de un consejero de vivienda de Consolidated Credit**

Hablar con un consejero de vivienda certificado por el HUD en Consolidated Credit es completamente gratis. Pueden ayudarle a superar los problemas que enfrenta como propietario, incluso a prevenir la ejecución hipotecaria después de enfrentar dificultades.

## **Prevención de la ejecución hipotecaria**

Después de llamar a un consejero de vivienda sobre la posibilidad de perder su casa, llenará un formulario inicial de consejería para prevenir la ejecución hipotecaria. Esto le da a su consejero la información que necesita para ayudarle a comenzar a construir un plan de acción personalizado.

Su plan de acción lo guiará a través del proceso de conservar su hogar. O, si usted y su consejero determinan que es mejor para

---

usted dejar su casa, su plan de acción le ayudará a remediar de forma elegante.

En cada paso del camino, su consejero estará ahí para apoyarlo y responder a sus preguntas.

## **Asistencia para hablar con su administrador hipotecario**

Hablar con el administrador hipotecario puede ser intimidante, y puede sentir que no tiene todo el conocimiento que necesita. Aquí es donde un consejero de vivienda puede entrar. Puede decirle todo lo que debe preguntar y lo que debe saber antes de llamar.



## **Opciones**

### **Suspensión de pagos**

La suspensión de pagos (también conocida como indulgencia) significa que el administrador hipotecario se compromete a aceptar un pago reducido o a pausar los pagos durante un período de tiempo determinado. Su hipoteca seguirá acumulando intereses durante ese tiempo. Cuando la suspensión de pagos termine, deberá pagar los atrasos.

#### **Esta solución puede ser adecuada para usted si...**

Su dificultad es temporera y quiere pagar lo que debe gradualmente.

### **Planes de pago**

Un plan de pagos es un acuerdo entre usted y su prestamista hipotecario. Le permite hacer pagos de sus cuentas atrasadas en un período de tiempo para que pueda eventualmente poner al día su hipoteca eventualmente. Es posible que también tenga que establecer un plan de pagos al terminar el período de suspensión de

---

pagos, de modo que no tenga que pagar todo lo que debe de una sola vez.

**Esta solución puede ser adecuada para usted si...**

Su dificultad es temporal y quiere pagar lo que debe gradualmente.

**Modificación de la hipoteca**

Modificar su hipoteca significa cambiar los términos originales de la hipoteca. Si un mercado inmobiliario en crisis provoca que su casa valga menos que el valor de su hipoteca, esta opción puede estar disponible. Puede conservar su casa y evitar daños importantes en el crédito.

**Esta solución puede ser adecuada para usted si...**

Su hipoteca está bajo el agua, pero quiere conservar su casa.

**Escritura en lugar de ejecución hipotecaria**

Una escritura en lugar (*deed-in-lieu*) de ejecución hipotecaria

transfiere la propiedad de su casa al administrador hipotecario para que pueda venderla. Se le libera de su hipoteca y de los pagos mensuales. A veces incluso hay ayuda de reubicación para aquellos que utilizan este método para evitar la ejecución hipotecaria. Además, su puntaje de crédito puede recuperarse más rápido que si pasara por una ejecución hipotecaria. Esto significa que podría obtener otra hipoteca antes.

**Esta solución puede ser adecuada para usted si...**

No puede pagar razonablemente su deuda hipotecaria y necesita un alivio.



---

## Venta corta

Una venta corta le permite vender su casa por menos de lo que debe actualmente en su hipoteca. Obviamente, usted vende con pérdidas, pero evita la ejecución hipotecaria y se libera de sus pagos mensuales. También puede utilizar las ganancias para pagar parte del saldo restante de su hipoteca, aunque el prestamista tiene derecho a obtener un juicio por deficiencia en su contra por el saldo restante adeudado.

### **Esta solución puede ser adecuada para usted si...**

Necesita un alivio rápido de su deuda hipotecaria pero no quiere pasar por una ejecución hipotecaria.

## Cómo funciona la ejecución hipotecaria

La ejecución hipotecaria ocurre cuando se incumple con la hipoteca. El prestamista se apodera de la casa y la vende para intentar recuperar el dinero que perdió cuando usted incumplió.

Una casa embargada también puede ser llamada propiedad reposeída, o REO, por sus siglas en inglés.

¿Por qué se le permite al prestamista quitarle su casa? Una hipoteca es un tipo de préstamo garantizado. Un préstamo garantizado asegura el dinero que usted pide prestado contra un activo que usted posee. Si no puede pagar el préstamo, el recurso es que el prestamista obtenga el activo. Con una hipoteca, el activo es su casa.

El primer paso en la ejecución hipotecaria ocurre cuando usted no cumple con su hipoteca. Después de que empiece a fallar los pagos, su prestamista puede tomar medidas. Esto no siempre lleva directamente a la ejecución hipotecaria de su casa. Puede llevar a una mediación, referidos a consejeros certificados por el HUD, a un programa de ayuda hipotecaria o a otra alternativa a la ejecución hipotecaria.

---

Si no hace pagos durante 121 días, el prestamista le dará un aviso público. Se ponen en contacto con la Oficina de Registro del Condado o presentan una demanda. Usted tiene la oportunidad de revertir esto en el período previo a la ejecución hipotecaria.

Antes de la ejecución hipotecaria, puede pagar lo que debe o utilizar otras soluciones como un plan de pagos, una venta corta o una escritura en lugar de ejecución hipotecaria. Si no puede utilizar ninguna de estas soluciones, la ejecución hipotecaria seguirá adelante. Tendrá que abandonar su casa.

El siguiente paso es una subasta. El administrador hipotecario subastará su casa, y la oferta mínima suele ser el saldo restante del préstamo hipotecario.

NOTA: El proceso de ejecución hipotecaria se detiene durante la bancarrota. Si se declara en bancarrota después de que el proceso de ejecución hipotecaria ha comenzado, se emitirá una suspensión automática. Esto detendrá la ejecución hipotecaria hasta que se resuelva el caso de bancarrota. Esto puede darle tiempo extra para salvar su casa o encontrar una solución.

## **Después de la ejecución hipotecaria**

La ejecución hipotecaria perjudica su crédito, lo que puede dificultar obtener otra hipoteca en un futuro cercano.

Permanecerá en su reporte de crédito durante siete años desde el primer pago atrasado.

Con el tiempo, la ejecución hipotecaria tendrá cada vez menos efecto en su crédito hasta que finalmente se elimine de su reporte luego de los siete años. Sin embargo, incluso antes de que la ejecución hipotecaria salga de su reporte, puede tomar medidas para reconstruir su crédito.

Controle sus gastos, pague las cuentas a tiempo y cancele sus otras deudas para comenzar a mejorar su crédito después de la ejecución hipotecaria. Si necesita ayuda con su deuda, llame a

---

uno de los consejeros de crédito certificados de Consolidated Credit para una consulta gratuita. El consejero le ayudará a encontrar la mejor solución de alivio de deuda para su situación.









## Acerca de Consolidated Credit

Consolidated Credit es una organización de educación pública orientada al consumidor. Somos una empresa líder en la prestación de servicios de consejería de crédito y manejo de deudas en todo Estados Unidos.

Nuestra misión es asistir a individuos y familias a poner fin a las crisis financieras y ayudarles a resolver los problemas de manejo del dinero a través de la educación, la motivación y la consejería profesional.

Nos dedicamos a capacitar a los consumidores a través de programas educativos que les influyen para que se abstengan de gastar en exceso y de abusar de las tarjetas de crédito, así como para animarlos a ahorrar e invertir. Patrocinamos seminarios locales gratuitos que también están disponibles para cualquier grupo u organización que solicite nuestros servicios educativos.

Nuestros consejeros, formados profesionalmente, han ayudado a miles de familias en todo Estados Unidos. Independientemente de que sus problemas financieros se deban a la compra de una nueva vivienda, al nacimiento de un hijo, a una enfermedad grave o a cualquier otra circunstancia, podemos ayudarle.

Nuestra organización se financia principalmente a través de las contribuciones voluntarias de los acreedores participantes. Nuestros programas están diseñados para ahorrar dinero a nuestros clientes y liquidar las deudas a una excelente tasa.

Consolidated Credit es miembro del Better Business Bureau, de la National Association of Credit Union, de United Way of Broward County y de la Financial Counseling Association of America.

# ¡AHORA USTED PUEDE LIBERARSE DE LA DEUDA!

Consolidated Credit, una organización reconocida a nivel nacional, le proporcionará educación financiera profesional, consejería y recursos. Además, usted puede beneficiarse de los Programas de Manejo de Deuda personalizados, que incorporan un plan de consolidación de facturas para ayudarle a recuperar su libertad financiera.

## Nuestros consejeros financieros certificados pueden:

- Reducir o incluso eliminar las tasas de interés
- Eliminar los cargos por retraso y cargos por exceder el límite
- Consolidar las deudas en un solo pago más bajo
- Ayudarle a pagar sus deudas más rápidamente
- Reconstruir su puntaje de crédito
- Ahorrarle miles de dólares
- Crear un plan para liberarse de las deudas



¡Llame hoy, y dé el primer paso hacia la libertad financiera!

**1-800-210-3481**

o visite [www.ConsolidatedCredit.org/es](http://www.ConsolidatedCredit.org/es)



5701 West Sunrise Blvd., Fort Lauderdale, Florida 33313

# AHORA USTED PUEDE LIBERARSE DE LAS DEUDAS



Hay ayuda disponible para usted

- Reduzca o elimine los cargos por intereses
- Consolide las facturas de las tarjetas de crédito en un solo pago mensual más bajo
- Pague su deuda en la mitad del tiempo
- Ahorre miles de dólares



**1-800-210-3481**

5701 West Sunrise Boulevard • Fort Lauderdale, FL 33313

[www.ConsolidatedCredit.org/es](http://www.ConsolidatedCredit.org/es) • Email: [counselor@ConsolidatedCredit.org](mailto:counselor@ConsolidatedCredit.org)