

12 cosas que debe saber cuando llama a su entidad crediticia

1. Contacte de inmediato a su prestador hipotecario si no puede hacer los pagos de su hipoteca. (Su prestador es la entidad crediticia que le envía los estados de cuenta y las personas a las cuales hace sus pagos.)

Aún cuando ya esté atrasado o en embargo de vivienda, su prestador puede ayudarlo con una solución. ¡No espere!

2. Pregunte a su prestador sobre opciones distintas a una ejecución, incluyendo planes de repago, aplazamiento de los pagos regulares (llamado diferimiento), y todas otras opciones de "solución". Consulte nuestro Glosario de terminología relativa a las ejecuciones hipotecarias en el enlace <http://www.phoenix.gov/nsd/flandsp.html> para obtener más información sobre estos términos. **Recuerde:** Las opciones de solución son específicas a su situación particular, aunque debe cumplir los requisitos para el plan a realizarse.
3. Brinde rápidamente toda la información que su prestador le pida, para evitar más acciones de ejecución; no espere hasta el último momento. Los prestadores deben evaluar las circunstancias de cada prestatario caso por caso y seguir un proceso de aprobación para arreglar planes de solución. Esto puede llevar tiempo, por lo cual es importante que actúe de inmediato para ponerse en contacto y brindar rápidamente toda la información que su prestador le solicite.
4. Prepárese a brindar información financiera detallada y así ayudar a que su prestador lo evalúe para una posible opción de solución. Sea honesto sobre sus circunstancias y sus finanzas personales; esto ayudará a llegar a la opción de solución más adecuada a su situación.
5. Prepárese a cambiar sus hábitos de gasto. Al crear un presupuesto razonable y comprender en qué emplea su dinero, lo más probable es que tenga éxito en su plan de solución.
6. Si necesita más ayuda o le incomoda llamar a su prestador, solicite asesoría de vivienda sin cargo de un asesor cercano a su área, certificado y aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, siglas en inglés), al 1-877-448-1211, línea exclusiva de asesoría sobre ejecución de hipotecas en Arizona (*Arizona Foreclosure Prevention*), o visite los siguientes enlaces: [Portal Oficial de Internet de la municipalidad de Phoenix](#) (haga clic sobre "*foreclosure information*"), o el sitio web de HUD: [Guía para evitar la ejecución hipotecaria - HUD](#).
7. Asegúrese de abrir toda la correspondencia de su prestador o de los abogados de su prestador, y responda a las llamadas rápidamente. Si no lo hace, puede haber más acciones de ejecución hipotecaria y costos adicionales.
8. Haga las preguntas esenciales:
 - ¿Cuál es el plazo estimado para completar un proceso de solución?
 - ¿Se pospondrá la venta por ejecución hipotecaria mientras su prestador revisa las opciones de solución?
 - ¿Cuáles son sus obligaciones de acuerdo al arreglo de la solución: fechas límite, montos a pagar, cuánto tiempo pospondrá su prestador la recaudación de pagos, si corresponde, y cuándo deberán pagarse dichos pagos diferidos?
9. Si en la actualidad no realiza pagos en un depósito de garantía por impuestos y primas de seguro de propiedad inmueble, su prestador probablemente requiera que comience a hacerlo y trabajará con usted para recobrar los pagos ya realizados en su nombre. Generalmente puede ahorrar dinero y acceder a una mejor cobertura si se ocupa usted mismo de obtener su seguro de riesgos para propietarios en lugar de que lo haga su prestador.
10. Manténgase en contacto con su prestador y/o asesor en todo momento. Notifique a su prestador y a su asesor sobre cualquier cambio en sus circunstancias, incluyendo un nuevo empleo o problemas para hacer sus pagos de acuerdo al plan de solución.
11. Sea realista acerca de su situación financiera. Si no puede continuar con los pagos sobre su propiedad, piense en venderla para obtener la ganancia patrimonial, o hable con su prestador sobre otras opciones para dejar su casa, como la aprobación de una venta a corto plazo o la aceptación de una escritura en lugar de ejecución de la hipoteca.
12. Entienda que su prestador trata de asegurar un resultado positivo para usted. Coopere, sea honesto y cumpla sus promesas relativas a los arreglos para una solución.

Terminología relativa a las ejecuciones hipotecarias

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria: Instancia en la cual los prestatarios por propia voluntad ceden sus derechos sobre una propiedad al prestatario o entidad crediticia, en lugar de proceder con la ejecución hipotecaria.

Escritura de fideicomiso - Un instrumento de garantía en el que intervienen tres partes, que otorga el título legal sobre un bien inmueble como garantía de pago de un préstamo. Las tres partes que intervienen en la escritura de fideicomiso son el prestatario, la entidad crediticia y el administrador.

Pagos diferidos – Pagos cuyo aplazamiento se autoriza como parte de un proceso de solución.

Valor libre de cargos o “equity” – El valor neto de un bien. En el caso de una propiedad inmueble, es la diferencia entre el valor actual de la propiedad y el monto de la hipoteca sobre la propiedad.

Cuenta de depósito en custodia – Objeto de valor, dinero o documentos que se depositan en custodia de una tercera persona para que los entregue tras el cumplimiento de una condición. Por ejemplo, los fondos de depósito que realiza el prestatario para el pago de impuestos y cuotas de seguro a la entidad crediticia, o el depósito de fondos o documentos con un abogado o agente en custodia, que se entregarán al cierre de la venta de la propiedad inmueble. En algunos lugares del país, este depósito en custodia de impuestos y cuotas de seguro se conoce como retenciones (*impound*) o reservas (*reserves*) en garantía.

Aplazamiento – El acto de abstenerse de tomar acciones legales a pesar del hecho de que la hipoteca está en mora (atrasada). Generalmente se otorga sólo cuando el prestatario hace arreglos satisfactorios para pagar la suma atrasada en una determinada fecha futura.

Ejecución de hipoteca/ Embargo de Vivienda – La venta forzada de una propiedad para garantizar el pago de una deuda en mora.

Seguro de riesgo – Provisión de seguro que brinda compensación al asegurado en caso de pérdida de o daños a la propiedad.

Notificación de venta por parte del administrador – Notificación que da información específica sobre un préstamo en mora y el procedimiento a realizarse para la ejecución de la hipoteca. Esta notificación debe registrarse en el condado donde se ubica la propiedad y debe publicarse de acuerdo a lo indicado en la garantía y a lo dispuesto por la ley del estado.

Pago parcial o liberación parcial – Si su hipoteca está asegurada, podría cumplir los requisitos necesarios para recibir un préstamo de bajo interés o sin interés, o bien poner al día su préstamo a través del asegurador (generalmente, la Administración Federal de Vivienda; *Federal Housing Administration*). Este préstamo debería pagarse en una fecha futura—por lo general, cuando paga totalmente su hipoteca primaria o vende su casa.

Venta de pre-ejecución o venta rápida/venta de corto plazo – Si no puede pagar la hipoteca, esta opción implica vender su casa para evitar la ejecución. Si debe más de lo que vale la casa, su entidad crediticia podría estar de acuerdo en aceptar un valor inferior al de la hipoteca. Esta venta de corto plazo podría tener consecuencias impositivas; por favor hable con un preparador de impuestos para obtener más información.

Renovación – Ocurre cuando el prestatario paga el monto total de lo que debe (el total de los pagos mensuales atrasados más todas las tarifas) en una solo pago, en una fecha determinada.

Plan de repagos – Arreglo mediante el cual el prestatario acuerda realizar pagos adicionales para saldar montos atrasados, y continuar al mismo tiempo con los pagos regulares.

Administrador – Parte interviniente neutral que publica la propiedad en ejecución para su venta y realiza la subasta para vender dicha propiedad al mejor postor.

Venta por el administrador – Subasta de una propiedad inmueble realizada por un administrador.

Proceso de solución – Acción alternativa para ejecutar una hipoteca en beneficio del prestador y la entidad crediticia. Entre las opciones alternativas figuran la modificación del préstamo, las ventas rápidas/venta de corto plazo y varias formas de aplazamiento. Se conoce también como “reestructura”.