

Cuaderno de Trabajo de Información sobre la Ejecución Hipotecaria de Nevada



Una herramienta para educar a los propietarios de viviendas en el proceso de ejecución hipotecaria

Presentado por el Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria de Nevada a los ciudadanos de Nevada.

Adaptado del Cuaderno de Trabajo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria creado por la Coalición de Prevención para la Ejecución Hipotecaria del Condado de Pima

Contenido

Reconocimientos y descargo de responsabilidad

Carta a los residentes de Nevada

Terminología Importante

Cómo entender las hipotecas en mora

- ¿Se encuentra entre la espada y la pared?
- Préstamos en mora y ejecución hipotecaria
- La función del asesor de vivienda
- Encontrar un asesor de vivienda certificado

Cómo entender su situación financiera

- Piense en su situación
- ¿A cuánto ascienden sus ingresos?
- ¿En qué se gasta el dinero?
- ¿Cuáles son sus otros activos?
- ¿Puede permitirse conservar su casa?

Conozca su hipoteca

- Reúna los documentos de su préstamo
- Qué tipo(s) de préstamo(s) tiene

Conozca sus opciones

- Quedarse o no quedarse con su casa
- Opciones para quedarse con su casa
- Opciones para no quedarse con su casa

Tenga cuidado con las estafas – ¡No sea una víctima!

- Estafas Comunes

Herramientas para el propietario de vivienda

- ¿Cómo encontrar y contactar a su entidad crediticia?
- Números telefónicos de las entidades crediticias
- Cómo presentar una queja
- Glosario

Apéndice

- Lista de documentos
- Registro de comunicaciones para “Estar al tanto”
- Preguntas frecuentes
- Consejos para evitar la ejecución hipotecaria

Reconocimientos

El Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria de Nevada expresa su profunda gratitud a la Coalición de Prevención para la Ejecución Hipotecaria del Condado de Pima por permitir la adaptación del Cuaderno de Trabajo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria para su uso en Nevada. Esta información permitirá a los residentes de Nevada que tengan dificultades hipotecarias a que estén mejor preparados cuando trabajen con sus acreedores, compañías crediticias y agencias asesoras de vivienda.

El Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria del estado de Nevada también expresa su agradecimiento al FDIC por la ayuda proporcionada al revisar la traducción al español de éste libro the trabajo y a la traductora Irma Vallejo-Friberg.

Descargo de responsabilidad

A menos que se especifique lo contrario, la información aquí contenida se ha puesto a su disposición por el Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria de Nevada para uso como ejemplo de los tipos de documentos y asesoramiento que uno podría recibir en el proceso de trabajo con la compañía de préstamos, agencia asesora de vivienda o por terceras partes que estén involucrados en los pagos en mora o la ejecución hipotecaria de su casa. El propósito de este cuaderno de trabajo es de asistir a los individuos en resolver su crisis de ejecución hipotecaria.

Ni el Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria de Nevada, ni otra agencia o entidad involucrada en el desarrollo de este cuaderno de trabajo, asume compromiso legal o responsabilidad por la exactitud, totalidad, utilidad o cualquier información, producto o proceso divulgados en estos ejemplos.

Cualquier alusión que se haga aquí a un producto comercial específico, proceso, servicio por nombre comercial, marca, fabricante, o demás, no constituye ni implica la aprobación, recomendación, o favorecimiento al mismo por parte del Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria de Nevada ni ninguna de sus entidades.

Los puntos de vista y opiniones de los autores expresados en este documento no necesariamente plantean o reflejan aquellos del Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria de Nevada.

Estimados residentes de Nevada,

El Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria de Nevada está orgulloso de poder ofrecerle este Cuaderno de Trabajo de Información sobre la Ejecución Hipotecaria. Usted o alguien que usted conoce podría estar enfrentando un atraso en su hipoteca y no sabe cuándo o cómo buscar asistencia. Este cuaderno de trabajo le ayudará con esto. Adicionalmente, es nuestro deseo que este cuaderno de trabajo lo anime a empezar a trabajar con su agencia crediticia/acreedora o su asesor de vivienda tan pronto como usted piense que puede tener un problema con el pago de su hipoteca.

Este cuaderno de trabajo está diseñado como una herramienta que podrá ayudarle a tomar decisiones bien informadas cuando se enfrente a una hipoteca en mora y posible ejecución hipotecaria. Ofrece dirección clara en cuanto a qué información necesitará reunir—documentos claves, ingresos y gastos del hogar—para cuando se dirija a su agente crediticio y consejero de vivienda acerca de su situación. Le ofrece información para ayudarle a decidir si puede permitirse quedarse con su casa o si necesitará tomar otras medidas. Le explica cómo buscar a su agente crediticio, cómo escoger a una agencia asesora de vivienda acreditada y le alerta sobre cómo evitar ser víctima de una estafa de ejecución hipotecaria.

Otras herramientas incluidas en este cuaderno de trabajo son un formato/hoja de comunicaciones para que lleve un registro de nombres, teléfonos y resumen de las conversaciones importantes que tenga con las personas que le estén ayudando a crear una solución. Los ejemplos de cartas lo ayudarán a plantear su caso con más claridad a los asesores, agentes y otras personas involucradas en su situación.

El Grupo Operativo lo felicita por su valor de reconocer la complejidad del problema, en tomar los pasos para tomar decisiones bien informadas y en buscar asistencia profesional y consejo respecto a su casa y su futuro.

Atentamente,

Grupo Operativo de Prevención para la Ejecución Hipotecaria de Nevada

Terminología importante

A lo largo de este cuaderno de trabajo usaremos palabras que probablemente ya escuchó muchas veces con anterioridad, pero que de repente no tiene la certeza de su significado. Debajo hay unas definiciones que son importantes que conozca conforme vaya revisando el cuaderno de trabajo.

Acuerdo del prestatario – Es el proceso donde el recaudador y el prestatario (la persona que adquiere el préstamo) llegan a un mutuo acuerdo para resolver un incumplimiento en el pago y evitar la ejecución hipotecaria.

Ejecución hipotecaria o Juicio hipotecario – Es el proceso legal por el cual se pone fin al derecho del propietario a un inmueble, generalmente debido a un incumplimiento en el pago. La entidad prestamista vende en subasta o remata el inmueble que asegura un préstamo en el cual el prestatario ha entrado en incumplimiento de pago. Generalmente, el título de propiedad es transferido a la institución financiera. La institución comercializará y pondrá a la venta el inmueble para recuperar el dinero que se le adeuda.

Incumplimiento en el pago – Es el incumplimiento del prestatario a realizar los pagos del préstamo como fueron acordados en los pagares o en el plan del acuerdo del prestatario.

Inversor – Es la entidad que es dueña del préstamo. A menudo, el prestamista venderá su préstamo a otra entidad después del cierre. Es muy probable que el inversor no sea el mismo que el recaudador o el prestamista. El recaudador debe seguir las indicaciones del inversor para la recaudación de préstamos y resolver moratorias/atraso.

Mora en el Pago/Atraso – Es un pago del préstamo que ha vencido pero se encuentra entre el periodo permitido antes que un incumplimiento en el pago real se declare.

Prestamista o Entidad crediticia – Es la entidad que le dio el préstamo hipotecario. Podría no ser la misma entidad a quien usted envía sus pagos.

Recaudación de préstamos hipotecarios – Es la administración del préstamo realizado por el recaudador desde que adquirió su préstamo hasta que sea cancelado en su totalidad. La administración de un préstamo incluye el cobro y formas de pago, pago de seguro e impuestos a la propiedad o inmueble, mantenimiento de registro de pagos y balances, y estar en contacto con el prestatario para resolver pagos que están atrasados.

Recaudador – Es la entidad a la cual usted envía sus pagos mensuales. El prestamista ha contratado al recaudador para que se encargue de su préstamo después del cierre. El recaudador es su contacto para cualquier asunto relacionado con su préstamo de hipoteca. También llamado recaudador de préstamos o recaudador hipotecario/inmobiliario.

Cómo entender las hipotecas en mora

- 1. ¿Se encuentra entre la espada y la pared?**
- 2. Préstamos en mora y ejecución hipotecaria**
- 3. La función del asesor de vivienda**
- 4. Encontrar un asesor de vivienda certificado**



¿Se encuentra entre la espada y la pared?

La situación económica hoy en día es muy estresante. Muchos residentes de nevada están lidiando con múltiples retos personales, incluyendo:

- Pérdida de empleo
- Cambios en los pagos de la hipoteca
- Cuentas que no han sido pagadas
- Estar al cuidado de un padre mayor de edad
- Reducción de sus ingresos
- Divorcio o separación
- Invalidez repentina
- Otros acontecimientos que cambian su vida

Estos imprevistos pueden afectar su capacidad de prestatario para hacer su pago de hipoteca a tiempo como lo acordado. Cuando esto sucede, una ejecución hipotecaria podría darse.

Si está enfrentando problemas financieros y está en riesgo de incumplimiento de pago en su hipoteca, es importante que:

- **Entienda** cuándo empieza un atraso en el pago y cuándo un incumplimiento en el pago ocurre.
- **Contacte** a su recaudador de préstamos lo más pronto posible para examinar su situación.
- **Busque** el consejo de un asesor de vivienda certificado y de confianza.

Cuanto antes empiece a trabajar con su recaudador y/o asesor de vivienda, más probable será que el recaudador pueda encontrar una solución para ayudarlo a quedarse con su casa.

¡No espere hasta que se le haya vencido un pago!

Préstamos en mora y ejecución hipotecaria

¿Qué pasa si no hago un pago antes de la fecha de vencimiento?

El recaudador de préstamos espera recibir su pago antes de cumplirse la fecha de vencimiento. Si el recaudador no ha recibido su pago al llegar esa fecha, el préstamo se considera en mora. Puede encontrar la fecha de vencimiento en el pagaré y también en su estado de cuenta que el recaudador le envía mensualmente.

¿Me llamará el recaudador para cobrarme mi pago que ha sido vencido?

El Departamento de Cobros le podría contactar para empezar el proceso de recaudación. El Departamento de Cobros es una división del recaudador de préstamos que es responsable de obtener y aplicar pagos vencidos en el préstamo hipotecario. Generalmente, tratarán de contactarse con usted antes que el pago vencido exceda los 30 días.

¿Qué pasa si no puedo hacer mis pagos como lo convenido?

Si el Departamento de Cobros no puede recaudar el pago en su totalidad o llegar a un acuerdo aceptable de los pagos con usted, su cuenta puede ser referida al **DEPARTAMENTO DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS**. El departamento de Mitigación de Pérdidas es una división del recaudador de préstamos que trabajará con usted para establecer un plan aceptable y encaminarlo devuelta para que pueda hacer los pagos de su hipoteca. Empezará a recibir cartas requiriendo que los llame. **¡SIEMPRE DEVUELVA SUS LLAMADAS!** Este es un periodo donde podría tener otras opciones disponibles para usted. Los representantes de Mitigación de Pérdidas harán muchos intentos para contactarlo. Lo más probable es que le pidán que envíe una petición para asistencia. La petición podría incluir, pero no limitarse a: una carta explicando su situación (también llamada carta de adversidad), estado de resultados (de ingresos y gastos) y evidencia de los últimos ingresos.

**NO ESPERE A QUE EL RECAUDADOR LO LLAME.
LLAME A SU COMPAÑÍA DE PRÉSTAMOS/RECAUDADOR
SI SABE QUE SE ATRASARÁ EN SU PAGO.
¡SIEMPRE DEVUELVA LA LLAMADA A SU RECAUDADOR!**

¿Cuándo puede empezar el proceso de la ejecución hipotecaria¹?

Mientras que los prestamistas y los recaudadores tratarán de contactar al propietario de la vivienda para tratar de ponerlo al día en su préstamo, el proceso de la ejecución hipotecaria puede empezar en cualquier momento después de declararse que hay un incumplimiento en el pago. Para empezar el proceso de la ejecución hipotecaria, el recaudador ejecuta y registra un Aviso de Incumplimiento en el Pago y Opción de Venta de la Vivienda. El recaudador puede registrar este Aviso de Incumplimiento en el Pago tan pronto como el prestatario entra en mora/atraso. El propietario de la vivienda debe de recibir un Aviso de Incumplimiento en el Pago por correo registrado o certificado.

Si recibe un Aviso de Incumplimiento de Pago, contacte a su recaudador, asesor de vivienda acreditado/o a su asesor legal inmediatamente para entender cuándo la venta de la ejecución hipotecaria tomará lugar. Hay periodos de tiempo específicos que el recaudador debe seguir.

¹ La ley mencionada en esta sección es el cronograma de ejecución hipotecaria no-judicial de Nevada.

La función del asesor de vivienda

Si está enfrentando una ejecución hipotecaria, un asesor de vivienda puede ayudarle a encontrar una solución que mejor se ajuste a su situación. Requerirán información muy específica de usted, el propietario de la vivienda. Cuánta más información le entregue al asesor de vivienda, más fácil será de evaluar sus expectativas y situación.

El asesor lo ayudará a evaluar su situación financiera, determinar las opciones disponibles y le ayudará a encontrar una solución con su recaudador. El asesor estará familiarizado con los varios planes de acuerdos que los prestamistas/recaudadores consideran y sabrán qué curso de acción es el que tiene más sentido para usted y su familia, basado en sus circunstancias. Además el asesor puede llamar al recaudador con usted presente o de su parte para discutir un plan de acuerdo.

Usted puede protegerse de futuros problemas de de crédito cuando encuentre un asesor acreditado antes que sus pagos de hipoteca se atrasen demasiado.

Un buen asesor le ayudará a establecer un plan de presupuesto mensual para asegurar que puede cumplir con todos sus gastos, incluyendo su pago de hipoteca. Su plan financiero personal mostrará claramente cuánto dinero tiene disponible para hacer un pago de hipoteca. Este análisis le ayudará a usted y al recaudador a determinar si un plan de pago reducido o retrasado le beneficiará. Además, el asesor tendrá información de servicios, recursos y programas disponibles en su área local que podría ofrecerle asistencia financiera, legal, médica u otra asistencia adicional que podría necesitar.

Generalmente, los servicios de un asesor de ejecución hipotecaria son proporcionados sin ningún costo para el propietario de vivienda. Si un asesor requiere de cobro de honorarios por adelantado antes de realizar cualquier servicio, llame inmediatamente a HUD al 800-569-4287 para saber si el asesor que le está ayudando es de confianza. Vea también la sección de **Tenga cuidado con las estafas**.

El asesor de vivienda podría necesitar hablar con su recaudador para obtener información acerca de su hipoteca; por ejemplo: balances de préstamos, impagos (si hay alguno) y últimas cantidades de pago. Antes que el recaudador pueda hablar con el asesor de vivienda acerca de su préstamo, deben obtener un permiso escrito por usted. Se le pedirá que firme el formulario de **Autorización para el acceso de información confidencial**. Sin esta autorización, el recaudador no podrá compartir información con la organización del asesor de vivienda. En la siguiente hoja se encuentra un ejemplo de la autorización.

- Ejemplo -

Carta de Autorización de Acceso a la Información Confidencial

Notificar a la entidad crediticia o recaudador de préstamos hipotecarios que una agencia de asesoramiento de vivienda lo estará representando.

Firme únicamente después de haber verificado que el asesor es legítimo.

Fecha

Nombre del Recaudador de Préstamos Hipotecarios
Dirección del Recaudador de Préstamos Hipotecarios
Ciudad, Estado, Código postal del Recaudador de Préstamos Hipotecarios

Con relación a: Número de Préstamo

Estimado Gerente de Mitigación de Pérdidas:

Nosotros los abajo firmantes, por la presente autorizamos a _____ (*Agencia de Asesoramiento de vivienda*) para que actúe en nuestro favor en todos los aspectos relacionados con nuestro préstamo hipotecario en la suma original de \$_____ por la propiedad localizada en _____ (incluya la dirección completa; la calle, ciudad, estado y código postal), incluyendo la firma de todos los documentos relacionados con este trámite.

Cualquier y todos los actos llevados a cabo por _____ (*Agencia de Asesoramiento de vivienda*) en nuestro favor afectarán de la misma manera como si fueran actos realizados por nosotros mismos.

Esta autorización es válida hasta futuro aviso por escrito.

Atentamente,
(Nombre del Prestatario)

El recaudador podría tener su propia versión de este formulario podría aceptar la versión del asesor. El asesor y recaudador le informarán al respecto.

Encontrar un asesor de vivienda certificado

Las organizaciones listadas debajo pueden proveerle asesoramiento individual en prevención para la ejecución hipotecaria. Para las últimas actualizaciones en la lista, por favor visite www.foreclosurehelp.nv.gov, visite www.hud.gov o marcar 2-1-1.

Consumer Credit Counseling Service of Southern Nevada (aprobado por HUD)

Dirección: 2650 S. Jones Blvd
Las Vegas, Nevada 89146

Ubicaciones adicionales: Henderson, Nellis
Air Force Base, Fallon, Carson City, Minden

3100 Mill Street #111
Reno, Nevada 89502

Teléfono: (800) 451-4505 ó (702) 364-0344

Correo electrónico: cccs@cccsnevada.org

Sitio web: www.cccsnevada.org

Community Services of Nevada (aprobado por HUD)

Dirección: 3320 Sunrise Avenue, Suite 108
Las Vegas, Nevada 89101

Teléfono: (702) 307-1710

Fax: (702) 307-1712

Correo electrónico: mvreb@elvcdc.org

Housing for Nevada (aprobado por HUD)

Dirección: 285 E. Warm Springs, Suite 100
Las Vegas, Nevada 89119

Teléfono: (702) 270-0300 or 1-877-649-1335

Fax: (702) 270-2195

Sitio web: www.housingfornevada.org

Neighborhood Housing Services of Southern Nevada (aprobado por HUD)

Dirección: 1849 Civic Center Drive
North Las Vegas, NV 89030

Teléfono: (702) 649-0998

Fax: (702) 649-0702

Sitio web: www.nwsn.org

Nevada Fair Housing Center

Dirección: 3380 W. Sahara Avenue, Suite 150
Las Vegas, Nevada 89102

Teléfono: (702) 731-6095

Fax: (702) 732-9538

Correo electrónico: info@nfhc.org

Sitio web: <http://www.nfhc.org/>

Nevada Legal Services (aprobado por HUD)

Dirección: 841-A East Second Street
Carson City, NV 89701

530 South Sixth Street
Las Vegas, NV 89101

204 Marsh Avenue, 3rd Floor
Reno, NV 89509

Teléfono: (702) 386-0404

Fax: (702) 388-1641

Sitio web: <http://www.nlslaw.net/>

Washoe County Department of Senior Services (aprobado por HUD)

Dirección: 1155 E Ninth St
Reno, Nevada 89512

Teléfono: (775) 328-2592

Fax: (775) 328-6193

Correo electrónico: slawproj@washoecounty.us

Sitio web: <http://www.washoecounty.us/seniorsrv/legal.htm>

Women's Development Center (aprobado por HUD)

Dirección: 4020 Pecos McLeod
Las Vegas, Nevada 89121

Teléfono: (702) 796-7770

Fax: (702) 796-3007

Correo electrónico: bclaridy@wdclv.org

Sitio web: www.wdclv.org



Cómo entender su situación financiera

**Preparándose para su conversación con
el recaudador de préstamos hipotecarios
y el asesor de vivienda**

- 1. Piense en su situación**
- 2. ¿A cuánto ascienden sus ingresos?**
- 3. ¿En qué se gasta el dinero?**
- 4. ¿Cuáles son sus otros activos?**
- 5. ¿Puede permitirse conservar su casa?**

Piense en su situación

Cuando hable con su recaudador de préstamos o asesor de vivienda esté preparado para hablarles sobre su situación. Utilice esta hoja de trabajo para resumir sus circunstancias. Por favor sea lo más exacto y detallado que pueda.

¿Está atrasado en su pago?

Si es así, ¿cuándo fue la última vez que hizo su pago (fecha)?

¿Por qué dejó de pagar este y otros pagos?

¿Si no ha dejado de hacer sus pagos, que dificultades económicas está atravesando en estos momentos?

¿Ha tratado de arreglar su situación económica?

¿Espera que su situación cambie pronto?

¿Qué recursos tiene que le puedan ayudar?

Una vez completado este ejercicio, estará listo para escribir una Carta de Adversidad. La Carta de Adversidad explica su situación al recaudador y pide ayuda. Muchos recaudadores le solicitarán que presente una Carta de Adversidad cuando pida asistencia.

A continuación hay un ejemplo de Carta de Adversidad.

- Ejemplo -

Carta de Adversidad

Fecha

Nombre del Prestatario
Dirección del Prestatario

Con relación a: Número de Préstamo _____

Estimado Gerente de Mitigación de Perdidas:

Nuestros nombres son/Mi nombre es _____ y hemos/he pagado la hipoteca de nuestra/mi casa ubicada en _____ [escriba la dirección de la propiedad] _____ por ___ años hasta ahora. Esta carta es para explicar por qué desafortunadamente nos retrasamos/me retrasé en los pagos mensuales de la hipoteca y para pedir ayuda.

(Explique su adversidad. Incluya fechas e incidentes específicos que causaron que se atrasara. Use la información de la hoja de trabajo que acaba de llenar. También, si es aplicable, explique cómo la adversidad ha sido resuelta.)

Nosotros nos hemos sentado con nuestra/Yo me he sentado con mi/ familia y hemos analizado atentamente nuestra situación financiera. Todos hemos acordado en hacer los siguientes sacrificios de manera que podamos asegurarnos de pagar nuestra hipoteca a tiempo. (Explique qué pasos ha tomado para corregir su situación económica). Recorte en gastos, cancelación de algunas cosas...cable, eliminar actividades, buscar servicios de asesoría de crédito.

Mi familia y yo estamos sinceramente agradecidos por la oportunidad que nos ha dado de ser dueños de nuestra casa y tenemos toda la intención de conservarla por mucho tiempo, así como el abonar los pagos de la hipoteca a tiempo.

De nuevo, muchas gracias por su tiempo. Sinceramente esperamos que considere colaborar con nosotros para buscar una solución. Estamos ansiosos que se resuelva pronto para seguir adelante.

Atentamente,

(Dígale a cada integrante de su familia que firme la carta.)

¿A cuánto ascienden sus ingresos?

Su recaudador y asesor de vivienda necesitarán saber todos sus últimos ingresos del hogar. Antes de hablar con ellos, complete la siguiente hoja de trabajo.

INGRESO MENSUAL DEL HOGAR:

Fuentes de Ingresos	Propietario A	Propietario B	TOTAL A y B
Ingresos del 1er trabajo – Cantidad que lleva a la casa	\$	\$	\$
Ingresos del 2do trabajo – Cantidad que lleva a la casa	\$	\$	\$
Ingresos del 3er trabajo – Cantidad que lleva a la casa	\$	\$	\$
Seguro Social/SSI/SSDI	\$	\$	\$
Pensión alimenticia para hijos y pensión compensatoria de la esposa/o	\$	\$	\$
Compensación por desempleo	\$	\$	\$
Compensación por incapacidad de trabajo	\$	\$	\$
Beneficios de veterano	\$	\$	\$
Beneficios de retiro	\$	\$	\$
Dinero de huéspedes o inquilinos/ compañeros de cuarto	\$	\$	\$
Asistencia para el cuidado de niños	\$	\$	\$
Asistencia de vivienda	\$	\$	\$
Ingreso de renta de otros inmuebles que sea propietario	\$	\$	\$
Otro ingreso que no esté listado arriba	\$	\$	\$
Otro ingreso que no esté listado arriba	\$	\$	\$
Total	\$	\$	\$ (Este es el ingreso total del hogar)

Es importante que estas cantidades sean precisas y exactas.

- Incluya los ingresos de todos los que viven en la casa.
- Si las cantidades cambian de mes en mes, mire en las cantidades que tiene desde el principio del año hasta la fecha y determine su promedio.
- Esté seguro de dejarle saber a su recaudador si espera un cambio en sus ingresos en el futuro.

¿En qué se gasta el dinero?

Su recaudador y asesor de vivienda necesitarán saber todos sus gastos. Antes de hablar con ellos, complete la siguiente hoja de trabajo. No se olvide de incluir todos sus gastos del hogar. Para gastos que varían de mes en mes, use un promedio.

GASTOS MENSUALES			
COLUMNA 1	GASTOS MENSUALES	COLUMNA 2	GASTOS MENSUALES
Vivienda		Contribuciones y regalos	
Pago de hipoteca	\$	Donaciones a la iglesia	
Cuota de asociación de propietarios de vivienda		Donaciones misceláneas	
Mantenimiento del hogar		Regalos/tarjetas/accesorios para envolver	
Impuestos y seguros (si no están incluidos en el pago de la hipoteca)		Otros	
Comida y hogar		Recreación	
Alimentos, bebidas	\$	Cuotas de clubs, asociaciones	\$
Artículos de limpieza, desechables		Periódicos, revistas, libros	
Comidas fuera de casa		CDs, otra música	
Tabaco y alcohol		Película	
		Pasatiempos	
Utilidades/servicios		Deportes	
Gas, luz, agua	\$	Vacaciones	
Teléfono		Entretenimiento	
Teléfono móvil/celular			
Basura, alcantarillado y desagüe			
Seguro		Otros gastos	
De vida	\$	Mesada/gastos de diversión para niños	
Automóvil		Guardería o centro de cuidado (niños/adulto mayor)	
Salud		Niñera	
Otro		Gastos de envío por correo	
		Cable o televisión satelital	
Transporte		Otros servicios	
Gasolina y aceite	\$	Mascotas (alimento, veterinario, hospedaje)	
Reparación y mantenimiento			
Matrícula/registración anual		Obligaciones mensuales	
Bus, carpool: viaje de ida y vuelta en auto compartido		Pensión alimenticia para hijos y pensión compensatoria de la esposa/o	\$
Estacionamiento		Cuotas mensuales totales de préstamo de automóvil	
		Pagos mensuales totales a tarjetas de crédito	
Educación		Otros gastos mensuales por otras casas propias	
Matrícula, mensualidad	\$	Otra obligación mensual	
Libros		Otra obligación mensual	
Lecciones especiales			
Deportes			
Salud		Ropa	
Médica	\$	Nuevas compras	\$
Dental		Tintorería, lavandería	
Recetas médicas			
Cuidado personal			
Salón de belleza/barbería	\$		
Pedicura - manicura			
Otros gastos personales			
COLUMNA 1 GASTOS TOTAL: \$		COLUMNA 2 GASTOS TOTALES: \$	
COLUMNA 1 + COLUMNA 2 = GASTOS TOTALES: \$			

Gastos mensuales del hogar:

Hay tres tipos de gastos—fijo, variable y discrecional. Esta clasificación le ayudará a determinar qué gastos podría necesitar reducir o eliminar.

¿Cuáles son sus **gastos fijos**? Estos gastos han sido fijados en pagos semanales, mensuales o anuales. Usted sabe de antemano que cantidad pagará. Ejemplos incluyen el pago de su auto, pago del seguro.

¿Cuáles son sus **gastos variables**? Estos gastos pueden cambiar, fluctuar o variar de mes en mes dependiendo del uso o de dónde fueron obtenidos. Ejemplos incluyen el pago de los servicios (agua, luz, gas), costo de cuidado de niños o guardería, gasolina para el auto y abarrotes. Examine estos gastos en varios meses para determinar una cantidad exacta.

¿Cuáles son sus **gastos discrecionales**? Estos gastos no son necesarios para su bienestar, y, si fuera necesario, serían los primeros gastos a reducir o eliminar. Ejemplos incluyen las compras por días festivos, comer fuera, peluquerías y entretenimiento. Calcule lo que compra con estos gastos cada mes.

Analice los gastos que ha apuntado en esta hoja de trabajo y ponga una nota al lado de cada uno indicando si puede reducirlo o eliminarlo de los gastos.

¿Cuáles son sus otros activos?

Enumere sus activos del hogar. Piense en lo que está dispuesto a hacer con ellos. ¿Puede o está dispuesto a vender algunos de sus activos? Si es así, ¿cuáles? ¿Está dispuesto a hacer algunos cambios en su estilo de vida? Un asesor de vivienda certificado lo puede ayudar.

Anote sus activos en la lista de abajo.

	ACTIVOS DEL HOGAR	Columna 1	Columna 2	Columna 3
	Descripción	Valor	Cantidad a deber	¿Vender?
a)	Automóvil #1	\$	\$	\$
b)	Automóvil #2	\$	\$	\$
c)	Automóvil #3	\$	\$	\$
d)	Dinero en efectivo a mano de más de \$100	\$	\$	\$
e)	Cuenta corriente o de cheques	\$	\$	\$
f)	Cuenta de ahorros	\$	\$	\$
g)	Reembolso de impuestos anticipados	\$	\$	\$
h)	Fondos de mercado de dinero	\$	\$	\$
i)	Acciones/bonos/certificado de depósito/ anualidades, etc.	\$	\$	\$
j)	Cuentas IRA /Keogh de retiro de impuestos diferidos	\$	\$	\$
k)	Computadora/TV/electrónicos	\$	\$	\$
l)	Muebles	\$	\$	\$
m)	Botes / moto acuática	\$	\$	\$
n)	Camper/casa rodante	\$	\$	\$
o)	Motocicletas / motonieve	\$	\$	\$
p)	Equipo de granja	\$	\$	\$
q)	Remolque	\$	\$	\$
r)	Otra propiedad	\$	\$	\$
s)	Otra propiedad	\$	\$	\$
t)	Total		\$	\$

¿Cuál es su estilo de vida actual y qué está dispuesto a cambiar?

Comer fuera: _____

Apuestas: _____

Juegos/lujos: _____

Cable de TV: _____

Teléfono celular : _____

Otros: _____

¿Puede permitirse conservar su casa?

Basado en lo que gana, gasta, necesita y lo que puede vender, ¿puede permitirse quedarse con (mantener) su casa?

Ingresos y Gastos:

1. Ingreso mensual total \$_____ (de: ¿A cuánto ascienden sus ingresos? -Total A+ B)
2. Gastos mensual total \$_____ (de: ¿En qué se gasta el dinero? -Total Columna 1 & 2)
3. ¿Qué es lo que resta? \$_____ (Línea 1 menos la Línea 2 encima. Esto es lo que resta para cubrir los pagos incrementados de la hipoteca u otras emergencias.

Si no tiene dinero restante al final del mes o tiene muy poquito, necesita revisar sus gastos para ver qué podría reducir o eliminar. Un asesor de vivienda lo puede ayudar.

Efectivo Disponible/Necesitado:

4. Propietario de la vivienda, efectivo a mano \$_____ (de: ¿Cuáles son sus otros activos? - línea d, Col. 1)
5. Activos del Propietario de la vivienda – A LA VENTA \$?_____ (de: ¿Cuáles son sus otros activos? - línea t, Columna 3)
6. Dinero en efectivo disponible \$_____ (línea 4 más línea 5 encima)

Conozca su hipoteca

1. Reúna los documentos de su préstamo
2. ¿Qué tipo(s) de préstamo(s) tiene?



Reúna los documentos de su préstamo

Reúna los documentos de su préstamo. Es importante que entienda completamente los términos de su hipoteca. Un asesor de vivienda certificado puede guiarlo a encontrar los datos que necesita en los documentos. Estos documentos podrían incluir:

- ❑ **El pagaré** – Esta es una constancia de deuda y promesa formal de repagar la deuda. Estipula la cantidad del préstamo, fecha de pago, cantidad de pago o cómo la cantidad de pago será determinada y la fecha de vencimiento. También incluye las penalidades y pasos que la agencia crediticia puede tomar si no cumple con sus pagos a tiempo.
- ❑ **Escritura de fideicomiso** – La escritura de un fideicomiso identifica la garantía o colateral para un préstamo. Ayuda a verificar y proteger el interés legal en una propiedad. La propiedad escriturada por el titular del préstamo (titular del fideicomiso o prestatario) a un fideicomisario (a menudo una compañía de títulos o custodia/depositos en garantía) la cual mantiene el título en fideicomiso por el beneficiario (prestamista o entidad crediticia). La escritura del fideicomiso es registrada y archivada en los registros públicos.
- ❑ **Cláusula de Hipoteca de Tasa Ajustable (ARM Rider)** – Las hipotecas de tasa ajustable (ARM) son préstamos con tasa de interés donde el pago varía. La Cláusula de Hipoteca de Tasa Ajustable describe cómo el préstamo se ajustará y cualquier limitación sobre los ajustes. Describirá los periodos de ajuste para la tasa de interés y los pagos. También le notificará cuándo esperar aviso de una tasa de interés y cambio de pago.

La tasa de interés en un ARM consiste de dos partes: el índice y el margen. El índice determina cómo la tasa de interés cambiará y el margen es una cantidad que se añade al índice para determinar la nueva tasa de interés. Hay diferentes tipos de ARM: las ARM híbridas, las ARM de interés solamente y las ARM de opción de pago.

- ❑ **Cláusula de Penalidad de Prepago/Pago adelantado**– Una penalidad de prepago permite al prestamista/entidad crediticia o recaudador cobrar un interés adicional al prestatario (generalmente seis meses), cuando una hipoteca se repaga durante el periodo de penalidad, el cual es generalmente entre los tres a cinco primeros años de la hipoteca. Si una hipoteca contiene una penalidad de prepago, debe estar claramente expuesta en la revelación de hipoteca, en la nota aclaratoria y/o cláusula de penalidad de prepago a la nota.
- ❑ **Declaración de Veracidad en Préstamos TIL**– Este documento es proporcionado en la solicitud y al cierre de ciertos préstamos. Muestra los costos totales estimados del préstamo, cantidad de pagos esperados sobre la vida del préstamo y otras características significantes de su préstamo como la penalidad de prepago.
- ❑ **Estado Final Uniforme HUD 1 o Declaración de Cierre de Transacción HUD 1**– Este documento contiene todos los costos del prestatario que están asociados con la compra de la casa y el préstamo. Es proporcionado al cierre del préstamo.
- ❑ **Préstamo sobre el Capital de la propiedad o Segunda hipoteca** – Esto consistirá de un pagaré, escritura de fideicomiso/o un Acuerdo sobre el Capital de la Vivienda. Estos documentos contienen detalles de su segunda hipoteca.
- ❑ **Los últimos dos estados de cuentas de la hipoteca**

Registre la información acerca de su préstamo en la próxima hoja de trabajo.

¿Qué tipo(s) de préstamo(s) tiene?

	Primera hipoteca	Segunda hipoteca (Capital de vivienda)	¿Dónde lo encuentro*?
¿Qué pasó con mi préstamo en _____ ? (incluya la dirección de la casa)			
Prestamista original de la hipoteca			EdeF*
Cantidad original del préstamo			TIL*; P*
Pago mensual			TIL; P
Fecha mensual de pago			TIL; P
Fecha de cierre del préstamo			EdeF; P
Número de pagos			TIL; P
¿Mi tipo de préstamo es?			
	<input type="checkbox"/> FHA o <input type="checkbox"/> VA o <input type="checkbox"/> Convencional o desarrollo rural.	<input type="checkbox"/> Préstamo sobre el capital de la propiedad o <input type="checkbox"/> Línea de crédito sobre el capital de la propiedad	HUD 1*
Seguro de hipoteca			HUD 1*
Otro			
¿Cuáles son los términos de mi préstamo?			
Tasa fija			TIL; P
Tipo de tasa ajustable (ARM)			ARM Rider*; P
Tasa inicial			ARM Rider; P
Índice			ARM Rider; P
Margen			ARM Rider; P
Fecha de ajuste			ARM Rider; P
Qué tan seguido el préstamo tiene un ajuste			ARM Rider; P
Términos de ajuste de la tasa de interés			ARM Rider; P
Términos de ajuste de pago			ARM Rider; P
Pagos sólo de interés			
Otro			
Información Incluida en el estado de cuenta mensual de la hipoteca			
Nombre del recaudador:			
Teléfono de recaudador:			
Saldo pendiente			
Seguro de hipoteca			
Seguro del propietario de la vivienda			
Depósito de garantía de impuestos			
Depósito de garantía de seguro			

*ABREVIATURAS:

EDEF: Escritura de fideicomiso

HUD 1: Estado Final Uniforme

TIL: Declaración de Veracidad en Préstamos

P: pagaré

RM Rider: Cláusula de Hipoteca de Tasa Ajustable



Conozca sus opciones

1. **Quedarse o no quedarse con su casa**
2. **Opciones para quedarse con su casa**
3. **Opciones para no quedarse con su casa**

Opciones para quedarse con su casa

(Depende totalmente del inversor)

Lo siguiente resume soluciones que permitirá al propietario de la vivienda quedarse con su casa. Todas estas soluciones requieren un análisis cuidadoso de los ingresos y gastos del propietario de la vivienda.

- **Refinanciar** - Una nueva hipoteca en el préstamo sin cambio de propietario. La habilidad para refinanciar un préstamo requiere que el prestatario no esté atrasado en sus pagos y que haya capital en la propiedad en la vivienda.
- **Plan de pagos** – Plan donde los pagos vencidos son distribuidos a lo largo de un periodo de tiempo, generalmente no más de 12 meses. La cantidad mensual es añadida a su pago de hipoteca resultando en un pago más grande hasta que la cantidad atrasada que se adeuda sea pagada. Este plan de pago pone su cuenta la día en un periodo de tiempo específico.
- **Modificación del préstamo** – Intereses y depósito de garantía/custodia vencidos al balance del capital del préstamo pendiente, el cual es amortizado sobre un nuevo término. Los ajustes de tasa de interés y términos de extensión pueden ser considerados. Puede implicar cargos adicionales basados en el tipo de hipoteca que el cliente tiene y de la agencia crediticia. La modificación de un préstamo resulta en un cambio contractual permanente en uno o más de los términos de la hipoteca. Una modificación en el préstamo pone inmediatamente la cuenta al día.
- **Reclamo parcial** – HUD anticipa un préstamo para pagar los intereses vencidos y la cantidad que se adeuda de la cuenta de custodia o depósito en garantía. El préstamo se vence y es pagadero cuando el prestatario cancela la primera hipoteca o la propiedad ya no le pertenece. El préstamo es libre de intereses y la cuenta es puesta al día inmediatamente. Sólo permitido con préstamos FHA.
- **Indulgencia de morosidad** – Una reducción temporal o suspensión del pago del prestatario. El plan de pago está basado en la condición económica del cliente. A causa de implicaciones en términos a largo plazo, esta opción es usada solo en casos severos de adversidad.

Opciones para no quedarse con su casa- Cómo salir de su deuda con gracia

Lo siguiente resume las maneras para evitar una ejecución de hipoteca pero sin quedarse con la casa. Aunque podría no quedarse con su casa, es importante que trabaje con su recaudador durante el proceso. Marcharse de su casa sin consultar a su recaudador podría resultar en una ejecución hipotecaria reportada en su expediente de crédito, con consecuencias en los impuestos, y/o un balance deficiente por procedimientos de préstamo no cobrados en una venta de ejecución hipotecaria. Si quedarse con su casa no es una opción viable, su recaudador de préstamo podría tener alternativas disponibles para absolver el préstamo y la casa.

- **Vender la propiedad** – Esta es la mejor opción si no puede hacer el pago de hipoteca y si hay capital en la propiedad (el valor de la casa sobrepasa la cantidad que se debe). Otras consideraciones cuando decide vender su casa incluye la condición de la casa y cuanto tiempo tiene.
- **Asunción** – Si es permitido por los documentos del préstamo y si encuentra otro prestatario dispuesto y calificado para hacerse cargo de su deuda, podrían asumir su hipoteca. El nuevo prestatario debe reunir todos los requisitos de la entidad crediticia.
- **Liquidación corta o incompleta** – Si el valor del mercado es menor a la cantidad total que se debe, una liquidación corta permite al prestatario vender su casa y usar las ganancias para pagar su hipoteca aunque las ganancias no serán suficientes para liquidar el saldo pendiente. El inversor y el asegurador deben estar de acuerdo con esta opción.
- **Escritura en lugar de ejecución** – El prestatario transfiere la propiedad al recaudador si la casa no se puede vender al valor real del mercado. Esta opción requiere que la propiedad sea listada por un periodo de tiempo específico, generalmente 90 días. Podría haber consecuencias en los impuestos.

Algunas veces la ejecución hipotecaria es la única opción para el prestatario. Si es así, querrá colaborar de cerca con su asesor de vivienda certificado quien puede concebir un plan de acción en cómo hacer la transición a una vivienda alternativa apropiadamente, liquidar deudas sin garantías, presupuestos y ahorros para costos de mudanza en el futuro, y obtener consejos en cómo restablecer la valoración de su crédito otra vez.



Tenga cuidado con las estafas- ¡No sea una víctima!

Estafas comunes

Estafas Comunes

¡No sea una víctima!

Los propietarios de vivienda que están enfrentando una ejecución hipotecaria están en riesgo de ser víctimas de una estafa de ejecución hipotecaria. Individuos envueltos en esa clase de estafas convencen a propietarios vulnerables de que ellos pueden salvar al propietario de la vivienda de una ejecución hipotecaria. Le dicen al propietario que tienen contacto directo con el recaudador. Le aconsejan al propietario que hay “leyes federales” que requieren que su entidad crediticia trabaje con ellos. Le aseguran al propietario que lo pueden ayudar y casi siempre le pedirán honorarios.

En realidad, ellos no están allí para ayudar al propietario. Ellos solo quieren su dinero o su casa. Ellos alientan al propietario a que pare de trabajar con su agencia crediticia, recaudador o asesor de vivienda y le dicen que ellos se encargarán de todo.

Algunas estafas comunes son:

- Rescate financiero o alquiler-para-comprar– Incluye varios planes donde el propietario renuncia a su título de la casa pensando que podrían permanecer en ella como inquilino y comprar la casa de nuevo en unos años. En realidad, los términos para volver a comprar la casa son casi imposibles de cumplir por el propietario.
- Enganche y engaño – Los propietarios creen que están firmando documentos para un nuevo préstamo para hacer que la hipoteca sea activada otra vez, pero en realidad están cediendo su casa y se quedan debiendo la hipoteca de una casa que ya no les pertenece más.
- Asesoría falsa o ayuda fantasma– La persona que hace la estafa le dice al prestatario que él puede negociar un trato con el recaudador para salvar la casa si el prestatario le paga primero unos honorarios o cuota. Una vez el dinero es pagado, la persona se va con su dinero y no le aporta la asistencia que prometió.
- De Ejecución hipotecaria a bancarrota - El rescatador le promete negociar con la agencia crediticia en nombre del prestatario por unos honorarios. El rescatador cobra los honorarios y registra un expediente de bancarrota en nombre del prestatario sin su consentimiento.

Nuevas estafas siempre se están tramando. Si la ayuda se ve muy buena o muy fácil, o si le piden que pague honorarios o una cuota por la prevención de la ejecución de la hipoteca, asegúrese de verificar que el servicio y la compañía que lo están contactando sean legítimos.

Protéjase a sí mismo:

- Nunca transfiera la escritura de su casa como parte de una transacción para evadir una ejecución hipotecaria. La escritura únicamente se debe transferir si intenta vender su casa a un trato justo.
- Lea todos los documentos cuidadosamente. No firme contratos o documentos que tengan espacios en blanco y nunca esté presionado a firmar documentos que no entiende.
- Haga sus pagos mensuales de hipoteca directamente a su recaudador. No dé dinero a otras personas para que hagan pagos en su nombre, ni tampoco permita a otra persona hacer pagos en su nombre.
- Contacte a su recaudador primero, cuando se quede atrasado en sus pagos. Si se siente incómodo con contactar al recaudador, llame a un asesor de vivienda certificado. A menudo un plan de pago puede ser elaborado de manera que le permita conservar su casa mientras sobrelleva los problemas financieros;
- Nunca pague de antemano por los servicios de asesoría de ejecución de hipotecas y no se fie de los honorarios costosos.

Si sospecha que es una víctima de una estafa, contacte a la División de Nevada de Préstamos de Hipotecas al (702) 486-0780, la División de Problemas al Consumidor de Nevada al (702) 486-7355, Línea Directa de Fraude de Hipotecas del Sur de Nevada al (702) 584-5555, o a la Oficina de Protección al Consumidor del Fiscal General de Nevada al (702) 486-3132.

Para más información acerca de las últimas estafas y formas de protegerse a usted y a su familia, visite:

- <http://foreclosurehelp.nv.gov/ForeclosureScams.html>
- <http://fightfraud.nv.gov/ForeclosureScams.htm>
- <http://www.ftc.gov/bcp/menus/consumer/credit/mortgage.shtm>

Herramientas para el propietario de vivienda

1. ¿Cómo encontrar y contactar con su entidad crediticia?
2. Números telefónicos de las entidades crediticias
3. Presentando una queja
4. Glosario



¿Cómo encontrar y contactar con su entidad crediticia?

¿No sabe quién es su recaudador?

- Revise su estado de cuenta mensual de la hipoteca.
- Revise su talonario de pagos.

¿No sabe cómo contactar con su recaudador?

- Revise su guía telefónica.
- Busque en Internet.
- Busque usando la herramienta MERS (Servicio de Registro Electrónico de Hipotecas) Servicer ID de este sitio web - <http://www.mersinc.org/> - MERS® Servicer ID es una herramienta rápida y gratis para identificar el recaudador de cualquier préstamo registrado en el Sistema MERS®.
- Utilice la lista de la siguiente página.

Número telefónicos de recaudadores de préstamos hipotecarios

No se olvide de tener su número de cuenta lista cuando llame.

Recaudador	Línea directa
Aurora Loan Services	866-519-3090
Avelo Mortgage, LLC	877-882-8356
Bank of America	800-846-2222
Carrington Mortgage Services	800-790-9502
CitiMortgage Conv/FNMA	800-667-8424
Countrywide Home Loans	800-669-6650
EMC Mortgage, Inc./Bear Stearns	877-362-6631
First Horizon Home Loans	800-364-7662
GMAC/Homecomings/ResCap	800-799-9250
Home Loan Services, Inc.(dba First Franklin Loan & NationPoint Loan Serv)	800-500-5022
HomEq Servicing	877-867-7378
HSBC Consumer Lending	800-333-5848
HSBC Mortgage Corporation	888-648-3124
IndyMac Bank	866-355-7273
JPMorgan Chase Prime Loans	866-550-5705
JPMorgan Chase Non-Prime	877-838-1882
JPMorgan Chase Home Equity	866-582-5208
Litton Loan Servicing	800-247-9727
National City Mortgage Corporation	800-523-8654
Nationstar Mortgage, LLC	888-480-2432
Ocwen Loan Servicing, LLC	877-596-8580
Option One Mortgage Corporation (también American Home Mortgage Servicing)	888-275-2648
Saxon Mortgage Services	888-325-3502
Select Portfolio Servicing	800-258-8602
SunTrust Mortgage, Inc.	800-443-1032
U.S. Bank Home Mortgage	800-365-7900
Washington Mutual, Inc.	866-926-8937
Wells Fargo Home Mortgage	800-678-7986
Wells Fargo Financial	800-275-9254
Wilshire Credit Corporation	888-917-1050
Para obtener una lista actualizada vaya a http://www.hopenow.com/mortgage_directory.html	

Presentado una queja

Usted puede hacer una queja si piensa que un banco o una institución financiera ha sido injusto o le ha desinformado, discriminado en contra suya en relación con su crédito, o violado una ley o regulación.

Para presentar una queja, contacte a:

- Ayuda al Consumidor de la Reserva Federal - <http://www.federalreserveconsumerhelp.gov/>
- División de Prácticas Financieras de la Comisión del Comercio Federal - <http://www.ftc.gov/bcp/bcpfp.shtm> G34
- División de Instituciones Financieras: Para el estado de Nevada: bancos comerciales, compañías de fideicomiso, cooperativas de crédito, mutuales de ahorro, ahorros y préstamos - <http://fid.state.nv.us/Forms/FID-Complaint.pdf>
- División de Préstamos de Hipoteca: Para las compañías de hipotecas y agentes autorizados de Nevada - http://mld.nv.gov/Forms.htm#complaint_forms
- Oficina del Contralor de Moneda/Superintendencia Bancaria: Para bancos nacionales (Bank of America, Wells Fargo, US Bank, Citibank, etc.) - <http://www.occ.treas.gov/customer.htm>
- Administración Nacional de las Cooperativas de Crédito (NCUA) : Para cooperativas de crédito Federales - <http://ncua.gov/ConsumerInformation/Consumer%20Complaints/complaintmain.htm>
- Oficina para la Supervisión de Ahorro (OTS): Para ahorros Federales - <http://www.ots.treas.gov/resultsort.cfm?catNumber=88&dl=17&edit=1>

Glosario

Amortización – El pago gradual de un préstamo de hipoteca con pagos periódicos iguales de ambos; el capital y el interés calculado para retirar la obligación al final de un periodo fijo de tiempo.

Cálculo estimado de buena fe – Un cálculo estimado de costos y cargos esperados para un préstamo de hipoteca.

Capital en la propiedad – La diferencia entre la cantidad que debe de su casa y el valor de la casa.

Cuenta de custodia/Depósito de garantía – La cantidad sostenida por el prestamista para pago de impuestos, seguro, u otras deudas en contra de la propiedad real. Parte del pago mensual de prestatario va a esta cuenta para que los fondos estén disponibles para pagar los impuestos, seguro y otros asuntos de incaute cuando llegue la hora de pagar para evitar la necesidad del prestatario de pagar todo de golpe.

Cuota para garantizar la tasa de interés – Durante la aplicación para el préstamo, una cuota congela la tasa por un periodo especí. co de tiempo. Algunas veces la entidad crediticia requiere una cuota para garantizar la tasa.

Periodo de gracia – El periodo de tiempo entre la fecha de vencimiento y la fecha en que se cobra una tarifa por pago retrasado.

Relación de gastos de vivienda – El porcentaje máximo del ingreso mensual bruto que puede ser usado para el pago mensual de la hipoteca.

Relación entre deuda e ingresos – El máximo porcentaje del ingreso mensual bruto que puede ser usado para el pago de la casa más otras deudas.

Relación entre préstamo y valor – La comparación de la cantidad del préstamo al valor o precio de venta de la propiedad real, expresada en porcentaje. Por ejemplo: si una vivienda con un valor de \$100,000 tiene una hipoteca de \$80,000, la relación entre préstamo y valor será del 80%.

Seguro de hipoteca – Una póliza que protege a los prestamistas de alguna o más de las pérdidas que pueden ocurrir cuando un prestatario incumple en el pago del préstamo de la hipoteca. El seguro de hipoteca es requerido básicamente para prestatarios con un pago inicial de menos del 20% del precio de compra de su casa.

Tasa anual de porcentaje – El costo de su préstamo expresado como una tasa anual. Las hipotecas incluyen interés, puntos, cuota por originar el préstamo y cualquier seguro de hipoteca requerido por el prestamista.

Tasa de interés – El porcentaje de una suma de dinero cobrada por su uso.



Apéndice

Lista de documentos

**Registro de comunicaciones
para “Estar al tanto”**

Preguntas frecuentes

Consejos para evitar la ejecución hipotecaria

Lista de documentos

Los siguientes documentos son generalmente necesarios antes de empezar a trabajar con su prestamista o entidad crediticia, recaudador o asesor de vivienda.

Información Financiera

- Carta de Adversidad
- Estados de resultados de ingresos
- Estados de resultados de gastos
- Estados de resultados de activos
- Recibo de nómina/sueldo de los últimos 30 días de cada miembro del hogar
- Carta de aprobación para el Seguro Social/Desempleo/Ingreso de pensión
- Declaración de impuestos de los 2 últimos años
- Extracto/Estado de cuenta (2 de los meses más actuales) de todas las cuentas/activos-bienes
- Estados de cuenta/Facturas de todos los gastos del hogar

Documentos del Préstamo

- Pagaré
- Hipoteca/Escritura de fideicomiso
- Cláusula de Hipoteca de Tasa Variable (ARM Rider) a la nota e Hipoteca/ Escritura de fideicomiso
- Cláusula de penalidad de prepago
- Formulario de Declaración de Veracidad en Préstamos (TIL)
- Declaración de Cierre de Transacción HUD 1
- Préstamo sobre el Capital de la vivienda/Documentos de la línea de crédito

Otros

- Una carta de descargo de autorización
- TODA la correspondencia, cartas (sobres abiertos y cerrados) de los bancos, tribunales y de cualquier persona respecto a su casa o ejecución hipotecaria
- Cualquier información de venta por parte del fideicomisario de su compañía de hipoteca o su abogado
- Evidencia de sentencias pendientes de pago y embargos por impuestos

Hoja de comunicaciones para "Estar al tanto"

Es importante llevar un registro de todas sus conversaciones con su recaudador y asesor de vivienda. También es muy importante llevar un registro de todas las personas que están trabajando con usted, incluyendo sus números telefónicos, fechas importantes y pasos a tomar. Debajo hay un ejemplo con la clase de información para llenar en su registro. Adjunto al registro deben estar todos sus documentos, incluyendo cartas, préstamos y avisos.

- ¿Con quién hablé? ¿Cuándo?
- ¿De qué se habló?
- ¿Cuál es su número de teléfono?
- ¿Su dirección?
- ¿Cuándo me regresarán la llamada?
- ¿Cuándo debería regresar la llamada?
- ¿Qué aviso recibí y de quién fue?

Ejemplos de notas para el registro "Estar al tanto"

Fecha	Nombre Número Telefónico	Notas acerca de nuestra conversación Regresar la Llamada (RLL), Mensaje Dejado (MD)
01/10/2010	1-989-243-6666	Hablé con Katie del Wilshire quien me pidió una carta de adversidad. Fax enviado a ella al 1-888-222-0000, luego ella me RLL. Si no tengo noticias de ella antes del 1/15/2010, la llamaré.
1/11/2010		Carta de Adversidad enviada por Fax a Katie.
1/15/2010	1-989-243-6666	MD a Katie para verificar si recibió el fax/Carta de Adversidad.
1/19/2010		Katie llamó. Recibió la carta. Ahora está revisando el expediente con su jefe para decidir el próximo paso a tomar. Ella me RLL la próxima semana. Marcar calendario para llamar a Katie el 1/26/2010 si no me llama.
1/27/2010	1-989-243-6666	MD para Katie quien no llamó como prometió. Le pedí que regrese la llamada.
1/28/2010	1-309-7777	Marlon del National llamó para decir que su compañía adquirió nuestro préstamo y que será nuestro nuevo contacto. Él tiene nuestra carta de adversidad y discutirá con su jefe los próximos pasos a tomar y prometió regresar la llamada el lunes 1º de febrero.

Preguntas Frecuentes

P – Muchas personas me han dicho que no puedo obtener ayuda sino hasta que me haya atrasado en hacer los pagos.

R – No espere a llamar a su recaudador hasta que sea muy tarde. Si de antemano cree que va a tener problemas en hacer su pago de hipoteca, llame a su recaudador. Mientras más pronto se contacte con él, más posibilidades tendrá de encontrar una solución para ayudarlo a que se quede con su casa. Si el recaudador le dice que no lo puede ayudar hasta que usted tenga un atraso en sus pagos, contacte a un asesor de vivienda certificado.

P – Recibí una llamada de alguien que me dijo que me podría ayudar a salvar mi casa. Me dijeron que era un asesor de ejecución hipotecaria. ¿Qué debo hacer?

R – Antes de relacionarse con él para que lo ayude, contacte a su oficina local de HUD para averiguar si hay un asesor de vivienda certificado que le pueda proveer la asistencia que necesita. También puede encontrar esta información en www.foreclosurehelp.nv.gov. Nunca pague dinero por adelantado por asistencia en ejecución de hipotecas. De hecho, usted no debería pagar dinero por asistencia en ejecución hipotecaria. Es poco probable que un asesor de vivienda certificado lo contacte primero.

P – ¿Necesito ver a un asesor de vivienda antes de contactar a mi recaudador?

R – Un asesor de vivienda le puede ayudar a prepararse para hablar con su recaudador y si le da permiso, puede representarlo en su nombre. Sin embargo, si usted ya entró en mora/atraso, debe contactar a su recaudador inmediatamente. Al mismo tiempo, puede programar una cita con un asesor de vivienda. Es probable que necesite la ayuda de un asesor de vivienda para crear un presupuesto para usted y su familia, también como, proveer asesoría respecto a la administración de otras cuentas de crédito.

P – Estoy teniendo dificultades para escribir mi carta de adversidad y de recopilar mis ingresos y gastos. ¿Debo esperar a llamar a mi recaudador o asesor de vivienda?

R – Aún si no ha terminado de escribir su carta de adversidad y recopilar su información financiera, no debería esperar a contactar a su recaudador o asesor de vivienda. Es importante que inicie el proceso lo antes posible.

P – No he tenido noticias de mi recaudador o asesor de vivienda por varias semanas. ¿Debo esperar a que me llamen o debo llamarlos?

R – Esté en contacto con su recaudador y asesor de vivienda. Llámelos cada dos semanas si no le llaman ellos antes o le indican lo contrario. Siempre anote sus conversaciones con ellos en su registro de comunicaciones "Estar al Tanto".

Consejos para evitar la ejecución hipotecaria

No ignore el problema.

Contacte a su recaudador lo más pronto posible si piensa que podría haber un problema.

No ignore los intentos del recaudador de comunicarse con usted. Devuelva sus llamadas y lea el correo que viene de ellos.

Entienda las opciones de prevención ante una ejecución hipotecaria.

Contacte a un asesor de vivienda certificado sin fines de lucro.

Revise su presupuesto y haga cambios necesarios. ¡Si no tiene un presupuesto, prepare uno y sígalo al pie de la letra!

Tenga cuidado con las estafas de hipotecas y no sea una víctima.

Conozca los derechos que tiene sobre su hipoteca.

Grupo Operativo de Prevención Para la Ejecución Hipotecaria A través del Estado de Nevada

Participantes

Amalgamated Bank
Bank of America
Bank of Nevada
Charles Schwab Bank
Chase
Citi
City of Henderson, Neighborhood Services
City of Las Vegas, Neighborhood Services
City of North Las Vegas, Office of Housing and Neighborhood Services
City of Reno
City of Sparks, Community Development Department
Clark County, Community Resources Management Division
Community Services of Nevada
Community Services Agency Development Corporation
Consumer Credit Counseling Service
Department of Housing and Urban Development
Fannie Mae
Federal Deposit Insurance Corporation
Federal Home Loan Bank of San Francisco
Federal Reserve Bank of San Francisco
Freddie Mac
HSBC Bank Nevada, N.A.
Neighborhood Housing Services of Southern Nevada
NeighborWorks America
Nevada Bankers Association
Nevada H.A.N.D.
Nevada Legal Services
Nevada Partners
State of Nevada, Department of Business & Industry
State of Nevada, Legislative Counsel Bureau
State of Nevada, Office of the Attorney General
State of Nevada, Office of the Governor
Toyota Financial Savings Bank
U.S. Bank
Washington Mutual
Washoe County Senior Law Project
Wells Fargo
Women's Development Center

