

CUADERNO DE TRABAJO

PREVENCION DE EMBARGOS HIPOTECARIOS



**AYUDA PARA LOS DUEÑOS DE CASA
COMO SALVAR SUS CASAS**

**PRESENTADO POR LA COALICION
DE PREVENCION DE EMBARGOS HIPOTECARIOS
DEL CONDADO PIMA**

AGRADECIMIENTOS

Esta publicación refleja la sabiduría de muchas personas generosas, compasivas, con conocimientos y talento que contribuyeron su tiempo, ideas y recursos para crear esta ayuda para los dueños de casa que están afrontado embargos hipotecarios. **La Coalición de Prevención de Embargos Hipotecarios del Condado Pima** junto con **El Presidente de la Mesa Directiva del Condado Pima, Richard Elías** quiere agradecer a todas las personas que ayudaron con este cuaderno.

Adicionalmente queremos agradecer a nuestros colegas en otras ciudades y estados que también están ayudando a los dueños de casas proporcionándoles con copias de este cuaderno y con los aumentos adicionales que le hemos agregado a esta nueva edición. Ellos son:

El Equipo Estatal de Arizona que publico "The Arizona Foreclosure Information Workbook: A Tool to educate homeowners about the foreclosure process"

La Coalición de Viviendas del Estado de Utah que publicó: "Foreclosure Prevention Workbook: A decision-making tool for homeowners exploring ways to save their homes and their financial well-being from the foreclosure crisis"

El Equipo de Prevención de Embargos Hipotecarios del Estado de Nevada que publico "Nevada Foreclosure Information Workbook: A tool to educate homeowners on the foreclosure process"

El Equipo de Intervención de Embargos Hipotecarios del Valle de St. Croix (Estado de Wisconsin) que publico "Foreclosure Intervention Workbook: a Decision-making tool for homeowners exploring ways to save their homes and their financial well-being from foreclosure"

La Fundación y Coalición de la Comunidad del Príncipe Jorge para la Preservación de Hogares del Condado del Príncipe Jorge (Estado de Maryland) que publicó "Keeping Your Home: A Guide to Foreclosure Prevention and Assistance in Prince George's County, MD"

En lo particular agradecemos el trabajo de Evelia Martínez que dedico su tiempo y su talento para traducir este cuaderno de trabajo. Tomando en cuenta que la traducción se hizo con el intento de que la mayoría de personas que utilicen este cuaderno puedan comprender la información que se les está dando lo cual quiere decir que cierta terminología se utilizo para la comprensión y no necesariamente se uso terminología que es gramáticamente correcta.

Premio

Este cuaderno fue otorgado el **Premio de Innovación 2008** presentado por al Asociación Nacional de Desarrollo Económica de Condados y Comunidades (NACCED), la Coalición de Prevención de Embargos Hipotecarios se siente orgulloso y agradecido por este premio.



RICHARD ELÍAS
 COUNTY SUPERVISOR - DISTRICT 5
 CHAIRMAN OF THE BOARD

PIMA COUNTY BOARD OF SUPERVISORS

130 W. CONGRESS STREET, 11TH FLOOR
 TUCSON, ARIZONA 85701-1317

TELEPHONE (520) 740-8126
 FAX (520) 884-1152
 E-MAIL: district5@pima.gov
 WEBSITE: www.district5.pima.gov

KEITH BAGWELL
 EXECUTIVE ASSISTANT
 ANDREA ALTAMIRANO
 SPECIAL STAFF ASSISTANT
 ANNA HARPER
 SPECIAL STAFF ASSISTANT
 EVANGELINA QUIHUIS
 SPECIAL STAFF ASSISTANT
 ISABEL SEGOVIA
 SPECIAL STAFF ASSISTANT

Dear Friends,

We are proud to provide you with the Pima County Foreclosure Prevention Coalition’s Workbook. You have taken the first step in your decision-making process regarding difficult choices affecting your future. It is our hope that this workbook will serve as an effective tool to provide information to you and your family.

Pima County is the founding member and an important force in this Coalition, the formation of which is part of our local strategy to promote the national effort to resolve the country’s foreclosure crisis. As this crisis unfolds, untold thousands of homeowners have lost their homes or face severe hardships in trying to retain their homes. This workbook is designed to be a very useful and valuable tool in dealing with a potential foreclosure.

The workbook will help you receive effective and efficient service from your mortgage lender and/or housing counseling agency as you face important decisions along the roadmap to solutions. It offers clear direction on what information you will need, including key documents, household income, property information, and calculations; it explains for what purposes they will be used. This will enable you to decide if you can afford to keep your home or take other steps that will be in your best interest.

Other tools in the workbook include a communications log to help you track names, phone numbers and the essence of important conversations you have with people who are critical to the solving your problems as you progress. Sample letters will help you state your case clearly to counselors, mortgage company representatives and others involved in your situation. A glossary of mortgage loan terms used in the mortgage lending industry is included along with additional online resources.

Pima County developed this workbook to help local residents deal with this difficult and often devastating crisis. We are pleased to share this workbook with other jurisdictions, organizations and groups that are taking steps to assist homeowners deal with foreclosure. We believe anyone in Arizona or beyond can use this workbook effectively to develop an understanding of the foreclosure process and to take the appropriate steps to determine solutions and options specific to their needs.

You have taken the first step in recognizing difficult choices affecting you and your family. I congratulate you for your courage in recognizing the complexity of the problem, in taking the steps to make informed decision and in seeking professional assistance and advice regarding your home and your future.

Sincerely,

 Richard Elías
 Chairman
 Pima County Board of Supervisors

NOT PRINTED AT GOVERNMENT EXPENSE


Indicé de Temáticas

Las Señas de Advertencia de Dificultades Financieras	5
Tema 1: Comprendiendo la Delincuencia de una Hipoteca y Que se Puede Hacer	8
Tema 2: Comprendiendo su situación Financiera	14
Tema 3: Conozca su Hipoteca	25
Tema 4: Conozca sus Opciones (Quedarse o No Con Su Casa)	27
Tema 5: Fraudes Comunes	32
Tema 6: Reconstruyendo después de un Embargo y Donde Encontrar Ayuda	36
Tema 7: Ayuda para El Dueño	39
Tema 8: Lista de Documentos, Diario de Documentación, Consejos de Negociación, Recursos para Educación Financiera para los Dueños y Consejos para el Prestatario	46
GLOSARIO DE TERMINOS HIPOTECARIOS	42
Limitación de Responsabilidad, Copias y Citatorios de Origen	52

Señas de Advertencia a Causa de Cambios de Vida

Cambios inesperados de la vida son causas claves a la delincuencia y embargo de una hipoteca, especialmente aquellos cambios que afectan sus finanzas tales como:

- Pérdida de empleo o rebaja de horas
- Enfermedad grave, lastimadura o deshabilitación permanente
- La muerte de un esposo(a)
- Asumir la responsabilidad de padres ancianos u otros miembros de la familia

Idealmente todos debemos tener un plan programado antes de que sucedan unos de estos eventos. Al afrontar un embargo hipotecario, una persona no estará pensando en lo que puede hacer para crear un plan de acción. Por eso es que es mejor tener un plan antes de que suceda algo grave es la mejor protección que pueda tener cuando tenga una crisis. Dos partes mayores de este plan deben de ser:

Ahorros. El ahorrar de una manera regular mensualmente y crear un fondo de emergencia le será útil al afrontar algo inesperado. Trate de tener de 3 a 6 meses de gastos mensuales ahorrados.

Rebaje Gastos. Piense en áreas donde usted pueda rebajar sus gastos extraordinarios. Recuerde que cualquier cantidad no importa que tan mínima se incrementa y le puede ayudar cuando atraviese una dificultad económica.

Señas de Advertencia pueden ser sutiles. Si usted está teniendo dificultades manejando sus tarjetas de crédito o pagos de utilidades, usted puede estar creando problemas que le puedan afectar su habilidad de mantener los pagos de su hipoteca. De repente puede afrontar un embargo hipotecario. Si usted ignora o no reconoce estas señas, puede sufrir consecuencias graves. Aquí están unos ejemplos:

- Cambios en sus pagos de hipotecas (cambios en réditos, impuestos de propiedad, seguro de casa y otros cobros misceláneos en la hipoteca)
- Usar sus tarjetas de crédito hasta sus límites máximos
- Usar tarjetas de crédito para gastos de comestibles y utilidades
- Pagar sus cuentas de una manera atrasada
- Hacer pagos mínimos en sus tarjetas de crédito
- Solicitar tarjetas de crédito nuevas cuando ya tiene sus tarjetas existentes hasta el máximo
- Tener que elegir pagar cuentas o pagar gastos de vida

Cual quiere de estos eventos afectan la habilidad de una persona poder pagar su hipoteca a tiempo. Cuando esto sucede, un embargo puede ser el resultado. Para poder hacer frente a un embargo:

- **Comprenda** el ciclo de delincuencia de una hipoteca
- **Comuníquese** con su administrador de préstamo lo mas antes posible para discutir su situación
- **Hable** a Don't Borrow Trouble @ Pima County **792-3087** (ellos lo pondrán en contacto con una agencia de consejería aprobada por HUD), o
- **Busque** el consejo de un consejero (a) certificado por HUD

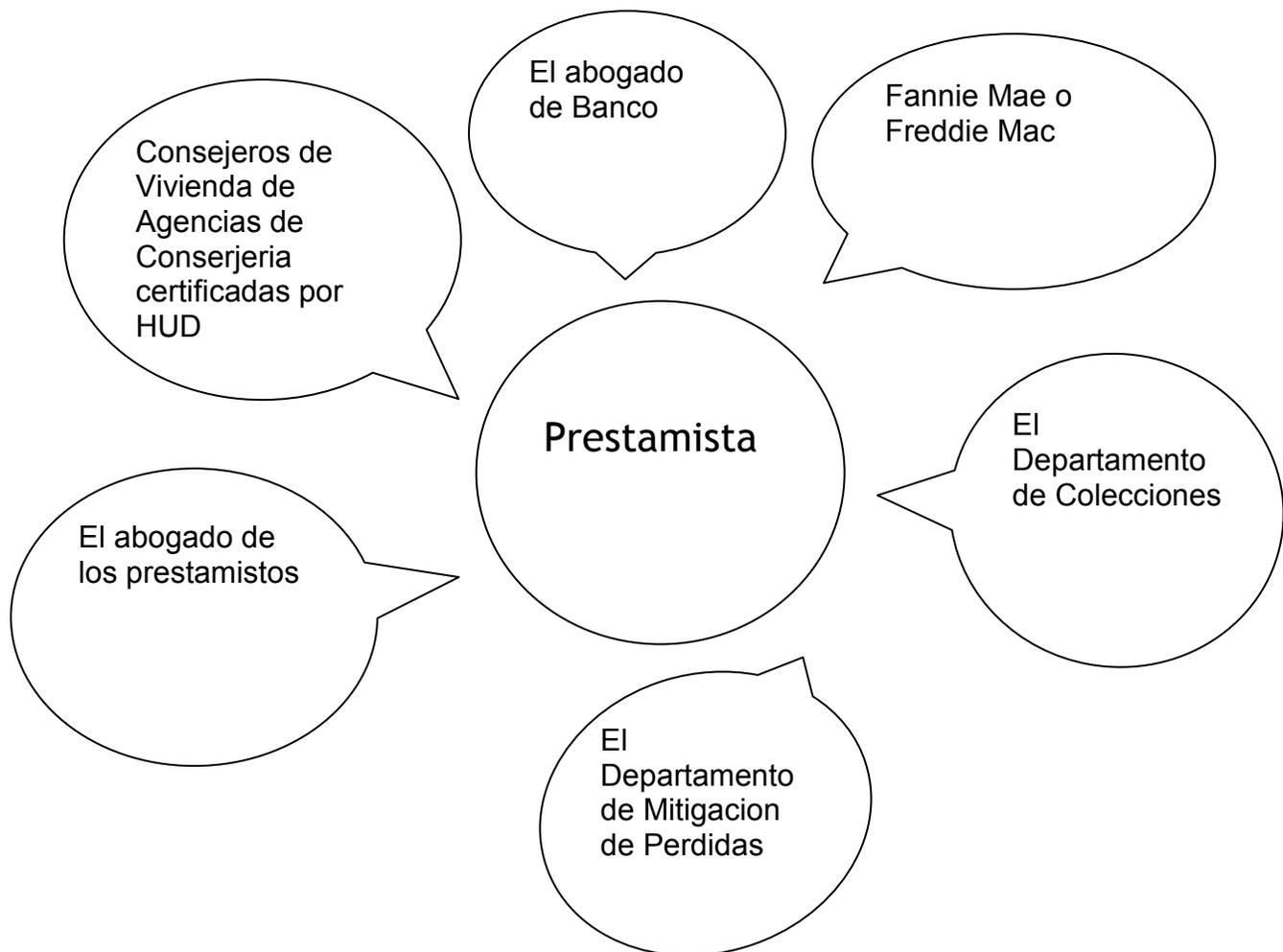
**¡Lo más antes posible que tome acción, tanto que mejor!
Hábleles a su administrador de préstamo y a un consejero de vivienda.
Ellos le ayudaran a usted quedarse en su casa.**

¡MANTENGASE ENFOCADO!

A medida que usted aprenda de sus opciones, usted hallará que hay muchas personas distintas que están envueltas en el proceso. ¡Usted decide!

- Mantenga a todos informados acerca de lo últimos acontecimientos concerniente a la modificación de su hipoteca, su atraso, refinanciamiento o embargo.
- No asuma que porque usted ha escogido una opción todos saben que opción escogió. Por ejemplo, su préstamo fue referido a un Fiduciario para embargar y su administrador de hipoteca acordó a una modificación, no presuma que el Fiduciario está al tanto de esta modificación. Ellos pueden seguir con el proceso de subasta.
- Es muy posible que el departamento de modificación de su administrador no está en contacto con los abogados en el departamento de embargos.
- Abra toda la correspondencia o regrese todas las llamadas y comparta con todas las personas importantes a usted notificaciones, cartas, ofertas y cualquier otra cosa que usted sepa.
- Ayúdese usted mismo comunicándose con todos los que le estén ayudando

¡Manténgase enfocado—mantenga a todos dentro su círculo informados a todo tiempo!



Terminología Importante

Adoptada de Freddie Mac

Abajo encontrara unas definiciones que son importantes a traves de este cuaderno. Un glosario más detallado le encontrara bajo la sección "**Recursos para el Dueño**"

Prestador – La entidad que le dio el préstamo de hipoteca y tal vez no sea la misma entidad al que le envía su pago. Atraves de este cuaderno el término de prestador se usara intercambiable con el administrador de su préstamo y la compañía de hipotecas.

Administrador de Préstamo – La entidad al cual usted le envía su mensualidad. El prestador ha contratado al administrador para que se entienda con su préstamo después del cierre. El administrador es su contacto para cualquier cosa concerniente a su hipoteca. También se le nombra servicio de préstamo o servicio de hipoteca.

Servicio – La administración de su préstamo por el administrador desde cuando usted obtiene su préstamo hasta que lo paga en total. La administración de un préstamo incluye la colección y aplicación de pagos, pago del seguro, pago de impuestos, y el mantenimiento del record de pagos, balances y trabajar con el prestatario para resolver delincuencias de pagos.

Inversionista – La entidad que es dueña del préstamo. Algunas veces el prestador vende su préstamo a otra entidad después del cierre. Probablemente, el inversionista, generalmente no es el mismo que el administrador o el prestador. El administrador deberá seguir las guías del inversionista al dar servicio a su préstamo.

Delincuencia – Un pago que está vencido pero dentro del periodo permitido antes de declararse incumplido.

Incumplimiento – La falta del prestatario de hacer sus pagos como prometido en su hipoteca o plan de repago.

Embargo – El proceso legal a traves el cual el dueño de la casa pierde sus derechos sobre la propiedad, usualmente por incumplimiento. El prestador vende la propiedad que respalda el préstamo en subasta por incumplimiento. Típicamente la propiedad es transferida a la institución bancaria. La institución vende la propiedad para recuperar el dinero que se le debe.

Plan de Repago – El proceso donde el Administrador y el Prestatario hacen un acuerdo para resolver la delincuencia de un préstamo y evitar el embargo.

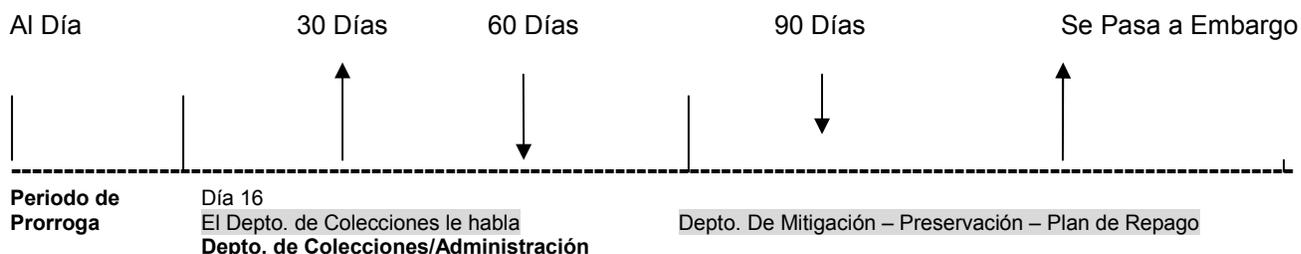
Subasta – Una subasta es un proceso de compra y venta de artículos o servicios que se ofrecen a la venta a traves de ofertas vendiéndose a la mejor oferta que se recibe. Hay muchas variaciones de subastas incluyendo límites de tiempo, mínimos y máximos de precios de ofertas y reglas especiales para determinar quien tiene la mejor oferta y a qué precio.

TEMA 1: Comprendiendo la Delincuencia de una Hipoteca y Que se Puede Hacer

- El Ciclo de Delincuencia de Una Hipoteca
- El Papel de un Consejero de Vivienda
- ¿Quiénes son las Agencias de Consejería de Vivienda en el Condado de Pima?
- Una Carta de Autorización

El Ciclo de Delincuencia de Una Hipoteca--¿Dónde Estoy Yo?

Diagrama del Proceso de Delincuencia Desde Atrasado hasta el Embargo – 180 días



El administrador del préstamo espera recibir su mensualidad el día que se vence. Si el administrador no ha recibido su pago para la fecha que se vence (usualmente el día 1), se considera delinciente. La mayoría de los préstamos tienen un periodo de prórroga, la cual es la fecha después de que se vence su pago y la fecha en la cual se le agregan recargos a su pago. Revise su Pagare o estado de cuenta para cerciorarse de la fecha de su pago.

¿Qué pasa se no hago mi pago el día que se vence?

El Departamento de Colecciones es una división del administrador del préstamo que es responsable de obtener y aplicar los pagos de hipotecas. Ellos se comunican con usted después del periodo de prórroga y antes que se termine el ciclo de pago (por ejemplo, entre el 16 y el 30 del mes).

¡SE PROACTIVO! HABLE CON SU COMPANIA DE HIPOTECAS/ADMINISTRADOR SI SABE QUE SU PAGO SE ATRASARA. NO ESPERE A QUE ELLOS LE LLAMEN. ¡SIEMPRE REGRESE SUS LLAMADAS!

Cuando el Departamento de Colecciones no recibe su pago o arreglos para hacer su pago ellos entonces pasan su cuenta al Departamento de Mitigación de Perdidas, a veces también se refiere como el Departamento de Preservación de Hogar o el Departamento de Planes de Repago.

¿Sabe usted dónde se encuentra en el ciclo de delincuencia? _____

Primeros Pasos para Prevenir el Embargo

Fuente: Adaptado de Freddie Mac

Es mejor estar preparado por si acaso se encuentra en una situación de cambios inesperados en su vida. El mejor tiempo para hacer estos preparativos es cuando todo marcha bien y calmadamente puede prepararse para lo inesperado.

¿Qué es Mitigación de Pérdidas?

- Esta división del administrador del préstamo trabaja con usted para establecer un plan de repago para poner su cuenta al corriente.
- Usted empezara a recibir cartas pidiendo que les llamen. Ellos discutirán opciones con usted. Esta es una oportunidad ideal para hacer un plan de modificación. Siempre abra su correspondencia y conteste las llamadas telefónicas de los Departamentos de Mitigación de Perdidas, Preservación del Hogar o Departamento de Planes de Repago.
- Si usted tiene preguntas tocantes quien le está enviando correspondencia o llamando por teléfono, revise su estado de cuenta mas reciente. Hable y pregunte a la compañía en su estado de cuenta para verificar las llamadas y la correspondencia que está recibiendo y confirmar que no está recibiendo llamadas o correspondencia fraudulenta.

El representante de Mitigación de Perdidas de su administrador de préstamo será persistente con su llamadas y correspondencia porque quieren darle la oportunidad de hacer un plan de repago que este a su alcance antes de mandar su cuenta al embargo hipotecario.

¿Qué pasa después que me retraso 90 días?

Tan luego como se llegue el día 91 (en Arizona) que no ha hecho un pago, su administrador de préstamo puede referir su cuenta a un tercer partido, Fiduciario, el cual empezara el proceso de embargo. El proceso empieza con el registro de una Notificación de Incumplimiento y Aviso de Venta que se registra con el Registro del Condado de Pima. Con un mínimo de 20 días antes de la venta o subasta de su propiedad se envía una copia certificada avisando al dueño del día de la venta, la hora y en qué lugar se llevara a cabo la venta.

Hable inmediatamente a su administrado de préstamo cuando reciba una notificación de este tipo. Todavía existe la posibilidad que el administrador de préstamo pueda cancelar el embargo. Para recibir ayuda llame a una agencia de consejería de vivienda certificada por HUD (Departamento de Urbanidad y Desarrollo) vea la pagina () o a **Don't Borrow Trouble ® Pima County al 520 792-3087**

El Papel del Consejero (a) de Vivienda

“Los servicios de consejería para prevenir el embargo se ofrecen gratuitamente por las agencias de consejería de vivienda que trabajan en conjunto con el Gobierno Federal. Estas agencias reciben fondos en parte de HUD y Neighborworks ® America. No hay necesidad de pagar a una compañía privada por estos servicios.”

<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hccc/fc/>

Encontrando una Solución

Si usted está afrontando delincuencia con su hipoteca, un consejero (a) de vivienda certificado puede trabajar con usted para encontrar una solución adecuada para su situación. Ellos le pedirán información específica de su situación. Entre más información le dé a su consejero(a) lo más fácil será asesor sus expectativas y su situación.

Negociando con su Prestador/Administrador Un consejero le ayudara asesor su situación financiera y determinar las opciones disponibles y como negociar con su administrador. Un consejero está familiarizado con los varios arreglos que los prestadores/administradores consideraran y le dirá que es lo que más le conviene a usted y a su familia, basado en su circunstancias. Adicionalmente el consejero puede llamar al administrador junto con usted o discutir un plan por usted.

Preservando o Reparando su Crédito Un buen consejero le ayudara a establecer un presupuesto mensual para asegurar que pueda pagar sus gastos mensuales, incluyendo su hipoteca. Su plan económico personal le indicara claramente que tanto dinero tiene disponible para pagar su hipoteca. Este análisis le ayudara a usted y a su administrador de préstamo determinar si un pago reducido o plan de pago retrasado será de beneficio para usted. Un consejero también tendrá información de servicios, programas o recursos que están disponibles en su área que le podrán ayudar económicamente, legalmente, u otro tipo de asistencia que usted pueda necesitar.

Consejería Gratis Los servicios de un consejero de prevención de embargo o consejero de hipoteca se dan sin costo alguno. (Unos cuantos le pueden cobrar por un reporte de crédito). Si un consejero le pide una cuota antes de darle un servicio/ayuda, o en pagos, este es una señal de advertencia. Antes de hacer ningún pago, comuníquese con **HUD al 800 569-4287** para saber si este consejero está trabajando con una agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD. También vea la sección con información acerca de *Fraudes*.

Autorizando a un Consejero Durante el Proceso de Negociaciones con el Administrador de Préstamo

El consejero de vivienda tendrá que hablar con su administrador para obtener información acerca de su préstamo, por ejemplo, el saldo del préstamo, pagos atrasados (si tiene) y los pagos corrientes. Antes de que el administrador pueda hablar con su consejero de vivienda de su préstamo el deberá recibir el permiso suyo por escrito. A usted le pedirán que firme una forma **Autorización para Divulgar Información** Sin esta autorización la compañía de hipotecas o el administrador de su préstamo no le dará ninguna información a su consejero de vivienda.

El Papel de Don't Borrow Trouble® Pima County. Es un recurso gratuito de educación pública que ayuda a los residentes del Condado Pima evitar prestamistas fraudulentos, encontrar educación financiera confiable y arreglar citas con los consejeros de vivienda aprobados por HUD y parte de agencias de consejería de viviendas. El personal ayuda a los dueños de casa prepararse para una junta exitosa con el consejero de vivienda y utilizar su tiempo y recursos en una manera eficaz.

DON'T BORROW TROUBLE® PIMA COUNTY, un Programa del Concilio del Suroeste de Igualdad de Vivienda, Inc.

Teléfono: 520- 792-3087
Fax: 520-620-6796
Dirección: 2030 E. Broadway, Suite 106; Tucson, AZ 85719
Sitio Web: www.dbtaz.org

¿Quiénes Son los Consejeros Certificados en el Condado de Pima?

Las siguientes agencias están certificadas por HUD. Estas agencias de consejería de viviendas también se pueden encontrar en: www.hud.gov

Administration of Resources & Choices

Teléfono: 520-623-9383
Fax: 520-623-9577
Dirección: 3003 S. Country Club; Tucson, AZ 85754

Chicanos Por La Causa

Teléfono: 520-882-0018
Fax: 520-884-9007
Dirección: 200 N. Stone Avenue; Tucson, AZ 85701
Sitio Web: www.cplctucson.org

Consumer Credit Counseling Services, a Division of MMI

Teléfono: 800-308-227/866-889-9347
Fax: 520-401-5491
Dirección: 4732 N. Oracle Rd., Suite 217; Tucson, AZ 85705
5515 E. Grant Road, Suite 211; Tucson, AZ 85712
Sitio Web: www.monemangement.org

Family Housing Resources, Inc.

Teléfono: 520-318-0993
Fax: 520-323-3788
Dirección: 1700 N. Ft. Lowell Rd., Suite 101; Tucson, AZ 85719
Sitio Web: www.familyhousingresources.com

Old Pueblo Community Foundation

Teléfono: 520-546-0122
Fax: 520-777-4512
Dirección: 4501 E. 5th Street; Tucson, AZ 85711
Sitio Web: www.oldpueblocommunityservices.org

Pio Decimo Center, Catholic Community Services of Southern Arizona, Inc.

Teléfono: 520-624-0551, ext. 109
Fax: 520-622-4704
Dirección: 848 S. 7th Avenue; Tucson, AZ 85701
Sitio Web: www.ccs-soaz.org/pd

Primavera Foundation, Inc.

Teléfono: 520-882-5383
Fax: 520-882-5479
Dirección: 151 W. 40th St.; Tucson, AZ 85713
Sitio Web: www.primavera.org

TMM Family Services, Inc.

Teléfono: 520-322-9557
Fax: 520-322-5864
Dirección: 3127 E. Adams St.; Tucson, AZ 85716

Tucson Urban League

Teléfono: 520-791-9522, ext. 2263
Fax: 520-620-1987
Dirección: 2305 S. Park Avenue; Tucson, AZ 85713
Sitio Web: www.tucsonurbanleague.com

New Life Community Resource Center

Teléfono: 520-889-8225
Fax: 520-777-8137
Dirección: 504 W. Nebraska Street, Tucson, AZ 85706

Como comparar a una agencia de vivienda certificada por HUD con una no aprobada por HUD (“experto en modificación de préstamo”)

Criterio	Agencia Aprobada por HUD	Otros
Acreditada por el Departamento Federal de HUD	Si	-----
Mantienen estados financieros con auditoria	Si	-----
Mantiene presencia dentro de la comunidad	Si	-----
Mantiene las licencias de negocios necesarias en el Estado	Si	-----
Quejas con el servicio Better Business Bureau	No	-----
Quejas con el Procurador General del Estado	No	-----
Provee un Plan de Acción después de cada consulta	Siempre	-----
Requiere pago por el servicio	Nunca**	-----

**A veces se cobra una cantidad mínima por reporte de crédito

Papel del Administrador de Préstamo

¿Cómo es que el administrador de su préstamo llevo a quedarse con su hipoteca?

Casi todos los préstamos de hipoteca se venden una vez que se hace el cierre de su préstamo. El administrador de su préstamo es el que es responsable por ver que se cumplan los términos y condiciones de su préstamo. Ellos deberán mantener el rédito de interés, su pago (incluyendo los pagos de impuestos y seguros), el periodo de su préstamo y cualquier otra fase de su préstamo original.

Este preparado para que cambie su administrador de préstamo. Esto es un negocio muy activo con muchos cambios.

Los administradores de préstamos usualmente son organizaciones muy grandes con miles de empleados que cambian frecuentemente. No se sorprenda que cada vez que usted se comunique con su administrador tenga que empezar de nuevo.

Hay varios departamentos dentro de la compañía de servicio con los cuales usted tendrá que trabajar. Ellos pueden incluir los siguientes:

Departamento de Colecciones Este departamento cobra los pagos de los clientes que están de 30 a 90 días atrasados. Ellos no se entienden con modificaciones de préstamos (o esfuerzos por salvar su casa).

Departamento de Mitigación de Perdidas o Departamento de Plan de Repago o Departamento de Preservación del Hogar Cada uno de estos departamentos podrán tener un centro donde reciben llamadas de distintas personas.

¿Quién es su Administrador de préstamo? _____

Carta de Autorización Para Divulgar Información
Solamente firme esta carta después de estar trabajando con un Agencia de Consejería de Vivienda aprobada por HUD

- *Ejemplo* -

Fecha

Nombre de Administrador de Servicio
Dirección del Administrador
Ciudad, Estado Código Postal

(Usted encontrara esta información en el estado de cuenta mensual o notificación de pago)

Re: Numero de cuenta

Estimado Gerente de Mitigaciones:

Nosotros, los presentes, damos a través de esta carta autorización a _____ (agencia de consejería de viviendas) la autoridad para que actúen como nuestros representantes para todo lo concerniente a nuestro préstamo de hipoteca con una cantidad original de \$ _____ respaldado por la propiedad que se encuentren en _____ (Incluyan la dirección completa con el nombre de la calle, ciudad, estado y código postal) incluyendo el firma cualquier documentación relacionado a este asunto.

El representante de la agencia de vivienda es _____ (nombre) al cual puedo contactar al teléfono: (área) _____ correo electrónico: _____ o fax: (área) _____.

Cualquier acto o acción desempeñada por _____ (agencia de consejería de vivienda) en nuestro bien tendrá el mismo efecto que si nosotros (s) lo hiciéramos.

Esta autorización es válida hasta nuevo aviso por escrito.

Sinceramente,

Firma del Interesado

***Pregúntele a su administrado si prefiere que usted firme una forma de Autorización preparada por su compañía.**

TEMA 2: COMPRENDIENDO SU SITUACION ECONOMICA
Preparándose para su Platica con su Administrador y su Consejero de Vivienda

Piense en su Situación

- ¿Cuáles son Sus Ingresos?
- ¿Cómo Gasta Su Dinero?
- ¿Cuáles son Sus Bienes?
- ¿Qué puede hacer un Presupuesto de Crisis para Usted?
- ¿Puede usted Quedarse con Su Casa?

Quando usted hable con su administrador o consejero aprobado por HUD esté preparado para explicarles su situación. Use esta hoja para escribir un resumen de sus circunstancias. Por favor sea lo más preciso y detallado que pueda.

- ¿Cuál fue la fecha cuando primero se atraso (fecha)?
- ¿Por qué se atraso con este pago y los demás pagos?

- ¿Cómo es que ha tratado de arreglar su situación económica?
- ¿Espera usted que su situación cambie pronto?
- ¿Tiene usted alguno(s) otros recursos para ayudarle?

Quando termine con este ejercicio usted estará listo para escribir su Carta de Adversidad. El banco o administrador de su préstamo va a requerir que usted mande una carta de adversidad o le dará una Declaración de Adversidad (logra la misma meta) antes de ayudarle. Lo que sigue es una muestra de una Carta de Adversidad.

Carta de Adversidad

-Ejemplo-

Fecha

Nombre del Administrador del Préstamo
Dirección del Administrador
Numero de su Cuenta

Estimado Gerente de Mitigaciones:

Nuestros nombres son/Mi nombre es _____ y estado/hemos estado pagando la hipoteca de nuestra casa ubicada (dirección) _____ por _____ años. Le estoy/estamos escribiendo para explicarle él porque me/nos hemos atrasados en las mensualidades y necesitamos su ayuda.

Explique su Adversidad (incluya fechas y incidentes específicos que le han causado, y si ha sucedido como lo ha resuelto).

Me he/nos hemos sentado con mi/nuestra familia para examinar esta situación y todos estamos de acuerdo en hacer los siguientes sacrificios para asegurar que podamos pagar nuestra hipoteca a tiempo.

Explique los pasos que han tomado para corregir su situación económica (eliminar gastos innecesarios, cancelar algunas cosas—cable, eliminar actividades, reunirse con un servicio de consejería de crédito).

Mi familia y yo le agradecemos la oportunidad que usted nos ha dado para poder ser dueños de nuestra casa y tenemos la intención de tenerla por mucho tiempo al igual que hacer nuestros pagos a tiempo.

Gracias por su tiempo. Esperamos que realmente considere trabajar con nosotros para resolver este problema. Estamos ansiosos para resolver esta situación y seguir adelante.

Sinceramente,

Firmas de todos los miembros de la familia

¿Cuáles Son sus Ingresos?

Su administrador de préstamo y su consejero de vivienda van a necesitar saber **todos** los ingresos en su hogar. Antes de hablar con ellos complete la siguiente hoja de trabajo

INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR

Fuentes de Ingreso	Dueño A	Dueño B	TOTAL A & B
1er Trabajo Ingreso Bruto			
2do Trabajo Ingreso Bruto			
Seguro Social/SSI/SSDI			
Mantenimiento hijo(s)			
Mantenimiento esposa			
Pagos de desempleo			
Compensación Deshabilidad			
Beneficios de Veterano			
Beneficios de Retiro/Pensión			
Rentas de abonados			
Cuidado de niños			
Ayuda de Vivienda			
Rentas de propiedades			
Otro:			
Otro:			
SUMA TOTAL DE:			
INGRESOS TOTAL DEL HOGAR			
(A + B)			

ES MUY IMPORTANTE QUE ESTAS CANTIDADES PRECISAS Y EXACTAS.

Incluya los ingresos de todas las personas que vivan en casa.

Si la cantidad de ingresos varía de mes a mes, vea sus ingresos hasta el corriente mes y calcule un promedio.

Hágale saber a su administrador si usted espera un cambio a sus ingresos en el futuro.

¡Ingresos BRUTOS no son equivalentes a Ingresos NETOS! ¿Sabe usted la diferencia?

INGRESO BRUTO (La cantidad antes de los deducibles)

Menos Deducibles (impuestos—federales y estatales, seguro social, seguro medico, 401K, otros)

INGRESO NETO (La cantidad de su cheque o lo que se deposita a su cuenta bancaria)

Ejemplo: Ingreso Bruto: \$1000.00; Menos Deducibles: \$300; **Ingreso Neto: \$700.00**

(\$1000.00 - \$300.00= \$700.00)

¿A DONDE SE VA SU DINERO?

El administrador de su préstamo y su consejero de vivienda también tendrán que saber TODOS sus gastos. Antes de hablar con ellos complete la hoja de trabajo que está abajo. Sea realista y completo.



TIP: ¡Sea realista! Por ejemplo, si usted incluye \$400 in gastos mensuales para cigarros, su administrador podrá preguntar si usted está realmente comprometido a modificar su préstamo (que está usted dispuesto a sacrificar para salvar su casa).



Gastos Mensuales - ¿Dónde está mi dinero?			
La columna 1 expensas	Pago mensuales	La columna 2 expensas	Pago mensuales
Vivienda		contribuciones	
		hipoteca Iglesia donaciones \$ \$	
Asociación propietario cuotas		diversos donaciones	
Mantenimiento del Hogar Regalos		Gifts/cards/Wrapping Accessories Regalos / tarjetas / Envasado Accesorios	
Comida		Recreación de Alimentos	
Comestibles bebidas	\$	Las cuotas de membresio	\$
Suministros de limpieza productos de papel periódicos		Revistas, libros	
Comidas en restaurantes		Alimentación fuera del hogar CDs/ otros de música	
Tabaco / Alcohol		Cinemas - películas	
Utilidades		Deportes	
Utilidades Deportes Gas, luz, agua	\$	Vacaciones	
Teléfono		Entretenimiento	
Celular / teléfono móvil			
De basura			
Vida y Niños de seguros		Otros gastos	
	\$		\$
Auto de seguros		Cuidado de niños o niñera y los jubilados	
Vida de seguros			
Manutención o pensión alimenticia		Sellos	
Dineros por los niños		Gastos de envío TV por cable / satélite	
Transporte	\$	Los gatos y los perros	
Petróleo			
Reparación de auto			
Registro mensual de obligaciones			
el autobus, el carro por grupos			\$
Parking		Total Monthly Auto Loan Payments mensual de los pagos del préstamo Auto	

Continuó próxima página

La columna 1 expensas	Mensuales	La columna 2 expensas	Mensuales
Educación			
Educación cuota mensual total de los pagos del préstamo	\$	Matrícula total de otros \$ mensuales obligaciones	
Libros			
Lecciones especiales			
Deportes			
Cuidado de la Salud			
Servicios médicos	\$		
Odontología			
Recetas			
			\$
TOTAL DE GATOS MENSUALES		TOTAL DE GATOS MENSUALES	\$
			\$

GASTOS DEL HOGAR MENSUALES: ¿SON TODOS IGUALES?

Hay tres tipos de gastos—fijos, variables y discretos. Esta clasificación le ayudara a determinar que gastos tal vez tenga que reducir o eliminar totalmente.

¿Qué son sus **gastos fijos**? Estos son gastos que son fijos y que ocurren semanalmente, mensualmente o anualmente. La cantidad es fija. Ejemplos incluyen el pago de auto, el pago del seguro de auto.

¿Qué son **gastos variables**? Estos son gastos que pueden variar en cantidad de mes-a-mes dependiendo en el uso o de donde provienen. Ejemplos incluyen gastos de utilidades, el cuidado de niños, gas para el auto, gastos de comestibles. Repase estos gastos durante varios meses para calcularlos bien.

¿Qué son **gastos discretos**? Estos son cosas que no son esenciales para su bienestar y, si es necesario, son los primeros gastos que se reducen o se eliminan. Ejemplos incluyen compras festivas, comidas fuera de casa, gastos de belleza y de entretenimiento. Calcule cuánto gasta en estos gastos mensualmente.

Revise sus gastos en su hoja de trabajo y haga una nota enseguida de cada gasto indicando si es un gasto que usted puede rebajar o eliminar.

GASTOS DE HOGAR MENSUALES: ¿NECESIDADES O DESEOS?

Adaptada de Freddie Mac Credit Smart Espanol, Modulo 2: Administrando su Dinero

Tome unos momentos para pensar de su deseos y necesidades personales. Use la hoja de trabajo de Deseos y Necesidades abajo haga una lista de sus necesidades (cosas necesarias para sobrevivir) y una lista de cosas que ha comprado solamente por ser “deseo.”

Calcule el costo mensual de cada una de estas cosas. En otras palabras, ¿Que es el total del gasto mensual de sus “necesidades” tales como vivienda, comida y ropa? ¿Qué es el gasto total mensual de sus “deseos” o cosas que quizás compro para satisfacer un deseo y ahora está pagando mensualmente?

¿Esta usted gastando lo mismo por sus “deseos” que por sus “necesidades”? Trate de identificar maneras en la cual puede eliminar gastos para ahorrar dinero en el futuro.

QUE SON NECESIDADES	GASTO MENSUAL	QUE SON DESEOS	GASTO MENSUAL
GASTO TOTAL:		GASTO TOTAL:	

¿Que es la diferencia en sus gastos mensuales entre necesidades y deseos?

Gasto mensual de **Necesidades**: \$ _____

Gasto mensual de **Deseos**: \$ _____

*Diferencia: \$ _____ *Si esta cantidad es un numero negativo, ¿Qué hará usted?

¿QUE OTROS BIENES TIENE USTED?

Haga una lista de sus bienes. Piense que está usted dispuesto hacer: ¿Quizás vender algo de valor? ¿Cambiar su etilo de vivir? Un consejero de vivienda certificado le puede ayudar con esto.

Primero, anote todos sus bienes en el espacio abajo

BIENES	VALOR	SE DEBE	PRECIO DE VENTA
Auto #1			
Auto #2			
Auto #3			
Efectivo más de \$100			
Cuenta de Cheques			
Cuenta de Ahorros			
Devolución de Impuestos			
Cuenta de Inversiones			
Pensión/401K			
Computadora/TV/Electrónicos			
Muebles			
Lanchas/			
RV			
Motos			
Equipo de granja			
Tráiler			
Otra Propiedad			
Otro			
TOTAL:			

TIP: **Unas** palabras de precaución sobre pensiones/401K: Piénselo cuidadosamente la liquidación de estas cuentas. Hay consecuencias de impuestos graves y también recuerdo el tiempo que le tomo lograr esos ahorros. También pueden incluir contribuciones de su empleo que tal vez se los cobren. Consulte con su Departamento de Recursos Humanos de su empleo o discútalos con su consejero de vivienda.

Por último revise su lista y en la última columna (precio de venta) anote el precio por el cual usted piense que pueda recibir se lo vende. Sume esta columna para que vea que tanto dinero efectivo adicional puede recaudar para aplicar a su préstamo de hipoteca.

ENCUENTRE DINERO EXTRA PARA AYUDARLO EN UNA CRISIS

Adoptado de Surviving a Lay-off by Dahlstrom+Company, Inc. pagina 11

Cobre Deudas: ¿Alguien le debe dinero? Si es así, anote sus nombres y la cantidad. Aquí está un ejemplo:

Hermano Samuel Préstamo de \$100 para un TV nuevo Cantidad Pagada: \$0

Nombre Cantidad/Propósito Cantidad Pagada:

_____	_____	_____
_____	_____	_____

Haga Inventario de Artículos: Revise su guardarropas, libreros, garaje, cuartos' de los niños. ¿Que "artículos" puede vender en el internet, en el periódico o en una venta de patio?

Artículo	Valor	Venta de Patio	Internet	Periódico	Otra (especifique)
Ropa de Nino					
Juguetes					
Bicicleta					
(Adulto/niños)					
Llantas					
Muebles					

Valiosos: Joyería, artículos de colección—artículos que no quiere perder se los puede vender a familiares.

EMPLE UN PRESUPUESTO A PLAZO CORTO DE CRISIS

Un presupuesto a plazo corto y de crisis le ayudara sobrepasar una etapa económica difícil (3 a 6 meses) cuando usted toma pasos drásticos para ayudarle lograr una modificación de préstamo o buscar otras opciones. Aquí están unas sugerencias para crear un presupuesto de crisis y eliminar lo que no es necesario:

TRABAJO:

Si tiene trabajo usted le puede pedir a su Departamento de Recursos Humanos que:

Le rebajan la cantidad de impuestos que le quitan

Rebaje o provisionalmente suspenda contribuciones de caridad

Rebaje la cantidad que contribuye a su plan de retiro

Rebaje o provisionalmente suspenda contribuciones a su plan de ahorros médicos

HOGAR

Pídales a los miembros de su familia que hagan sacrificios a plazo corte:

Suspenda el plan familiar de teléfonos celulares

Cambie su servicio de internet de servicio de cable a servicio vía línea telefónica

Suspenda o rebaje su servicio de cable

Venda uno de los autos o troques o estación uno de ellos y avísele a su compañía de seguros, la cual puede rebajarle su cobertura y al mismo tiempo rebajarle sus pagos

Combine viajes (la familia en conjunto hacen los mandados eliminando viajes individuales y rebajando el uso del auto y el consumo de gasolina)

ENTRETENIMIENTO

Rente películas eliminando idas al cine

Prepare comidas en casa y elimine comidas fuera de casa

Pida prestado música, libros y revistas de su biblioteca pública. ¡Es gratis!

REGALOS

Para los días festivos, ocasiones especiales (cumpleaños, graduaciones, y otras) ofrezca su tiempo y servicio en vez de comprar regalos (coordine una fiesta de “traje” donde todos traen algo de comida hecha en casa, cuide los niños, lleve los niños a sus ensayos, ayude con la limpieza de casa). También considere hacer regalos (comidas, artesanías, curiosidades) que a veces se consideran más valiosos que algo que pudiera comprar.

Adoptado del taller presentado por Arizona Saves, marzo 7, 2009, Tucson, AZ

¿ESTA A SU ALCANCE QUEDARSE CON SU CASA?

Después de eliminar todos los gastos posibles—cambiar su estilo de vida y eliminando todos los “deseo”, ¿está a su alcance quedarse con su casa? Basado en sus ingresos, gastos, necesidades y lo que pueda vender, ¿podrá usted quedarse con su casa?

¿Si no puede modificar su pago mensual, puede usted quedarse con su casa?

¿Qué es la cantidad que usted pagar por su hipoteca?

INGRESOS Y GASTOS:

1. Ingresos total mensual \$ _____ (Ingreso total A + B)
2. Gastos total mensual \$ _____ (Donde Se Va Su Dinero Col. 1 & 2)
3. Línea 1 menos Línea 2 \$ _____ Esta es la cantidad que le queda para cubrir el costo adicional si se incrementan sus pagos u otras emergencias

EFFECTIVO DISPONIBLE/NECESARIO:

4. Efectivo en mano \$ _____ (de Que Otros Bienes Tiene, línea D, Col. 1)
5. Cosas de Valor – Vender \$ _____ (de Que Otros Bienes Tiene, línea T, Col. 3)
6. Efectivo Disponible \$ _____ (Total línea 4 y línea 5 arriba)

TEMA 3: CONOZCA SU HIPOTECA

Junte sus documentos

Que tipos de préstamos tiene usted

JUNTE SUS DOCUMENTOS

Es sumamente importante que usted comprenda completamente su hipoteca. Un consejero certificado de vivienda le puede ayudar navegar sus documentos. Estos documentos pueden incluir:

El Pagare – Este es el documento legal que comprueba la deuda y es la promesa formal de pagar la deuda. Indica la cantidad de su préstamo, la fecha que se vencen los pagos, la cantidad de su pago y como se determina la cantidad de su pago y cuando se termina la deuda. También incluye información acerca de recargos y que pasos puede tomar el banco o prestamista si usted no hace sus pagos a tiempo.

Hipoteca o Escritura – La hipoteca o escritura protege y verifica el interés legal en una propiedad. La propiedad es traspasada del dueño del título legal al fiduciario (la compañía de escrituras) el cual retiene el título en fideicomiso para el beneficiario (el prestamista o banco).

Clausula de Rédito Ajustable (ARM) – Hipotecas con réditos ajustables (ARMS) son préstamos con réditos y pagos que varían. Estas hipotecas típicamente empiezan con pagos más bajos que préstamos con réditos fijos.

Hay dos consideraciones importantes:

- El periodo de ajuste - Que tan seguido se ajusta el rédito de interés y cuando cambia el pago
- Notificación al Deudor – Cuando se le notifica a usted del cambio

El rédito de interés de una hipoteca con réditos ajustables (ARMS) consiste de dos partes: el índice y el margen. El índice determina como el rédito cambiara y el margen es una cantidad que se le suma al índice para determinar el nuevo rédito de interés. Hay tres tipos de estas hipotecas (ARMS) —hipotecas híbridas, hipotecas de interés únicamente y hipotecas con opción de pago.

Penalidad de Prepago – Una penalidad de prepago permite al banco o prestamista cobrar al deudor interés adicional (típicamente 6 meses) cuando una hipoteca se repaga durante el periodo de penalidad, usualmente entre los primeros tres o cinco años de una hipoteca. Si una hipoteca contiene una penalidad de prepago esto debe de estar claramente escrito en su hipoteca y los documentos de hipoteca, el pagare o en la clausula de Penalidad de Prepago.

Veracidad de Préstamo (TIL) – Este documento se deberá entregar dentro de tres días hábiles de cuando usted hace su solicitud de préstamo y al hacerse el cierre de ciertos préstamos. Este documento contiene el cálculo de los gastos totales del préstamo, la cantidad total que se pagara a traves de la vida del préstamo y otros detalles significantes de su préstamo incluyendo Penalidad de Prepago.

Estado de Cuenta de Cierre (HUD-1) – Este documento contiene todo los gastos asociados con la compra de su casa y su préstamo. La compañía de escrituras prepara este documento y se lo entrega cuando se hace el cierre del préstamo.

Últimos dos Estados de Cuenta Hipotecaria

Anote la información de su préstamo en la siguiente hoja de trabajo.

COMPLETAR ESTA GRAFICA PARA CADA UNO DE SUS PRESTAMOS/HIPOTECAS EN SU CASA

¿Dónde encuentro esta información?

Banco o Prestamista Original		Escritura
Cantidad Original del Préstamo	\$	Veracidad de Préstamo/Pagare
Pago Mensual	\$	Veracidad de Préstamo/Pagare
Fecha de Vencimiento de Mensualidad		Veracidad de Préstamo/Pagare
Fecha del Cierre del Préstamo		Escritura, Pagare
Numero de Pagos		Veracidad de Préstamo/Pagare
Tipo de Hipoteca		Estado de Cierre (HUD 1)
<input type="checkbox"/> FHA o <input type="checkbox"/> VA o		
<input type="checkbox"/> Convencional o		
<input type="checkbox"/> Desarrollo Rural		
Seguro de Hipoteca		
Otro:		
Rédito Fijo		Estado de Cierre/Pagare
Tipo de Rédito Ajustable (ARM):		Clausula de Rédito Ajustable
Rédito Inicial		Clausula de Rédito Ajustable
Índice		Clausula de Rédito Ajustable
Margen		Clausula de Rédito Ajustable
Fecha de Ajuste		Clausula de Rédito Ajustable
Que tan seguido se ajusta		Clausula de Rédito Ajustable
Términos de ajuste de interés		Clausula de Rédito Ajustable
Términos de Ajuste de pago		Clausula de Rédito Ajustable
Pagos de Interés Únicamente		Veracidad de Préstamo/Pagare
Otro:		
Balance o Saldo		
Seguro de Hipoteca		

TIP: Es muy importante decirle a su banco o administrador de préstamo y al consejero de vivienda de todos los préstamos que están relacionados con su casa. Usted no puede modificar su hipoteca sin el consentimiento y cooperación de todos los que tienen una hipoteca registrada en su propiedad.

TEMA 4: CONOZCA SUS OPCIONES (QUEDARSE O NO CON SU CASA)

Quedarse o No Quedarse Con Su Casa

Opciones Para Quedarse Con Su Casa

Opciones Para No Quedarse Con Su Casa

Quedarse o No Quedarse Con Su Casa

Hay un número de soluciones para un dueño angustiado. Soluciones son adaptadas para las circunstancias individuales que incluyen un asesoramiento de todo lo siguiente:

- Razón del retraso de pagos
- Habilidad y deseo de pagar. El administrador tomara en cuenta su historia de pagos (hasta este punto ha hecho usted sus pagos a tiempo) y su presente estado económico (le permiten su ingresos y gastos presentes seguir haciendo sus pagos como se requieren)
- Que tan atrasado se encuentra su cuenta
- El inversionista o dueño de su préstamo. El administrador sabrá los requisitos del dueño para trabajar con deudores atrasados. Un administrador deberá seguir los requisitos del inversionista.
- El numero de hipotecas respaldadas por su casa.
- Quien ocupa su casa

¿Qué puede hacer? Anote aquellas cosas que no involucran al administrador. Ejemplos incluyen rebajar sus gastos, incrementar sus ingresos o vender sus bienes.

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Opciones Para Quedarse Con Su Casa

(Depende únicamente en su Inversionista)



HELP FOR AMERICA'S HOMEOWNERS

El Programa de Hogares Accesibles (MHAP) de la administración del Presidente Obama fue creada para ayudar a los dueños de casas modificar o refinanciar sus pagos hipotecarios a un nivel a su alcance ahorita y en el futuro. Hay dos opciones disponibles bajo este programa que incluyen:

1. El plan de refinanciamiento
2. El plan de modificación

SITIO INTERNET: www.MakingHomeAffordable.gov

En este sitio del internet usted podrá determinar si usted es elegible para el programa, tendrá acceso a otros recursos y como puede recibir la ayuda que usted necesita.

Programa de Refinanciamiento

Muchos dueños de casa pagan su hipoteca a tiempo pero no pueden tomar ventaja de refinanciar sus hipotecas a un rédito mas bajo quizás porque el valor de sus casas ha bajado demasiado. El Programa de Refinanciamiento (MHAP) ayudara a los dueños de casa que tienen préstamos respaldados por FANNIE MAE o FREDDI MAC (Inversionistas) a refinanciar sus préstamos a hipotecas más a su alcance.

Programa de Modificación

Muchos dueños de casa no pueden hacer sus pagos o están teniendo problemas con sus pagos. El programa de modificación les ayudara a modificar sus pagos para que estén a su alcance.

¿El dueño de su hipoteca es Fannie Mae o Freddie Mac? La respuesta la encontrara cuando conteste las preguntas en el sitio internet www.MakingHomeAffordable.gov (vea la siguiente página)

Mas acerca de la opción del Programa de Modificación:

¿Necesito estar atrasado en mis pagos de hipoteca para ser elegible para una modificación de préstamo?

No. Pero si usted está teniendo dificultades con sus pagos quizás pueda ser elegible si no tiene la habilidad económica para hacer sus pagos.

La hipoteca que tengo es para una casa de inversión o casa de renta. ¿Es elegible esta hipoteca para una modificación? No. Únicamente la hipoteca de su residencia principal quizás sea elegible.

Tengo una casa de dos unidades, vivo en una y rento la otra. ¿Soy elegible? Si. Hipotecas en propiedades con 2, 3 o 4 unidades son elegibles siempre y cuando usted use una como su residencia principal y cumpla con los otros requisitos de elegibilidad.

Tengo dos hipotecas en mi casa. ¿Puedo aplicar para el programa? Si, deudores pueden ser elegibles para el Programa de Modificación (MHAP) aunque tengan otros préstamos respaldados por su casa. También pueden ser modificadas segundas hipotecas y quizás pagadas por el **Programa de Segundas Hipotecas (Home Affordable Second Lien Program)**. Su administrador de préstamo le puede decir si su segunda hipoteca es elegible.

¿Hay una cuota para modificar me préstamo? No hay cuotas para modificar su préstamo al igual como no hay cuota para recibir ayuda de un consejero de vivienda aprobado por HUD. Si alguien le pide una cuota para modificar su préstamo a través del Programa de Modificación (MHA) **dígalos NO!**

¿Está obligado el administrador de su préstamo a modificar su préstamo? No. Los administradores de préstamo participan el Programa de Modificación voluntariamente. Los préstamos son evaluados para modificación caso por caso después que se determina la elegibilidad del deudor. Pero el programa ofrece incentivos substanciales a los administradores de préstamo y se espera que entre 3 o 4 millones de deudores sean podrán modificar sus préstamos a través de este programa. Para informarse si su administrador está participando en el Programa de Modificación o visite el sitio internet: www.MakingHomeAffordable.gov.

¿Como puedo aplicar para una modificación bajo el programa? Si usted cree que es elegible para el Programa de Modificación (MHAP) comuníquese con su administrador de préstamo—la compañía que le da servicio a su préstamo o con un consejero de vivienda aprobado por HUD visite el sitio: www.HUD.gov o llame a **Don't Borrow Trouble** ® Pima County al (520) 792-3087 o 1 (888) 995-HOPE (4673).

Si su préstamo está programado para un embargo, ¿Qué debo hacer? Comuníquese con su administrador de préstamo o comuníquese lo antes posible con un consejero de vivienda. Los administradores de préstamo participantes determinaran si usted cumple con los requisitos mínimos y es elegible. Si es así retrasaran el embargo de su casa.

Otros detalles bajo el Programa de Modificación (MHAP) que debe considerar.*

1. Si usted está litigando algo sobre su casa o está en bancarrota activa puede aplicar al programa si cumple con los demás requisitos.
2. Si usted se encuentra en otro programa de modificación pero quiere ser considerado para el Programa de Modificación (MHAP) su administrador debe de considerarlo para la modificación tomando en cuenta los requisitos del programa.
3. Su administrador de préstamo no está obligado a ofrecer este programa si esta al día o tiene menos de 31 días de retraso. Pero Fannie Mae y Freddie Mac quizás tengan otras opciones para usted. Pregúntele a su administrador de préstamo.
4. ¿Para cuantas modificaciones soy elegible bajo el Programa de Modificación (MHAP)? Una.

*Fuente de información publicación de Freddie Mac Numero 800, abril 2009.

Para información corriente
Visite sitio internet:
<http://makinghomeaffordable.gov/requestmod.shtml>

Además del Programa de Modificación (MHAP), los administradores de préstamos tienen otras opciones que tienen criterio distinto al programa de gobierno.

- **Refinanciamiento** – Un nuevo préstamo sin cambio de dueño. La habilidad para refinanciar un préstamo requiere que el deudor no esté atrasado en su préstamo y que tenga patrimonio adquirido en su casa.
- **Plan de Repago** – Plan donde los pagos atrasados se distribuyen a través de un periodo de tiempo, típicamente no más de 12 meses. La cantidad se agrega a su mensualidad resultando en un pago más elevado hasta que se pague la cantidad atrasada. Este plan de repago logra poner la cuenta al día durante un periodo especificado.
- **Modificación de Préstamo** – Los pagos de interés y de custodia atrasados se agregan al saldo de la cuenta y se distribuyen a través de un nuevo periodo de tiempo. Ajustes de rédito, extensión de término y perdón de parte del saldo se pueden ser considerados. Una modificación de préstamo resulta en cambios permanentes con cambios en su pagare de uno o más condiciones. Cuotas adicionales pueden resultar basado en el tipo de hipoteca que un deudor tenga y el inversionista del préstamo. Una modificación resulta en que la cuenta sea puesto al corriente inmediatamente.
- **Reclamo Parcial** – El Departamento de Viviendas Federales (HUD) paga un anticipo para pagar interés y custodia atrasados. Esta cantidad se considera un préstamo y se vence al pagarse la hipoteca o la propiedad pasa a un nuevo dueño. Este préstamo no cobra interés y la cuenta se pone al día inmediatamente. **Este préstamo es únicamente para préstamos de gobierno (FHA).**
- **Indulgencia por Retraso** – Una rebaja o suspensión provisionalmente de pagos del deudor. El plan de repago se basa en la situación económica del deudor. Porque hay serias implicaciones esta opción se utiliza únicamente para casos con adversidades severas.
- **Bancarrota** – Le puede o no permitirle que se quede con su casa. Consulte con un licenciado especializado en bancarrotas antes (Vea la sección de recursos para más información).

1. ¿Qué pasa con su casa si se declara en bancarrota?

La bancarrota no perdona su hipoteca porque es una deuda asegurada por propiedad.

2. ¿Qué me puede ayudar una bancarrota hacer?

- Forzar al banco o administrador del préstamo a recibir pagos retrasados a través de tiempo
- Eliminar la obligación de pagar el préstamo entregando la propiedad

3. ¿Qué pasa si no puedo seguir pagando la cuenta como se acordó con el fiduciario judicial de bancarrota?

Entonces no puede quedarse con su casa si no continúa pagando sus cuentas como acordó con el fiduciario judicial de bancarrota.

Opciones Cuando Decide No Quedarse Con Su Casa – Como Salirse Cortésmente

Lo siguiente es un resumen de las maneras que usted puede evitar el embargo hipotecario. Aunque usted no pueda quedarse con su casa es muy importante mantenerse en contacto con el administrador de su préstamo.

El abandonar su casa sin consultar con el administrador del préstamo puede resultar en que en su reporte de crédito se reporte como un embargo hipotecario, también puede resultar en problemas de impuestos, o también se le puede cobrar por deficiencia del saldo de la cuenta si la venta de su casa no cubre el saldo de la cuenta.

Si el quedarse con su casa no es una solución adecuada para usted el administrador del préstamo pueda tener otras alternativas para solucionar su situación.

- **Vender la Casa** – Esta es la mejor opción, si usted no puede pagar su hipoteca y su casa vale más de lo que debe. Otras consideraciones al decidir vender su casa incluyen la condición de la casa y que tanto tiempo tiene para vender la casa.
- **Asunción** – Si los documentos del préstamo permiten que usted encuentre otro deudor que desea y califique para asumir su hipoteca y casa ellos podrán asumir la hipoteca. El nuevo deudor deberá calificar bajo el criterio del banco que le dio el préstamo.
- **Venta Corta** – Si el valor de su casa es menos de lo que usted debe una venta corta le permite al deudor vender la casa y usar las ganancias para pagar la hipoteca aunque las ganancias no sea lo suficiente para pagar la cuenta en total. El inversionista o dueño de la hipoteca y el asegurador de la hipoteca deben de estar de acuerdo a esta venta.
- **Escritura en Lugar de Embargo Hipotecario** – El deudor traspasa la propiedad al administrador de préstamo si la casa no se puede vender al precio de mercado. Esta opción requiere que la propiedad este de venta por un periodo especificado, generalmente 90 días. También pueden resulta en problemas de impuestos.
- **Bancarrota** – Consulte con un abogado sus opciones de bancarrota. Información también está disponible en el sitio de el Tribunal de Bancarrota: www.azb.uscourts.gov bajo “Debtor Help or Creditor Help.” Ayuda Legal del Sur de Arizona, Inc.: www.sazlegalaid.org (vea el sitio para información de contacto en su área). Otros sitios con información excelente en Bancarrota son:
 - www.consumerlaw.org
 - www.usdoj.gov.us
 - <http://www.azlawhelp.org/>

Segundas Hipotecas y Hipotecas Adicionales – Cualquier arreglo que usted haga con el administrador de su préstamo deberá ser aprobado por todos los otros prestamistas. Usted y su consejero de vivienda deben trabajar con los otros hipotecarios para acordar con el administrador de su primera hipoteca de que manera modifican todas las hipotecas que tenga en su casa. Estos hipotecarios adicionales también tienen derechos bajo los procedimientos de Bancarrota. Mantenga a su abogado informado si usted tiene otras hipotecas en su casa. Si no lo hace y las descubren más tarde puede afectar si usted se puede quedar con su casa bajo una bancarrota.

Cuando Usted Necesite un Abogado

Es importante contratar un abogado que entiende la ley de embargo hipotecario y como proteger su casa. Aquí están algunos de los servicios que le pueden ayudar un abogado que le pueda ayudar con su embargo.

Lawyer Referral Service, servicio publico de la Asociación de la Barra Jurídica del Condado Pima

Teléfono: (520) 623-4625

Este teléfono no se contesta por un abogado y no da consejos legales.

Email: lrs@pimacountybar.org

Southern Arizona Legal Aid (Ayuda Legal del Sur de Arizona, Inc.)

Teléfono: (520) 623-9461

Debe llamar para determinar si usted es elegible para este servicio.

Lawyers Helping Homeowners (Abogados Ayudan a Dueños de Casa)

<http://www.sazlegalaid.org/services.html>

A veces un Embargo Hipotecario es la única opción que un deudor deberá aceptar. Si así es, usted deberá trabajar estrechamente con su consejero de vivienda para concebir un plan de acción para trasladarse a otra casa, hacer un presupuesto y ahorrar para sus gastos futuros del cambio de casa y obtener consejo de cómo restablecer su crédito.

Asegúrese de llamar a **Don't Borrow Trouble® Pima County**, un programa del Concilio de Igualdad de Vivienda del Suroeste **(520) 792-3087** o visite el sitio de internet: www.dbtaz.org para descubrir las otras agencias no-lucrativas que ofrecen clases dentro de la comunidad sobre presupuesto, reparación de crédito y como sobrevivir un embargo hipotecario.

TEMA 5: FRAUDES COMUNES

¡No sea una Víctima!

Como Trabajan los Fraudes

Compañías que dicen “rescatar” a uno de un embargo hipotecario abundan. Ellos buscan dueños vulnerables a través de periódicos o anuncios en el internet o a través de archivos públicos u oficinas locales de gobierno.

Utilizan diferentes tácticas tales como sitios de internet que imitan sitios de internet de gobierno y se llaman ‘ahorros federales’.

Hacen promociones engañosas a través de la televisión y anuncios en el periódico. Mandan cartas personales a los dueños o ponen anuncios en las vecindades. Ellos se llaman “especialistas en embargos hipotecarios” o expertos en “mitigación de perdidas” Le dicen que tienen contacto directo con su banco o administrador de préstamo.

Tratan de intimidarlo sugiriendo que hay “leyes federales” que requieren que su banco trabaje únicamente con ellos. Le aseguran que ello le puede ayudar y le piden una cuota por adelantado o en varios pagos. Aquí están unos de los tipos de promociones que utilizan, **tengan cuidado**:

“¡Pare Su Embargo Ahorita!”

“¡ Nosotros Garantizamos Parar Su Embargo!” o “El banco no aviso que necesita ayuda”

“Quédese Con su Casa. Nosotros sabemos que su casa si va a vender. ¡No es problema!”

“¡ Nosotros tenemos relaciones especiales con muchos bancos y podemos apresurar la aprobación!”

“¡Nosotros Podemos Salvar su Casa! ¡Garantizado! ¡Consulta Gratis!”

“¡Nosotros Paramos Embargos Todos los Días! ¡Nuestro equipo de profesionales pueden parar el suyo esta semana!”

“¡Nosotros representan un programa de Presidente Obama!”

Usted puede ir a sus sitios de internet o recibir literatura que parece oficial—con sellos de gobierno— **¡Tenga cuidado! ¡Son imitadores!** Llame a una fuente confiable para revisar cualquiera de estas ofertas. Si no lo hace puede que resulte en una situación peor de lo que se encuentra.

Denuncias de estafas de ejecución hipotecaria

Federal Trade Commission (Comisión de Comercio Federal)

www.ftccomplaintassistant.gov/ o www.ftc.gov/bcp/menus/consumer/credit/mortgage.shtml

(877) FTC-HELP o (877) 382-4357

Lista de contactos del Ministerio Público estatal

www.naag.org/attorneys/general.php

Procurador General de Arizona

www.azag.gov

Tucson: (520) 628-6504 Phoenix: (602) 542-5763 otros: (800) 352-8431

Oficinas estatales, locales y municipales de protección al consumidor

www.consumeraction.gov/state.shtml

FBI – Tucson (520) 623-4306 (primero 0)

Better Business Bureau www.bbb.org (877) 291-6222

Prevent Loan Scams

<http://www.preventloanscams.org/>

Palabras Sabias de la Comisión Federal de Comercio sobre Anuncios Fraudulentos:

No se deje llevar por el anuncio.

Nunca pague por una promesa

No pague por una segunda opinión

No ofrezca pagar

Imitaciones=frustraciones

Comuníquese con un consejero de vivienda certificado por HUD que le ayudara GRATIS

¡Envíe sus pagos directamente a su banco o administrador de préstamo y a ellos únicamente!

¿QUE CHANTAJES HA VISTO O ESCUCHADO?

1. ¿Qué anuncio ha visto o ha escuchado? _____
2. ¿Qué cuotas le han dicho que tiene que pagar para recibir ayuda con su hipoteca atrasada? _____
3. ¿Ha enviado usted sus pagos únicamente a su banco o administrador de préstamo? _____
4. ¿Quién le ha dado consejo acerca de su hipoteca atrasada? _____
5. ¿Ha visto sitios de internet que imitan a HUD, una agencia de consejería o la Comisión Federal de Comercio? Si es así ¿Dónde? _____
6. ¿A quién debe de llamar si usted sospecha ser víctima de un fraude o chantaje? _____

OTROS CHANTAJES COMUNES INCLUYEN:

- **Rescate** – Hay varios chantajes en los cuales el dueño traspasa el título de su casa creyendo que podrán seguir rentando la casa y comprar la casa de nuevo después de unos años. En realidad las condiciones para poder comprar la casa de nuevo son casi imposibles de cumplir.
- **Enganche y Cambio** – Los dueños creen que están firmando documentos nuevos para un préstamo nuevo para poner su hipoteca al corriente. Lo que pasa es que traspasan el título, se quedan sin casa pero siguen debiendo la hipoteca.
- **Ayuda Fantasma o Consejería Fraudulenta** – La persona de “rescate” le dice al dueño de la casa que ellos están capacitados para negociar con el banco o administrador de préstamo si el dueño le paga una cuota primero. Al pagar la cuota la persona de “rescate” desaparece con el dinero y no le ayuda al dueño.
- **Embargo de Bancarrota** – La persona de “rescate” promete negociar con el banco o administrador de préstamo si le pagan una cuota. La persona de “rescate” usa la cuota para registrar una bancarrota en el nombre del dueño y sin el conocimiento del dueño.
- **Robo de Patrimonio** – Alguien comprar la propiedad por la cantidad de pagos atrasados y hace en creer al dueño que le está ayudando. Luego esta persona vende la casa recuperando una ganancia rápida. El dueño se queda sin casa.

FRAUDES DE RENTAR PARA COMPRAR—TRES EJEMPLOS:

- Le podrán decir que entregando el título de su casa se podrá quedar en su casa rentándola mientras arregla su crédito a través de pagos regulares. Tal vez le digan que le dará la oportunidad de encontrar alguien que compre su casa. Los términos del contrato son tan difíciles que es casi imposible de cumplir con ellos. Lo que resulta es que el chantajista se queda con todo su patrimonio y tal vez hasta lo desalojen de su casa.
- Si usted traspasa el título de su casa el chantajista le puede subir la renta a través del tiempo hasta el punto que no puede pagar. Si no puede hacer sus pagos lo pueden desalojar dando lo oportunidad al chantajista de vender su casa por incumplimiento.
- Tal vez el chantajista le ofrezca encontrar quien compre su casa pero solamente si usted le traspasa su título y se sale de la casa. El chantajista promete darle una parte del dinero cuando se venda la casa. En cuanto usted hace el traspaso el chantajista renta la casa se queda con el dinero y el banco le embarga su casa. Lo que resulta es que usted pierde su casa y sigue responsable por el saldo de la hipoteca. El traspaso del título no elimina la responsabilidad por la hipoteca.

PROTEJASE

- Nunca firme o traspase el título de su casa como parte de una transacción de prevención de embargo. Un título se debe firmar únicamente si usted quiere vender su casa o hacer intercambio justo;

- Consulte a un abogado, asesor financiero o una organización no lucrativa de consejería de vivienda, un consejero de vivienda certificado por HUD o un familiar que tenga conocimientos de embargos antes de firmar cualquier documento de “rescate;”
- Lea cada documento cuidadosamente. No firme contratos o documentos que tengan espacios en blanco;
- Pague sus mensualidades directamente a su banco o administrador de préstamo. No le dé su dinero a otra persona para que hagan sus pagos o permita que otra persona haga sus pagos por usted;
- Comuníquese primero con su banco o administrador de préstamo cuando se atrase en sus mensualidades. Si no se siente cómodo haciendo la llamada háblele a un consejero de vivienda. Seguido puede hacer un plan de pago que le permite quedarse en su casa mientras resuelve su problemas financieros;
- Nunca pague por adelantado por servicios de prevención de embargo
- Siempre haga copias (duplicados) de todo lo que firme, envíe, reciba, mande por correo electrónico y apunte todas las conversaciones que tengan que ver con su préstamo hipotecario.

Otras maneras de chequear un fraude o chantaje: Comuníquese con la oficina del Procurador General de Arizona al (602) 542-4266, la Comisión Federal de Comercio (www.ftc.gov), 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357) o al Better Business Bureau (1-877-291-6222). También puede visitar el sitio: www.azag.gov o www.dbtaz.org, www.arizonaforeclosuretaskforce.com o <http://www.freddiemac.com/avoidforeclosure/index.html>

OTRAS PRECAUCIONES

Si usted está buscando ayuda para prevenir un embargo **evite negocios que:**

- Garantizan parar el proceso de embargo—no importando cuáles son sus circunstancias
- Le ordenan que no tenga contacto con su banco, abogado o consejero de vivienda
- Le cobran una cuota antes de darle servicio
- Aceptan su pago con cheque de caja o a través de un telegrama de dinero
- Lo animan a que rente su casa para que pueda comprarla a través del tiempo
- Le dicen que les mande sus mensualidades a ellos directamente y no a su banco
- Le dicen que les traspase el título de su casa a ellos
- Le ofrecen comprar su casa con efectivo o a un precio fijo que no está de acuerdo con el mercado a la hora de la venta
- Le ofrecen llenar papeleo por usted
- Le presionan a que firme documentos que no ha tenido tiempo de leer o no comprende

PREGUNTAS QUE USTED DEBE DE HACER DE CUALQUIER PERSONA QUE LE OFREZCA AYUDA

- ¿Qué tanto tiempo se va a tardar para terminar la documentación para una modificación?
- ¿La fecha de embargo será suspendida o pospuesta mientras el banco evalúa su modificación?
- ¿Qué son sus obligaciones bajo el plan de repago, fechas claves, cantidades que se pagaran, que tanto tiempo pospondrá la colección de pagos el banco, si es aplicable, y si se defieren los pagos cuando se tienen que pagar?

TEMA 6: DESPUES DE UN EMBARGO—EMPEZANDO DE NUEVO

Recursos en la Comunidad

- Ayuda para las utilidades
- Viviendas alternas
- Hipotecas en Reversa (Reverse Mortgages)
- Ayuda Para Ancianos
- Ayuda con el Estrés Emocional
- Línea telefónica para Prevención de Suicidio
- Grupos de Acción Política
- United Way of Tucson
- Asistencia de Empleo
- Educación financiera y Recursos de Capacitación

Es posible empezar de nuevo después de un embargo hipotecario. Familias que necesiten ayuda con renta, utilidades y otras necesidades se pueden comunicarse con las siguientes agencias.

¿TIENE PROBLEMAS PAGANDO SUS UTILIDADES?

Pima County Community Action Agency

Ayuda de Emergencia (520) 243-6688

Ayuda de Drenaje y Programa de Descuento (520) 243-6794

Ciudad de Tucson/Servicios Ambientales/Servicio de Agua (520) 243-6770

Programa de Asistencia Telefónica (TAP) (520) 243-6697

Ayuda de Utilidades (Residentes de la Ciudad Únicamente) llame a Tucson Urban League (520) 791-9522

Arizona Self Help (recursos a través del internet que le ayude a encontrar ayuda para sus cuentas:

<http://www.arizonaselfhelp.org>

¿NECESITA AYUDA PARA ENCONTRAR VIVIENDAS ALTERNAS?

CASAS DE VENTA O APARTAMENTOS DE RENTA

Pima County Search: www.pimacountyhousingsearch.org

FAMILY HOUSING RESOURCES ofrece 12 comunidades de apartamentos en Tucson y Benson que le ayudara encontrar una vivienda a su alcance. Teléfono (520) 318-0993;

Sitio internet: <http://www.familyhousingresources.com/properties.html>

VIVIENDAS PUBLICAS/SECCION 8 Y PROGRAM DE AYUDA DE RENTA (520) 791-4616

PROGRAMA DE RENTA EL PORTAL (520) 620-0130

APARTAMENTOS CON SUBSIDIO (Vea la lista: www.HUD.gov busque “Apartamentos con Subsidio” para el Condado Pima, Estado de Arizona)

¿NECESITA AYUDA CON PARA ARRENDATARIOS CON DUEÑOS QUE TIENE CASA EMBARGADA?

Si usted es un arrendatario que va a ser desalojado, le van a clausurar su utilidades al cabo de un embargo hipotecario o le piden que abandone su casa antes que se termine su contrato, tal vez pueda encontrar ayuda si comunica con Don't Borrow Trouble ® Pima County (520) 792-3087 o cualquier agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD.

Hay varios recursos que están disponibles en el sitio de internet de la Coalición Nacional de Viviendas de Bajo Recursos (National Low Income Housing Coalition): <http://www.nlihc.org/template/page.cfm?id=227>

¿NECESITA AYUDA PARA ANCIANOS QUE AFRONTAN UN EMBARGO, HIPOTECAS DE REVERSA, CARTAS PODER O QUE DIERON SU FIRMA PARA UN PRESTAMO? ¿TIENE PREOCUPACION ACERA DE POSIBLE ABUSO DE UN ANCIANO?

CONCILIO DE ANCIANOS (Pima Council on Aging)
Línea de Ayuda (520) 790-7262
Dirección: 8467 E. Broadway; Tucson, AZ 85710
Sitio internet: www.pcoa.org

SERVICIO POLICIACO

Incluye el Departamento de Policía y el Sheriff Equipo de Prevención de Abuso de Ancianos
Teléfono: (520) 791-5809

SERVICIOS DE PROTECCION DE ADULTOS

Departamento de Seguro Económico de Arizona
División de Ancianos y Servicios de Adultos
Teléfono: 1-877-767-2385
TDD: 1-877-815-8392

Para residentes en Centro de Cuidado

Departamento de Salubridad de Arizona
Teléfono: (602) 674-9775

ADMINISTRATION OF RESOURCES AND CHOICES

Hipotecas de Reversa (520) 327-8250
Refugio Para Ancianos (520) 566-1919

CENTRO DE RECURSOS DE CRIMEN, FRAUDE Y VICTIMAS DEL PROCURADOR GENERAL DEL ESTADO

Ayuda para Ancianos (602) 542-2124
Oficina de Tucson Para Información y Quejas del Consumidor
400 W. Congress, Edificio Sur, Suite 315; Tucson, AZ 85701
Teléfono: (520) 628-6504 o (800) 352-8431
www.consumerinfo@azag.

Ayuda con el Estrés Emocional

Arizona Self Help
www.arizonaselfhelp.org

CODAC Servicios de Salud Emocional, Inc.
Teléfono: (520) 327-4505

ASOCIACION COMUNITARIA DEL SUR de ARIZONA (Community Partnership of Southern Arizona)

Línea de Crisis (24 horas) (520) 622-6000 o 1 (800) 796-6762
Información de Servicios Generales de Salud Emocional
(520) 318-6946 o 1 (800) 771-9889

COPE BEHAVIORIAL SERVICES, INC.

Teléfono: (520) 792-3293

CENTRO LA FRONTERA, INC.

Teléfono: (520) 327-4505

LINEA DE PREVENCION DE SUICIDIO : 1 800 784-2433 (1 800 SUICIDE) o 1 800 273-8255 (1 800 273 TALK)

¿NECESITA AYUDA CON COMIDA?

BANCO DE COMIDA DE LA COMUNIDAD – si revisa el sitio internet también encontrar información a cerca de mercados populares, programas de comida de valor y otros servicios que le pueden ayudar

Sitio: <http://communityfoodbank.com/>

Dirección: 3003 S. Country Club Road; Tucson, AZ 85713

Teléfono: (520) 622-0525

¿ESTA INTERESADO EN LA POLITICA Y LAS CUESTIONES DE LOS EMBARGOS?

CONCILIO DE FE DE PIMA (Pima Interfaith Council), un afiliado de la Red de Fe de Arizona y la Fundación de Áreas Industriales

639 E. Speedway Boulevard, #1; Tucson, AZ 85713

Teléfono: (520) 903-2333

¿QUIERE AYUDAR SU VECINDAD?

Si su vecindad ha sido severamente afectada por embargos, hay recursos para ayudarle a usted y a sus vecinos tomar acción para mejorar y elevar su comunidad poniéndose en contacto con esta agencia:

PRO NEIGHBORHOODS, Recursos y organizaciones en apoyo de vecindades.

Teléfono: (520) 882-5885

Los siguientes sitios internet y servicios también se encuentran en el sitio de United Way:

UNITED WAY OF TUCSON AND SOUTHERN ARIZONA

330 North Commerce Park Loop, suite 200; Tucson, AZ 85745

Teléfono: (520) 903-9000

<http://www.unitedwayoftucson.org/index.php>

Educación Financiera y Recursos de Prosperidad

Almanaque de Talleres Comunitarios

<http://www.unitedwayoftucson.org/fecsa-calendar>

Equipo de Crédito de Impuestos Ganados (Earned Income Tax Credit EITC)

Ayuda para personas de bajo recursos preparar el reporte de impuestos y como utilizar los impuestos para crear activos (durante la temporada de impuestos)

<http://www.unitedwayoftucson.org/income-eitc.php>

Ayuda para encontrar empleo o si teme perder su empleo

ARIZONA WORKFORCE CONNECTION

<http://www.arizonaworkforceconnection.com/>

PIMA COUNTY COMPREHENSIVE ONE-STOP CENTERS:

340 North Commerce Park Loop, Edificio Tortolita; Tucson, AZ 85745

Teléfono: (520) 798-6700

2797 East Ajo Way; Tucson, AZ 85713

Teléfono: (520) 243-6700

AYUDA CON CUIDADO DE SALUD

CLINICA SANTA ISABEL
140 W. Speedway Blvd.; Tucson, AZ 85705
Teléfono: (520) 628-7871

CENTRO DE SALUD EL RIO
839 W. Congress; Tucson, AZ 85745
Teléfono: (520) 792-9890
Sitio Internet; www.elrio.org

CENTRO DE SALUD DE MARANA
13644 N. Sandario Road; Marana, AZ 85653
Teléfono: (520) 682-4111
Sitio Internet: www.maranahealthcenter.org

WALGREEN'S Y SISTEMAS DE CUIDADO DE SALUD (Take Care Health Systems)
<http://news.walgreens.com/artcledisplay.cfm?articleid=5171>

¿NECESITA AYUDA SOBRE SUS DERECHOS Y LAS LEYES DE IGUALDAD DE VIVIENDA?

CONCILIO DEL SUR OESTE DE IGUALDAD DE VIVIENDA
2030 E. Broadway, Suite 101; Tucson, AZ 85719
Teléfono: (520) 798-1568; Fuera del Condado Pima: (888) 624-4611
Sitio internet: <http://www.swfhc.com/>

¿NECESITA AYUDA PARA REPORTAR A UN BANCO O PRESTAMISTA QUE SOSPECHA SER FRAUDE?

Departamento de Instituciones Financieras de Arizona (Arizona Department of Financial Institutions)
Sitio internet: <http://www.azdfi.gov/>

VEA LA SECCION: “AYUDA PARA EL DUENO DE CASA” que contiene otros recursos adicionales sobre el Departamento de Instituciones Financieras de Arizona y Educación Financiera/Responsabilidades

TEMA 7: AYUDA PARA EL DUENO DE CASA

- **Como Encontrar y Comunicarse con Su Banco o Administrador de Préstamo**
- **Números de Teléfono para los Administradores de Prestamos**
- **Como Hacer una Queja**
- **Como Revisar su Crédito**
- **Glosario**
- **Como Restaurar su Sentido de Bienestar**

Como Encontrar y Comunicarse con Su Banco o Administrador de Préstamo

¿No sabe quién es su banco o administrador de préstamo?

Revise su estado de cuenta de hipoteca mensual.
Revise su libro de cupones de pago.

¿No sabe como comunicarse con se banco o administrador de préstamo?

Busque en el Internet.

La Alianza Esperanza (Hope Now Alliance) incluye la mayoría de administradores de préstamo y esta activamente involucrado ayudando a dueños de casa a conservar sus casas. Para una lista de los administradores de préstamo y su información de contacto visite el sitio internet: <http://www.hopenow.com/members.php#mortgage>.

Como Hacer una Queja

Usted puede poner una queja si piensa que un banco o institución financiera ha sido injusto o engañoso, ha discriminado hacia usted en un préstamo o ha violado la ley o reglamento. ***Aquí hay varias organizaciones donde usted puede poner una queja:***

- **Reserva Federal de Ayuda al Consumidor** (Federal Reserve Consumer Help) <http://www.federalreserveconsumerhelp.gov/>
- **Comisión Federal de Comercio, División de Prácticas Financieras** (Federal Trade Commission, Division of Financial Practices) <http://www.ftc.gov/bcp/bcpfp.shtm>
- **Oficina del Control de Dinero** (Office of the Comptroller of the Currency) bancos nacionales <http://www.occ.treas.gov/customer.htm>
- **Administración Nacional de Uniones de Crédito** (Nacional Crédito Unión Administración NCUA) <http://www.ncua.gov/Resources/ConsumerInformation/Complaints/Index.aspx>
- **Oficina de Supervisión de Ahorros** (Office of Thrift Supervision OTS) <http://www.ots.treas.gov/resultsort>.
- **Departamento de Instituciones Financieras de Arizona** (Arizona Department of Financial Institutions) <http://www.azdif.gov>
- **Oficina del Procurador General** (State Attorney General's Office) <http://www.azag.gov>

Como Revisar su Reporte de Crédito

Consumer Credit Counseling Services, Inc. (CCCS), una agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD, recomienda que un dueño de casa revise su reporte de crédito con cada una de las tres agencias que reportan crédito por lo menos una vez al año. Ellos sugieren que escalonen sus solicitudes de un reporte de cada agencia para que reciba un reporte de cada una durante tres distintos periodos del año. Asegúrese que cada reporte contiene información correcta sobre usted.

Equifax: 1 (800) 685-1111; equifax.com

Experian 1 (888) 397-3742; experian.com

TransUnion 1 (800) 916-8800; transunion.com

Según la ley Federal cada consumidor tiene el derecho de recibir un reporte de crédito gratis cada año. Vea este sitio de internet para más información: <http://www.ftc.gov/freereports>
Usted puede obtener un reporte de crédito gratis en este sitio: <http://www.annualcreditreport.com>

TIP: Hay otros que ofrecen darle un reporte de crédito pero cobran una cuota. **¡No es necesario pagar!**

Anotaciones en Su Reporte de Crédito

Su banco o administrador de préstamo quizás haga una anotación en su reporte de crédito al aprobar una modificación de su préstamo. Si un consumidor tiene un inconveniente a la anotación y el administrador se rehúsa a quitarlo, el consumidor tiene el derecho de agregar un comentario sobre esto que se quedara en el reporte por 7 años o puede ser quitado a cualquier tiempo.

Recuerde que siempre y cuando el deudor haga sus pagos a tiempo sobre una modificación eso saldrá en su reporte de crédito y deberá considerarse algo positivo por cualquier persona que revise su reporte de crédito.

GLOSARIO DE TERMINOS HIPOTECARIOS

Acelerar (Accelerate) – Una opción que se les da a los bancos a través de una clausula de “aceleración” en la hipoteca o escritura que requiere al deudor pagar el saldo completo del préstamo si se atrasa en sus pagos.

Amortización (Amortization) – El repago gradual de un préstamo de hipoteca los cuales se hacen con pagos iguales y periódicos que incluyen el pago de intereses y parte del saldo del capital para que se pague la cuenta en total a través de un periodo fijo.

Rédito de Porcentaje Anual (Annual Percentage Rate) – El costo total de una hipoteca estipulado como una tasa de rédito anual. Incluye la tasa de interés inicial, honorarios por originar el préstamo (puntos), cuotas por el préstamo y otros costos del crédito que pueden ser pagados por el prestatario.

Avaluó (Appraisal) – El proceso en el cual se hace una estimación del valor de la propiedad por un tercer partido, un evaluador con licencia y calificado para hacerlo.

Apreciación en el valor (Appreciation) – Un aumento en el valor de la propiedad entre el precio original cuando se compro y lo que vale hoy en el mercado.

Subasta (Auction) – El proceso a través de cual se venden propiedades que son embargadas. Se vende al mejor postor.

Escritura en Lugar de Embargo (Deed in Lieu of Foreclosure) – Alternativa a un embargo la cual permite la transferencia voluntaria del título al banco a cambio de que este cancele la deuda hipotecaria. Los prestadores de segunda hipotecas deberán de estar de acuerdo y cancelar lo que se les debe a ellos.

Relación de Deuda/Ingreso (Debt to Income Ratio) – El porcentaje calculado por el banco utilizando el pago mensual mas todas las demás deudas (que aparecen en su reporte de crédito) divididas por sus ingresos brutos mensuales. Este porcentaje se utiliza para determinar si tiene capacidad para una modificación de préstamo.

Fecha de Vencimiento (Due Date) – La fecha en la cual se vence la mensualidad de su préstamo como estipulado en la Declaración de Veracidad de Crédito (TIL).

Capital Sobre la Propiedad (Equity) – La diferencia entre la cantidad que se debe sobre la propiedad y el valor actual de la casa.

Cuenta en Custodia (Escrow Account) – Una cuenta en custodia del banco del cual se pagan impuestos de la propiedad, el seguro de daños y perjuicios y otros gastos sobre la propiedad. Normalmente una porción del pago mensual se deposita a esta cuenta para que haya fondos disponibles cuando se venzan estos pagos. Esta cuenta también le ayuda al dueño la carga de tener que pagar estas cuentas en monto.

Periodo de Prorroga (Grace Period) – El periodo dentro cual se vence el pago y se empiezan hacer recargos.

Estimado de Buena Fe (Good Faith Estimate) – Un estimado por escrito de gastos y cuotas asociados con un préstamo hipotecario

Proporción de Gastos a Vivienda (Housing Ratio) – El máximo porcentaje de ingresos brutos que se pueden utilizar para un pago mensual de hipoteca.

Rédito de Interés (Interest Rate) – El porcentaje que se cobra en un préstamo por el uso de dinero.

Inversionista (Investor) – El dueño del préstamo.

Lis Pendens – Notificación registrada de una demanda legal.

Mitigación de Perdidas (Loss Mitigation) – El Departamento de su banco o administrador de préstamo que se encarga de los embargos hipotecarios. También procesan planes de repago

Seguro Hipotecario (Mortgage Insurance) – Un seguro que protege al banco contra una pérdida ocasionada por la falta de pago e la hipoteca por el deudor; este tipo de seguro se requiere cuando el deudor compra una casa con menos del 20% de entre del precio de la casa.

Amortización Negativa (Negative Amortization) – Amortización negativa ocurre cuando el pago mensual no es lo suficientemente grande para cubrir la cantidad completa del principal y el interés debido. La cantidad que falta es sumada al balance del principal que se debe lo cual resulta en una amortización “negativa.” El saldo de lo que se debe sigue subiendo en vez de ir bajando.

Notificación de Venta por Fideicomisario (Notice of Trustee Sale) - Notificación legal dando información específica del incumplimiento de un préstamo hipotecaria dando la fecha, hora y lugar donde se llevara a cabo el embargo y con quien se deben comunicar acerca de esta venta. Esta notificación se registra en el Condado donde es localizada la propiedad. Esta notificación se anuncia como requiere la escritura o por ley del Estado. Arizona requiere que el Fideicomisario envíe la Notificación por Carta Certificada a todos los interesados que están anotados en la Escritura dentro de cinco días de cuando se registra la notificación con la Oficina del Registro de Propiedades del Condado.

Posponer (Postponement) – En Arizona el Fideicomisario puede posponer el embargo para otra fecha y lugar dando una nueva notificación dando la nueva fecha, hora y lugar de donde se iba a llevar a cabo la venta. La nueva fecha debe de ocurrir dentro de 90 días de la fecha de cuando se pospone la venta. No se requiere otra notificación.

Pre-Embargo o Venta Corta (Short Sale) – Si un dueño de casa no tiene la capacidad para quedarse con su casa puede vender la casa para evitar el embargo. Si la cantidad que se dé es mayor al valor actual de la casa, el banco tal vez acuerde aceptar una cantidad menos de lo que se debe. Pueden existir consecuencias de impuestos en una venta de esta naturaleza. Otros que tengan hipotecas pueden interferir con la venta al menos que se hayan comunicado con ellos y les pidan que acepten la propuesta venta.

Penalidad de Prepago (Prepayment Penalty) – Una cuota que cobra el banco cuando el deudor paga la hipoteca en total o en parte antes de la fecha de vencimiento. Típicamente esta cuota se aplica durante los primeros años de una hipoteca, la cantidad se aplica al 20% del saldo de la cuenta o más.

Notificación Publica (Public Notice) – En Arizona la Notificación Publica es la publicación de la Notificación de Venta por Fideicomisario durante un periodo de cuatro semanas consecutivas en un periódico de circulación general in la área en donde está situada la propiedad hipotecada. La cuarta y última notificación deberá ser publicada no menos de diez (10) días antes del día de la venta. La notificación también deberá ser puesta donde sea vea en la propiedad por lo menos veinte (20) días antes del día de la venta. Una notificación también deberá ser puesta en la Corte Superior del condado donde está la propiedad hipotecada y por lo menos veinte (20) días antes del día de la venta.

Tasa de Interés Asegurado (Rate Lock) – Durante el proceso de la solicitud del préstamo si hace un acuerdo por escrito asegurando al comprador una tasa de interés específica siempre y cuando el préstamo se cierre en un periodo determinado. Algunas veces el banco cobra una cuota para asegurar la tasa de interés.

Refinanciar (Refinance) – El proceso de pagar completamente un préstamo con el dinero obtenido de un nuevo préstamo usando la misma propiedad como garantía.

Reanudación (Reinstatement) – Cuando el deudor paga la cantidad total de los pagos atrasados más recargos en total para poner la cuenta al corriente y para una fecha especificada por el banco.

Plan de Repago (Repayment Plan) – Un arreglo en cual el deudor acuerda hacer pagos adicionales para pagar la suma de pagos atrasados y a la vez mantener los pagos actuales al día.

Servicio (Servicing) – El servicio de administrar los préstamos hipotecarios por compañías que reciben los pagos mensuales, pagan los impuestos y seguros de los deudores y asisten a los deudores si se atrasan con sus pagos, modificaciones de préstamos, ventas cortas y embargos hipotecarios.

Plan de Resolución (Work Out) - Cuando el administrador del préstamo y el deudor acuerdan mutuamente como resolver un préstamo que está atrasado para prevenir un embargo hipotecario. Planes de resolución pueden incluir una modificación de préstamo, una venta corta o plan de indulgencia

Para mas terminología visite el sitio internet del Departamento de Desarrollo Urbano (HUD):

<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/buying/glossary.cfm>

RESTABLECIENDO SU SENTIDO DEL BIENESTAR

Para restablecerse emocionalmente, espiritualmente e intelectualmente las siguientes sugerencias quizás le ayuden a recobrar su sentido de bienestar.

Comunicación

- Hable con sus amigos, esposo (a) o alguien de confianza
- Es mejor incluir otra persona en sus pensamientos cuando estos los afectan
- Si es soltero(a) confíe en un amigo(a), su clero o utilice un diario

Escriba

- Apunte en un papel sus pensamientos y preocupaciones para obtener una perspectiva distinta.
- A veces sus problemas en forma escrita aparecen más controlables, tratables y viables.
- Anote todo lo positivo en su vida tales como su esposo(a), hijos, salud y posesiones especiales.

Organícese

- Organícese y manténgalo organizado.
- Invierta en carpetas, folders o sobres grandes y póngales etiquetas.
- Cuando establezca un sistema de archivar y anotación manténgalo. Esto le ayudara a sentirse mejor, personalmente y sobre su situación, porque tendrá más control.

Valore el Tiempo

- Tome tiempo para su persona. No le tiene que costar o tomar mucho tiempo. Puede ser algo tan sencillo como sentarse, poner los pies en alto y tomarse una taza de té caliente.
- Tome 5 o 10 minutos solo(a) todos los días o cada tercer día. Las personas que tienen muchas personas que dependen de ellos raramente se dan tiempo para estar solos. Es importante para su salud mental relajarse, despejar la mente, restablecerse y luego entrar de nuevo a lo que está a la mano.

Ejercicio

- Investigaciones han encontrado que el ejercicio es un gran tónico para el estrés.
- Tome 10 minutos diariamente para caminar, estirarse, bailar o moverse como usted pueda.

Cuide su Persona

- Cuide su persona limitando el uso del alcohol.
- Participe en actividades sanas, legales y dentro su capacidad.
- Atienda a sus citas médicas, tome su medicamento como se lo han recetado.
- Si es posible descanse más tiempo.

Espiritualidad

- Utilice la espiritualidad de una manera que le sirva de apoyo para usted.

Reconozca y Comprenda la Vergüenza

- Usted puede ser algo fuerte, no deje que lo domine.

Ayuda Profesional

- Busque ayuda profesional cuando sienta la necesidad
- Comuníquese con el Departamento de Recursos Humanos de su trabajo para una lista de servicios disponibles a través de su empleo.

TEMA 8: LISTA DE DOCUMENTOS

Lista de Documentos

Diario de Documentación

Consejos de Negociación

Recursos de Educación Financiera para los Dueños de Casa

Consejos para El Deudor

Lista de Documentos

Los siguientes documentos son usualmente necesarios antes de empezar a trabajar con su banco, administrador de préstamo o consejero de vivienda.

Información Financiera

- Carta de Adversidad
- Hoja de Ingresos
- Hoja de Gastos
- Hoja de Bienes
- Talones de cheque de los últimos 30 días para cada miembro de familia que trabaja
- Carta comprobante de Seguro Social/Desempleo/Ingresos de Pensión
- Reporte de Impuestos de los últimos dos años
- Estados de cuentas bancarias los últimos dos meses
- Estados de cuentas de gastos del hogar del mes más reciente
- Estado de cuenta de Hipoteca del mes más reciente y toda la correspondencia de la hipoteca

Documentos del Préstamo

- Pagare
- Hipoteca
- Clausulas al Pagare y Hipoteca
- Veracidad en el Préstamo (TIL)
- Estado del Cierre (HUD-1)
- Préstamos Línea de Crédito/ Segunda Hipotecas

Otro

- Carta de Autorización
- Toda la correspondencia, cartas (abiertas y no abiertas) de bancos, cortes o cualquier persona que le ha escrito tocante el embargo de su casa
- Cualquier información sobre el embargo que su banco o el abogado que represente el banco
- Evidencia acerca de gravamen o hipotecas de impuestos

Diario de Documentación

Es muy importante que usted mantenga un diario que contenga los nombres y números de teléfono de todas las personas con quien usted hable acerca de su préstamo. Usted es la persona clave con toda la comunicación. Todos se están comunicando con usted. Usted es la persona que tiene las de ganar o perder, ¿No cree que es importante estar al tanto de todo?

La siguiente información le ayudará a rápidamente encontrar los nombres, números de teléfono y comentarios en general que le ayudaran cuando esté hablando con personas distintas.

- ¿Con quién hablo? ¿Cuándo?
- ¿Qué se discutió?
- ¿Qué es su número de teléfono?
- ¿Cuál es su dirección?
- ¿Cuándo volverán a llamar?
- ¿Cuándo les debo hablar?
- ¿Qué aviso recibí y de quien?

Ejemplo de Notas para El Diario de Documentación

Fecha	Teléfono	Notas Sobre Nuestra Conversación LI (debo llamar); M (deje mensaje)
01/10/2010	1-989-243-6666	Hable con Katie @ Wilshire que me pidió una carta de Adversidad. Debo enviarla vía fax: 1-888-222-0000 y ella me llamara. Si no me habla para 1/15/2010 LL.
1/11/2010		Envié carta de adversidad por fax a Katie
1/15/2010	1-989-243-6666	Hable a Katie para verificar que recibí mi carta M
1/19/2010		Katie hable. Recibió la carta. Está revisando mi expediente. Mi hablara la próxima semana. Nota que Debo hablarle a Katie para 1/26/2010 si no ha llamado.
1/27/2010	1-989-243-6666	Katie no hablado como prometió. Hable deje mensaje

CONSEJOS DE NEGOCIACION

Como explorar opciones con su banco o administrador de préstamo

Ya que ha hecho el trabajo difícil de preparar un presupuesto, aprender la terminología y comprender las varias opciones usted está listo para buscar una solución. Tal vez esto requiera que usted tenga que negociar con su banco o administrador de préstamo.

Para muchos el término “negociar” es algo que les asusta. Aquí están unos consejos que le ayudaran a comunicar sus deseos y necesidades a su administrador de préstamo. Si usted trabajando con una agencia de consejería de vivienda aprobado por HUD, ellos serán los que se encargaran de negociar por usted, pero siempre es bueno entender lo que están haciendo y tal vez ellos le agradezcan que usted tome una parte activa en el proceso.

Preparación

Asegúrese que usted está hablando con la persona correcta. Esta es una situación donde el Diario de Comunicación le puede ser muy útil. Piense y escriba que es lo que piensa decir incluya una situación ideal que usted quisiera lograr. También escriba otras situaciones alternas que usted estaría preparado para aceptar. Piense de opciones que usted desea. Póngales prioridad a sus opciones. Piense de opciones que tal vez le ofrezcan. Este preparado para ofrecer alternativas.

Sea conciso y enfóque lo más que pueda. Aunque hay muchas cuestiones y preocupaciones que está afectando su situación tal vez no sean relevantes a su caso. Usted perderá la atención de la persona que está escuchando por teléfono si explica toda su historia. Todo eso lo puede cubrir en su Carta de Adversidad.

Ponga Límites

¿Cuándo le va a decir que no al administrador del préstamo?

Recuerde, solamente usted, el deudor, sabe cuál es su capacidad. No acepte ofertas de su administrador de préstamo que harán su situación peor o que pospone su problema. Este preparado para explicar porque usted no puede aceptar lo que le ofrecen. Tal vez ellos comprendan y estén dispuestos a encontrar una solución más apropiada.

Piense lo que usted cree es justo y razonable. Si el administrador de préstamo le ofrece opciones que honestamente no van a funcionar para usted, esté dispuesto a decírselos. Tal vez no mas tenga una oportunidad para modificar su préstamo, de manera que asegúrese que lo hace bien la primer vez.

Manténgase Sereno

Este calmado. No se deje llevar por sus emociones. Este preparado para parar la conversación y retirarse cuando usted se sienta que está perdiendo el control ya sea se está emocionando, enojando o frustrando. ¡El silencio puede ser oro!

Escuche

“El negociador experto frecuentemente toma control de una negociación escuchando. Hay estudios que demuestran que negociadores con éxito toman más tiempo escuchando que hablando.” (Negotiating for Dummies, page 8).

Hable Cuidadosamente

Que cuente cada palabra. No hable demás. Aunque su situación es todo lo que le importa, el administrador de préstamos ha estado escuchando a sienes de deudores. Ellos son humanos, al igual que usted, y por más que usted quiere un 100% de atención , tal vez no lo hagan si usted le da más información de lo que ellos necesitan para ayudarle encontrar una solución.

Finalizando la Oferta

Este es una habilidad que usted puede aprender para cerrar la oferta o puede perder. Su consejero de vivienda aprobado por HUD sabrá como hacer el cierre de la oferta. Los consejeros están trabajando para obtener los resultados que usted desea. Si usted decide negociar directamente con el administrador del préstamo o el banco estas son habilidades que tal vez usted quiera estudiar.

Consecuencias Legales y de Impuestos

Cuando usted negocia con el banco o administrador de préstamo pregúntele al banco o administrador o el consejero de vivienda aprobado por HUD que pasos puede usted tomar para asegurarse que cumple con las leyes de impuestos y consecuencias legales y que opciones tiene. Ellos tal vez le digan que este alerta a ciertas notificaciones y fechas de corte los cuales pueden tener consecuencias si usted no se presenta o responde como se le indica.

Acuérdese USTED es la persona responsable por todo lo que está pasando. USTED puede ser la única persona que realmente sabe lo que está sucediendo. Todos incluyen cualquier persona que tenga algo que ver con su situación—acreedores, consejeros, administradores, coleccionistas, fideicomisarios, miembros de la familia o cualquier persona que firmo en cualquiera de sus préstamos, hipotecarios de su casa u otras propiedades.

Recursos para Educación Financiera Adicional para Dueños de Casa

Financial Literacy & Education Summit 2009	http://www.practicalmoneyskills.com/summit2009
Arizona Attorney General's Top Ten Consumer Scams 2007	http://www.azag.gov/consumer/TopTenSchams07.pdf
Financial Literacy & Education Summit 2008	http://www.practicalmoneyskills.com/summit2008
Free "My Money" Tool Kit	http://www.mymoney.gov/
Financial Literacy & Education Summit 2007	http://www.practicalmoneyskills.com/summit2007
Take Charge America	http://www.takchargeamerica.org/Pages/default.aspx
The Budget Doctor	http://www.budgetdr.org
Fresh Start for Women	http://www.wehelpwomen.com/who/index.html
American Institute of Certified Accounts "Feed the Pig"	http://www.360financialliteracy.org/
U.S. Financial Literacy and Education Committee	http://www.mymoney.gov/
America Saves	http://www.americasaves.org/
America Saves, Saving on Auto Purchases, Car Buying Videos	http://www.americasaves.org/strategies/auto/videos.asp
American Bankruptcy Institute	http://www.abiworld.org//AM/Template.cfm?Section=Home
JumpStart Coalition for Personal Financial Literacy	http://www.jumpstart.org/
FECSA-Financial Education Collaborative of Southern AZ	http://www.unitedwaytucson.org/education.php

TIPS PARA AYUDARLE SALIR ADELANTE:

1. Sea realista – con sus gastos, ingresos y su habilidad de cambiar su estilo de vida para poder quedarse con su casa.
2. Manténgase Involucrado—este activo—Haga un seguimiento con toda persona que usted hable—si no le regresan su llamada como prometieron, usted hable.
3. Abra TODA la correspondencia que reciba.
4. Reporte cualquier información nueva, correspondencia, notificaciones, estados de cuentas sobre su préstamo de hipoteca (incluyendo la primera y segunda y otras) a todos.
5. Asuma que nadie está hablando con los demás sobre su préstamo.
6. Entienda y acepte cambio.
7. ¡Manténgase positivo, paciente y persistente!

Recursos generales

Sitio Web de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias
FDIC Foreclosure Prevention Website: www.fdic.gov/foreclosureprevention
(877) ASKFDIC o (877) 275-3342

Programas de modificación y refinanciación hipotecaria respaldados por el gobierno
Making Home Affordable (recurso para ayudarlo a que su vivienda sea asequible):
www.makinghomeaffordable.gov
HOPE for Homeowners (H4H)(ESPERANZA para propietarios de vivienda) <http://portal.hud.gov/>
(800) CALL FHA o (800) 225-5342

Asistencia y asesoramiento para mitigar las ejecuciones hipotecarias
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU
www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc o www.hud.gov
(800) 569-4287

Fundación de Protección de la Propiedad de Vivienda: www.995hope.org
(888) – 995-HOPE

NeighborWorks America
www.findaforeclosurecounselor.org o www.nw.org/network/home.asp

LIMITACION DE RESPONSABILIDAD

Al menos que específicamente este declarado, la información contenida en este cuaderno se hace disponible al público a través de DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY como un ejemplo de los tipos de documentos y consejos que uno puede recibir durante el proceso de negociación con una compañía hipotecaria o administrador de préstamo, una agencia de consejería de vivienda o cualquier otra entidad involucrado con el atraso de una hipoteca o embargo hipotecario. El intento de este cuaderno de trabajo es de asistir a individuos resolver la crisis de embargo hipotecario.

Ni DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY ni ninguna de las otras agencias o entidades participantes en la preparación o desarrollo de este cuaderno de trabajo asume responsabilidad legal por veracidad, lo completo o provechoso de cualquiera de la información, producto o proceso revelado en estos ejemplos.

Referencias particulares a un producto comercial, proceso, servicio por marca registrada, manufacturada o de otra manera no constituye o implica apoyo, respaldo o recomendación o favoritismo por parte de DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY o ninguna de las entidades participantes.

El parecer o opiniones de los que produjeron este cuaderno de trabajo y aquí expresadas no necesariamente reflejan o son los de DON'T BORROW TROUBLE ® PIMA COUNTY o ninguna de las agencias o entidades participantes.

COPIAS Y CITATORIOS DE ORIGEN

Este documento se encuentra en el dominio público y se puede usar y reproducir con permiso para poder saber quien lo ha usado y aprendido y adaptado para uso dentro de las necesidades de su comunidad. Se espera que se cite de donde se obtuvo la información.

Por favor comuníquese con Martha Martin en el sitio internet martha.martin@pima.gov. Con el compromiso de asegurar que esta información se distribuya extensamente, la Coalición de Prevención de Embargos ha producido este cuaderno de trabajo en forma impresa y forma electrónica.

Copias electrónicas se pueden conseguir en los sitios de internet del Condado Pima (www.pima.gov) o de Don't Borrow Trouble ® Pima County, un Programa del Concilio del Suroeste de Igualdad de Vivienda, Inc. (www.dbtaz.org)

Este cuaderno está diseñado para dar información general no con el intento de dar consejo legal. Nos hemos esforzado a dar información que esta correcta y actualizada. Programas, requisitos y leyes cambian frecuentemente. Por lo tanto, le recomendamos que use la información de contacto que se les dio para recibir la información más al día.

CONDADO DE PIMA
COALICION DE PREVENCION DE EMBARGOS

Rev. Febrero 2010