

PREGUNTAS FRECUENTES:

CONSEJOS PARA LOS CONSUMIDORES SOBRE CÓMO TRABAJAR DIRECTAMENTE CON SU ENTIDAD CREDITICIA EN LA MODIFICACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Aviso importante para cualquier persona que esté planeando contactar directamente a su entidad crediticia para obtener una modificación de su préstamo hipotecario: la clave aquí es ser tenaz. Estas entidades y administradores crediticios son empresas grandes, con cientos e incluso miles de empleados. Siempre que llame a su entidad crediticia, planee quedarse al teléfono durante mucho tiempo (calcule aproximadamente una hora). No llame desde un teléfono celular o entre tareas. Trate dicha llamada como una conversación de negocios importante. Tenga papel y lápiz a la mano y tenga lista la información de su préstamo. Cuando llame, no necesita contarle todo su caso a la primera persona con la que hable. Esa persona probablemente es un representante de servicio al cliente de nivel uno, que en la mayoría de los casos sólo desea cobrarle cualquier pago atrasado que usted deba por su préstamo. Dígales que está llamando para solicitar una modificación de un préstamo hipotecario. Usted debe llegar hasta la división de "mitigación de pérdidas", la "división de activos" o la división de "prevención de ejecución de hipoteca" (o el nombre de división con el que esa entidad crediticia en particular se refiera al lugar que se ocupa de las modificaciones de préstamos hipotecarios y/o que trate con los prestatarios en dificultades que necesitan modificar su préstamo). Un buen plan es decirle a la primera persona con la que hable que usted está tratando de modificar su préstamo y pedirle que lo comunique a la división pertinente dentro de la institución de la entidad crediticia. Una vez que le den el nombre de dicha división: ¡anótelo! Pregunte si hay un número directo a esa división. En caso afirmativo: ¡anótelo! A continuación pídale que lo transfiera a dicha división. Una vez que lo haga, y cuando se comunique con alguien en esa división, simplemente dígale que desea hablar sobre una modificación de su préstamo y pregúntele si esa es la división correcta. Si le dice que sí, pídale su nombre completo y número de teléfono con el número de extensión antes de contarle su caso (la mayoría de las entidades crediticias tiene varias extensiones, así que sea diplomático. Sin embargo, sea persistente: será difícil contactar a la misma persona nuevamente si no tiene su extensión). Además, debe preguntar por el nombre y la extensión del supervisor de manera que si tiene cualquier problema, duda o incluso algún comentario positivo, sabrá a quién contactar. La persona con quien usted está hablando podría no desear darle toda esa información, pero usted inténtelo. Y, por supuesto, asegúrese de anotar toda la información que consiga en su libreta ya que tendrá que consultarla una y otra vez. Ahora finalmente está hablando con la persona correcta para hablar de su situación (lo que probablemente le ha tomado 20 minutos lograr). Comience explicando su situación. Asegúrese de escuchar lo que le responden y tome notas sobre qué documentación debe proporcionar, qué debe enviar, en qué formato, etc. En este punto, usted básicamente está exponiendo su caso e intentando que la entidad crediticia acepte modificar su préstamo. Asegúrese de preguntar a la persona qué debe esperar, cuánto tiempo tomará, cómo debe comunicarse con ellos en el futuro, etc.

Para más información puede llamarnos al (213) 576-6878.

Las respuestas a las preguntas más frecuentes pueden ser de carácter general. Para tratar su situación específica, debe buscar asesoría profesional, legal, inmobiliaria y/o financiera de parte de una o más personas autorizadas y experimentadas.



- P. ¿Qué debo proporcionar a la entidad crediticia cuando solicite una modificación de un préstamo hipotecario?
- **R.** La siguiente es una lista no exhaustiva de la información típica que le solicitarán las entidades crediticias. Al final de este documento se provee una muestra de una hoja de información financiera, la cual se la puede proporcionar la entidad crediticia. Este formulario debe ayudarlo a recopilar la información típica que solicitan las entidades crediticias.
- 1) Estados de cuenta actuales del préstamo hipotecario y la siguiente información:
 - Saldo del préstamo hipotecario
 - > Importe del pago mensual
 - > Tasa de interés actual
 - > Cualquier pago en mora
 - > Importe de los pagos en mora
- 2) Documentos originales de préstamos hipotecarios y la siguiente información:
 - Plazo del préstamo (30 años, 15 años, etc.)
 - > Tasa de interés
 - La tasa de interés es fija o variable?
 - > ¿Los pagos sólo son de interés?
 - > ¿Hace pagos mínimos o parciales que son menores al capital y al interés?
 - > ¿Va a hacer un pago global (balloon)? ¿Cuándo?
 - Existe alguna penalización por el pago anticipado del préstamo?
- 3) Información sobre la propiedad:
 - > ¿Se trata de su residencia principal? ¿Segunda vivienda? ¿Propiedad de inversión?
 - Precio de compra
 - ➤ Valor actual
 - > Importe del patrimonio neto, de haberlo
 - > Perfil de la propiedad
 - Ventas comparables, listados de propiedades en venta activas
 - ¿Está la propiedad a la venta actualmente?
- 4) Información de ingresos y activos:
 - ➤ Talones de cheque de nómina, formularios W2, formularios1099, cartas de prestaciones o concesión, estados de cuenta de prestaciones de jubilación y pensión, estados de cuenta de anualidades o rentas vitalicias, pruebas de la manutención de hijos/pensión alimenticia recibidas, copias de las declaraciones de impuestos, estados de pérdidas y ganancias en caso de trabajadores por cuenta propia, anexos de bienes inmuebles de su propiedad, estados de las carteras de acciones y fondos mutuos, estados de cuentas bancarios, pruebas de cualquier otro ingreso.



- 5) Historial de pagos de préstamos hipotecarios:
 - Correspondencia por parte de la entidad crediticia
 - > Historial crediticio
 - Circunstancias y pruebas de dificultades, de haber
- 6) Información sobre su capacidad para pagar el préstamo:
 - Perfil financiero evaluación de lo siguiente:
 - o Ingresos, activos disponibles y gastos recurrentes actuales
 - o Relación deuda hipotecaria-ingresos.
- P. ¿Qué importe de pago hipotecario puedo esperar pagar?
- **R.** Compare los pagos actuales contra sus ingresos. ¿Qué porcentaje de sus ingresos corresponde al pago de la hipoteca? Si el pago es superior al 31%, calcule el importe que es igual al 31% de su ingreso bruto.
 - > ¿Puede pagar este importe junto con sus otras deudas? Si es así,
 - o ¿La propiedad "ocupada por el dueño" es de 1 a 4 unidades?
 - o ¿El importe del préstamo es menos de \$729,750?
 - o ¿No puede realizar el pago actual debido a un cambio en sus ingresos o gastos?
 - > ¿Puede reducir el importe de su pago a un importe equivalente al 31% de su ingreso bruto
 - o calculando un plazo más largo para el préstamo (40 años)?
 - o calculando una tasa de interés más baja?
 - o calculando el cambio de una tasa variable a una tasa fija?
 - o calculando los pagos sólo de interés durante un corto período de tiempo?
 - o calculando una reducción del saldo de la hipoteca?
 - > ¿Tiene pagos en mora?
 - o La entidad crediticia podría aceptar el importe en mora en pagos.
 - o La entidad crediticia podría añadir el importe en mora al saldo del préstamo.
 - o La entidad crediticia podría aplazar los pagos durante un corto período de tiempo.
- P. ¿Qué pasa si no puedo hacer un pago mensual menor?
- **R.** La entidad crediticia puede permitir al prestatario vender la propiedad por menos de lo que debe. O la entidad crediticia puede aceptar la escritura y las llaves de la propiedad.
- P. ¿Qué alternativas existen a la ejecución de hipoteca?



R. Hay varias alternativas a la ejecución de hipoteca. Debe considerar cuidadosamente cada una de ellas ya que las circunstancias varían y se debe obtener la aprobación de la entidad crediticia. La siguiente es una breve descripción de cada una de las alternativas:

Indulgencia/Indulgencia formal: un plan de indulgencia es un acuerdo de pago entre usted y la entidad crediticia. Ésta revisará los documentos que prueban sus ingresos y gastos mensuales. Se desarrollará un plan que se pondrá por escrito para amparar un pago mensual completo y una porción del importe en mora que tenga en su cuenta. O bien, el plan podría permitirle agregar todos los pagos en mora y las cuotas al final de su hipoteca y usted podría entonces comenzar a hacer sus pagos con normalidad, sin tener que pagar los importes en mora. El objetivo del plan es permitirle que subsane su mora durante un período predeterminado de tiempo, restableciendo su hipoteca mientras que se le permite mantener sus gastos mensuales normales.

Modificación: bajo ciertas circunstancias, el inversionista puede permitir que se añada el importe en mora al saldo del préstamo, reduciendo temporalmente la tasa de interés y/o sus pagos mensuales para ayudarle a subsanar la mora y restablecer su estado crediticio. Usted debe reunir los requisitos para obtener una modificación. En otras palabras, si se reduce su tasa de interés (lo que reduce su pago mensual), usted debe tener ingresos suficientes para pagar su nueva hipoteca y sus gastos mensuales.

Venta corta (short sale)/venta previa a la ejecución de hipoteca: usada frecuentemente por los deudores hipotecarios que debido a un cambio en el empleo o a otros acontecimientos de la vida, ya no pueden pagar su casa. La decisión de vender su casa bajo estas circunstancias es difícil y, además, las fluctuaciones en los mercados inmobiliarios pueden dejarlo en una situación en la que se tiene poco o ningún patrimonio neto o incluso una pérdida por la venta de la casa. Una venta corta se produce cuando usted debe más de lo que vale su casa. La aprobación del inversionista se basa en su situación financiera y en el valor actual de mercado de su casa.

Escritura en lugar de la ejecución de hipoteca: en caso de que usted decida que ya no puede pagar su casa y no desee pasar por el trabajo de mercadeo o una ejecución de hipoteca, puede devolver de forma voluntaria la propiedad al inversionista/entidad crediticia. Su entidad crediticia deberá verificar que es el único con derecho de retención sobre la propiedad y realizar un recorrido de inspección por la propiedad.



La siguiente es una muestra de una hoja de información financiera que se puede utilizar en la solicitud de una modificación de préstamo hipotecario que haga a su entidad crediticia:

MUESTRA -- HOJA DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Deudor hipotecario		Número de Seguro Social	
		Número de Seguro Social	
Teléfono de casa		Teléfono de trabajo	
Dirección de la propiedad			
Dirección postal			
Codeudor hipotecario		Número de Seguro Social_	
eléfono de casa		Teléfono de trabajo	
Dirección postal			
No. de integrantes de la famil	ia		
*******	******	********	*****
********	*******	*********	******
		************	******
**************************************		**************************************	**************************************
INFORMACIÓN DE INGRES	SOS MENSUALES		
INFORMACIÓN DE INGRES Descripción	SOS MENSUALES Deudor hipotecario \$	Codeudor hipotecario	Total
INFORMACIÓN DE INGRES Descripción Sueldo neto	SOS MENSUALES Deudor hipotecario \$	Codeudor hipotecario	Total \$
INFORMACIÓN DE INGRES Descripción Sueldo neto Sueldo neto por horas extras	SOS MENSUALES Deudor hipotecario \$ \$	Codeudor hipotecario \$ \$	Total \$ \$
INFORMACIÓN DE INGRES Descripción Sueldo neto Sueldo neto por horas extras Comisión	SOS MENSUALES Deudor hipotecario \$ \$	Codeudor hipotecario \$ \$ \$	Total \$ \$
INFORMACIÓN DE INGRES Descripción Sueldo neto Sueldo neto por horas extras Comisión Bono SSI Pensión alimenticia/	SOS MENSUALES Deudor hipotecario \$ \$	Codeudor hipotecario \$ \$ \$	Total \$ \$
INFORMACIÓN DE INGRES Descripción Sueldo neto Sueldo neto por horas extras Comisión Bono	SOS MENSUALES Deudor hipotecario \$ \$	Codeudor hipotecario \$ \$ \$	Total \$ \$



INFORMACIÓN DE EMPLEO

	Lugar de empleo		¿Duración?
Deudor hipotecario			
Dirección			
Codeudor hipotecario			
Dirección			
<u>GASTOS</u>			
Obligaciones mensual	es Pago mensual	Saldo	¿En mora? No. de meses
Hipoteca	\$	\$	
2do gravamen	\$	\$	
Otra hipoteca	\$	\$	
Pensión alimenticia	\$	\$	
Manutención de hijos	\$	\$	
Cuidado infantil	\$	\$	
Préstamos			
Automóvil	\$	\$	
Muebles/aparatos	\$	\$	
Compañía financiera	\$	\$	
Compañía financiera	\$	\$	
Pago	\$	\$	
Tarjetas de crédito			
Visa	\$	\$	
MasterCard	\$	\$	
American Express	\$	\$	
F	\$	\$	
	\$	\$	
	\$	\$	
	\$	\$	
Servicios públicos			
Electricidad	\$	\$	
Calefacción/gas	\$ \$	\$ \$	
Teléfono	\$	\$ \$	
Agua/drenaje	\$	\$ \$	
118uu urenaje	Ψ	Ψ	
Seguro	Φ.	Φ.	
Vivienda	\$	\$	
Automóvil	\$	\$	
Salud	\$	\$	
Vida	\$	\$	
Dental	\$	\$	

Total de ingresos: \$_ Diferencia: \$		Total de gasto	os: \$	_	
**************************************	******	******	******	*********	**
TOTAL de gastos:	\$		\$	\$	
	\$		\$		
	\$		\$		
Gravamen del IRS	\$		\$		
Regalos	\$		\$		
Vacaciones	\$		\$		
Diversión	\$		\$		
pasatiempos	\$		\$		
Clubes/deportes/					
Televisión por cable	\$		\$		
Dinero para gastos	\$		\$		
<u>Misceláneos</u>					
Uniformes	\$		\$	<u> </u>	
Tintorería	\$		\$		
Ropa nueva	\$		\$	<u> </u>	
Ropa					
escuela/trabajo	\$		\$		
Almuerzos para	•				
<u>Alimentos</u> Familia	\$		\$		
mensual	\$		\$		
Estacionamiento					
Mantenimiento	\$	·	\$		
<u>Automóvil</u> Gasolina	\$		\$		
Medicamentos	\$	 	\$		
Hospital	\$		\$		
<u>Servicios médicos</u> (no Doctor/dentista	cubiertos por ur \$		\$	_	
Otras	Φ		Φ		
Otras	Ψ \$		\$\$		
(HOA) Club	\$ \$		\$ \$_		
(HOA)	\$ \$		\$ \$		
<u>Cuotas</u> Unión	¢		¢		
Beneficencia	\$		\$		
Iglesia	\$		\$		
Donaciones					



INFORMACIÓN BANCARIA

Cuenta de cheques		Cuenta de ahori	<u>ros</u>			
Nombre del banco						
No. de cuenta		No. de cuenta	No. de cuenta			
Saldo \$		\$				
IRA \$		Acciones/bonos \$_	Acciones/bonos \$			
		Anualidades	\$			
	********	*********	**********			
<u>ACTIVOS</u>	Valor estimado	Importe debido	Valor neto			
Casa	\$	\$	\$			
Otros bienes inmuebles	\$	\$	\$			
Automóvil	\$	\$	\$			
Marca/modelo	\$	\$	\$			
Automóvil	\$	\$	\$			
Marca/modelo	\$	\$	\$			
Cuentas de cheques	\$	\$	\$			
Cuentas de ahorros	\$	\$	\$			
Embarcación	\$	\$	\$			
Valor en efectivo del		•	·			
seguro de vida.	\$	\$	\$			
Colecciones	\$	\$	\$			
Computadoras	\$	\$	\$			
Joyas	\$	\$	\$			
IRA	\$	\$	\$			
401K	\$	\$	\$			
Acciones/bonos/CD	\$	\$	\$			
Otras inversiones	\$	\$	\$			
****	****	********	*********************			
			claración exacta de mi situación financiera.			
• •	·		n a su elección, solicitando un informe de			
_	_		n a su elección, solicitando un informe de Entiendo que cualquier acción legal que ya s			
			cucturación financiera autorizado.			
iomo no sera canceidad	i nasia que se naya jina	iizado un acuerdo de reesir	acturación financiera autorizado.			
Presentada este día	de	de 2009.				
Deudor hipotecario		_				
Codeudor hipotecario		_				



Instrucciones finales:revise la hoja de trabajo y asegúrese de que esté correcta. Firme y feche el formulario. Haga copias de todo lo que envíe y guárdelas para su expediente.