



Lo que debe saber sobre...

Administrar su hipoteca

- ▶ ACUMULAR VALOR LÍQUIDO DE LA VIVIENDA
- ▶ PLANIFICAR EL FUTURO
- ▶ ENCONTRAR AYUDA



Usted ha invertido mucho, tanto emocional como financieramente, en su vivienda. El proceso de planear la compra, buscar la propiedad adecuada y completar la transacción es emocionante y gratificante. Sin embargo, el ser propietario de una vivienda es una responsabilidad única. Usted necesita saber cómo mantener y mejorar su vivienda una vez ésta sea suya. También necesita realizar los pagos de su hipoteca y saber qué hacer y adonde ir si tiene problemas a la hora de realizar esos pagos a tiempo. El estar preparado para afrontar sus responsabilidades y estar a la altura de éstas puede ayudarle a disfrutar de su vivienda durante muchos años.

© 2008, HSBC Finance Corporation. Reservados todos los derechos.

Declaración informativa: Este contenido ha sido desarrollado y redactado exclusivamente como material educativo, y no pretende ser una solicitud de préstamo, producto financiero u otro servicio. Estos materiales no representan una recomendación por parte de HSBC para la compra de ningún producto, servicio o estrategia financiera y están sujetos a cambios sin previo aviso. Además, las sugerencias y recomendaciones incluidas en el material proporcionado no constituyen ninguna garantía de resultados en el futuro. Si usted necesita obtener asistencia adicional, HSBC le sugiere consultar a un abogado independiente, profesional en impuestos o asesor financiero.

Su vivienda es tal vez la inversión más grande e importante que haga. También es un sueño por el que ha trabajado muy duro. Es probable que usted conozca todos los pasos y las decisiones importantes que se necesitaron para hacer realidad ese sueño: determinar sus necesidades de vivienda, encontrar una propiedad, seleccionar una hipoteca y calificar para ella, negociar un precio de venta, realizar el pago inicial y completar el proceso de cierre.

Sin embargo, si es la primera vez que compra una vivienda, quizá no se haya dado cuenta de todas las responsabilidades que está asumiendo. Es importante que entienda todos los costos y obligaciones



que implica ser dueño de una vivienda, desde pagarle a un contratista para reparar las goteras del techo, hasta asegurar que los pagos hipotecarios se hagan a tiempo, a fin de evitar posibles problemas y decepciones en el futuro.

Si sabe lo que le espera, y hace planes, podrá asegurarse de vivir felizmente en su vivienda durante muchos años.

Las ventajas de ser dueño de su vivienda

Su vivienda es mucho más que un lugar donde colgar su sombrero. De hecho, ser dueño de su vivienda puede abrir el camino hacia la formación de un patrimonio y la creación de un legado para sus



herederos. A medida que vaya pagando el saldo de su hipoteca, puede llegar a un punto en el que

tenga un considerable **valor líquido de la vivienda**. El valor líquido es el porcentaje de la vivienda que le pertenece, es decir, lo que vale su vivienda menos lo que usted adeuda por los préstamos sobre su vivienda.

Si tiene valor líquido en su vivienda, podrá usarlo como piedra angular para comprar una vivienda nueva o más grande en el futuro. Además, su vivienda es un activo que puede incluir al calcular su activo neto. Cuanto mayor sea su activo neto, más sólida tiende a ser su situación financiera.

Ser dueño de su vivienda también tiene ventajas personales. Una de ellas es que por lo general tendrá más espacio para vivir a cambio de la cantidad que paga, en comparación con alquilar una vivienda. También está la gratificante sensación de ser parte de una comunidad. Es este caso, los propietarios de viviendas pueden unir fuerzas para crear un verdadero ambiente de vecindario. Por último, su vivienda puede ser el cimiento de tradiciones familiares, como reuniones en temporadas festivas y otras celebraciones.



El costo de ser dueño de su vivienda

Para dar el primer paso en el camino a convertirse en dueño de su vivienda, es necesario que vigile con detenimiento su situación financiera. Una de sus principales obligaciones será hacer los pagos de su hipoteca. Dependiendo de factores tales como su producto hipotecario y si el prestamista estableció o no una cuenta en plica, sus pagos mensuales podrían incluir el capital o dinero que solicitó en préstamo, los intereses que paga por el préstamo, y una porción mensual de los impuestos de la propiedad y el seguro del propietario sobre la vivienda. En conjunto estos conceptos se conocen como PITI, por sus siglas en inglés (“Principal, Interest, Taxes and Insurance”).

Sin embargo, eso no es todo. Entre los costos de ser propietario de una vivienda, que deberá identificar y planificar, se encuentran gastos mensuales recurrentes como:

Cuentas en plica

Muchos prestamistas exigen que usted pague por anticipado una fracción del seguro del propietario sobre la vivienda y de los impuestos de la propiedad en cada pago hipotecario. El dinero se guarda en una cuenta en plica establecida a su nombre. Las cuentas correspondientes a estos gastos se envían al prestamista, quien retira dinero de la cuenta en plica para hacer los pagos.

- Servicios públicos, como gas, agua y electricidad.
- Servicios municipales, como recolección de basura.
- Tasaciones mensuales y cuotas de asociaciones (de ser aplicables).



Además, para que su vivienda y la propiedad estén en las mejores condiciones posibles, algunos expertos recomiendan apartar entre un 1% y 3% del valor de la vivienda cada año para cubrir gastos de mantenimiento y mejoras. Si se hace cargo de las necesidades antes de que se conviertan en problemas, podrá evitar gastos innecesarios o

imprevistos. Algunos ejemplos de cómo podría usar el dinero presupuestado para mantenimiento son:

- Renovar el techo y las canaletas de agua.
- Reemplazar una caldera vieja.
- Pintar ventanas y recubrimientos de paredes.
- Reparar una chimenea.
- Renovar los cuartos de baño o la cocina.



También querrá realizar tareas rutinarias, como las siguientes:

- Instalar detectores de fuego y de monóxido de carbono.
- Revisar extintores.
- Programar la limpieza y el mantenimiento anual de los sistemas de calefacción y aire acondicionado.
- Realizar la limpieza de temporada de los jardines.



Si mantiene la propiedad bien cuidada y atractiva mientras paga la hipoteca, conservará y quizá aumentará el valor de su vivienda y de la comunidad donde vive.

Sugerencias para administrar su hipoteca

La puntualidad en los pagos de la hipoteca deberá ser una prioridad, incluso si le significa sacrificarse limitando otros gastos.



Asegúrese de conocer la fecha de vencimiento del pago. Si utiliza el correo postal para enviar el cheque, cerciórese de que llegue a

CONSEJO

Los prestamistas por lo general exigen un seguro de hipoteca privado ("Private Mortgage Insurance" o "PMI" por sus siglas en inglés) a los prestatarios que realizan un pago inicial por menos del 20% del valor de la vivienda. Al saber cómo y cuándo podría dejar de realizar el pago de este seguro adicional, podría evitarse este gasto extra cada mes.

CONSEJO

Una vivienda en buen estado puede aumentar el valor de mercado de la propiedad si decide venderla. Además, al cerciorarse de que su vivienda esté en buen estado, puede evitar costosas reparaciones en el futuro. Por ejemplo, la reparación de una teja suelta en el techo puede evitar un problema grande y costoso de goteras después de la próxima tormenta.

tiempo para ser procesado y acreditado a su cuenta. Usted podría hacer los arreglos para realizar un cargo directo a su cuenta de cheques, o utilizar un servicio de pago automático de cuentas. Estas transferencias electrónicas reducen las demoras y ayudan a evitar pagos morosos. La morosidad es una forma de incumplimiento y tiene un efecto negativo en su puntuación de crédito. Los pagos puntuales le ayudan a fortalecer su historial crediticio y a aumentar su puntuación de crédito.



También es importante que conozca las cosas que podrían aumentar el importe de cada pago. Estos cambios por lo general ocurren una vez al año, pero podrían ser más frecuentes.

- **Impuestos sobre la propiedad.** Si los impuestos locales sobre la propiedad aumentan, como sucede con frecuencia, se incrementará el importe mensual que paga para cubrirlos.
- **Seguro.** Las primas de su seguro del propietario sobre la vivienda pueden aumentar si modifica la cobertura o si la compañía de seguros incrementa sus tarifas.



- Si tiene una **hipoteca de tasa ajustable** ("Adjustable Rate Mortgage" o "ARM", por sus siglas en inglés), asegúrese de saber cuándo y cuánto aumentarán los pagos de su hipoteca en cada ajuste. Haga planes por adelantado para los posibles aumentos, a fin de asegurar que

pueda seguir haciendo los pagos completos en forma puntual.

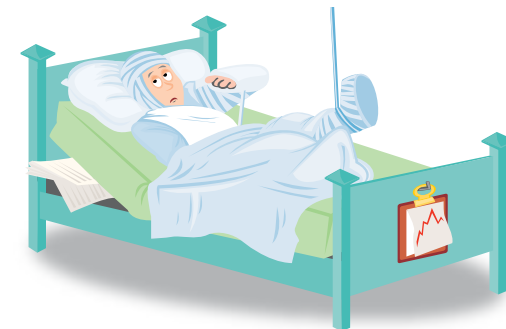
Si surgen problemas hipotecarios

Incluso si ha planificado con atención los costos relacionados con la adquisición y el mantenimiento de su vivienda, pueden presentarse situaciones que dificulten el pago de su hipoteca.

Dificultades financieras

Todos pueden tener dificultades financieras. Incluso si ha sido muy minucioso con sus planes, es posible que una de las siguientes situaciones afecte su presupuesto:

- Gastos médicos cuantiosos o inesperados.
- Pérdida o cambio de empleo.
- Una interrupción en el empleo, por ejemplo, un cese temporal del trabajo o una reducción en el número de horas de trabajo.



Trabajos con contratistas

La contratación de los servicios de un contratista para realizar tareas que usted no puede hacer, ya sea por falta de tiempo o de conocimientos, quizá sea una experiencia nueva, pero no tiene por qué intimidarlo. Es conveniente investigar y planificar con atención. He aquí algunas sugerencias:

- Pida a varios contratistas que coticen el trabajo, para ver quién le ofrece el mejor precio. Ponga atención a la puntualidad y el profesionalismo de sus respuestas. Los tiempos de respuesta lentos, así como las respuestas apresuradas o poco profesionales, pueden ser un prelude de futuros problemas.
- Seleccione un contratista con licencia, asegurado y registrado ante el estado.
- Revise las referencias del contratista, en especial los clientes que utilizaron sus servicios para proyectos similares. Sus vecinos y amigos podrían recomendarle contratistas con los que han trabajado.
- Comuníquese con la Better Business Bureau (www.bbb.org) o con la oficina del fiscal general de su estado para ver si se han presentado quejas en contra del contratista.
- Determine exactamente cuánto pagará. Si el contratista le ofrece financiamiento, asegúrese de comprender todos los costos y cuotas.
- Lea el contrato detenidamente y cerciórese de haber entendido lo que firmará.
- Esté alerta. Mantenga un registro de las obras mientras se realizan, y confirme que el proyecto haya sido terminado a su satisfacción antes de hacer el pago final.



- Circunstancias familiares, como el fallecimiento de una persona que contribuye a cubrir los gastos de la vivienda, un divorcio u otros acontecimientos.

Ya sea que el problema sea temporal o permanente, este tipo de circunstancias causan dificultades financieras y emocionales a los propietarios de viviendas, y pueden impedir que se mantengan al día en los pagos de la hipoteca.

Hipotecas de tasa ajustable

Incluso si está sano y tiene empleo, puede ser difícil hacer los pagos puntuales si tiene una **hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés)**. A diferencia de una hipoteca de tasa fija, donde los pagos mensuales se mantienen iguales durante la vigencia del préstamo, la tasa de interés de una hipoteca de tasa ajustable (ARM) se ajusta de forma periódica durante la vigencia del préstamo.

Muchas hipotecas de tasa ajustable comienzan cobrando una tasa de interés muy baja, en ocasiones conocida como **tasa introductoria**. Sin embargo, esa tasa puede aumentar rápidamente y requerir pagos más

Su fondo para emergencias

Un fondo para emergencias, como podría ser una cuenta de ahorro designada, donde guardar dinero suficiente para cubrir como mínimo de tres a seis meses de gastos domésticos, sirve como red de seguridad y le permite seguir haciendo los pagos de la hipoteca y cumplir con otras obligaciones, inclusive en tiempos de crisis.



cuantiosos que pueden afectar las finanzas de algunos prestatarios.

La tasa que pague puede aumentar cada año o con mayor frecuencia después de ese ajuste inicial, aunque por lo general hay límites

anuales y vitalicios al monto de cada incremento. Una parte de sus planes deberá centrarse en cuándo



cambiarán sus pagos y a cuánto podrían ascender.

Lo ideal es que le haya pedido al prestamista, antes de aceptar el préstamo, que le explique los pagos máximos de los que sería responsable en la peor de las situaciones. Sin embargo, si no lo hizo entonces, aún hay tiempo. Un prestamista responsable no tendrá problemas en ayudarle a entender el pago máximo que sería posible,

Amortización negativa

La amortización negativa ocurre cuando el pago recibido en un período no es suficiente para cubrir los intereses adeudados para ese período. El faltante de intereses adeudados se suma al capital adeudado, provocando una situación en la cual el préstamo, en lugar de disminuir (o amortizarse), de hecho aumenta.

Revise los documentos del préstamo o llame al prestamista para determinar si su préstamo podría tener amortización negativa. Es importante que entienda las consecuencias en los futuros pagos del préstamo y la manera en que esto afectará el pago total del préstamo.

a fin de que usted pueda hacer planes para el futuro.

Préstamos no tradicionales

Usted podría enfrentarse a desafíos aún mayores si su hipoteca es un préstamo no tradicional, como una **hipoteca de tasa ajustable con opciones de pago**. Estas hipotecas ofrecen opciones flexibles de pago mensual, pero si sólo hace el pago por la cantidad mínima no estará cubriendo el total del capital o incluso los intereses adeudados. Esto podría incrementar sus pagos incluso si paga cada mes y, técnicamente, está al día en su hipoteca. La razón de esto es que la tasa de interés podría cambiar para incluir los importes no pagados, y de pronto requerir un pago mínimo mensual mucho mayor.

Otros tipos de hipotecas no tradicionales también implican riesgos singulares y la posibilidad de aumentos repentinos de las tasas de interés. Por ejemplo, en una hipoteca con pago de sólo intereses, usted comienza con un período introductorio, usualmente de cinco a siete años, durante el cual sus pagos sólo cubren la parte correspondiente a intereses de lo que adeuda al prestamista. Al terminar el período introductorio, los pagos aumentan para cubrir el saldo insoluto del capital del préstamo. Es necesario que sus

planes consideren estos pagos más cuantiosos, pues pueden ser difíciles de manejar si usted ya ha tenido que estirar su dinero para cubrir los pagos de sólo intereses durante el período inicial.

Dicho de otra manera, algunas hipotecas no tradicionales pueden beneficiarlo a corto plazo, pero deberá prever y planificar los aumentos de los pagos a largo plazo.

Búsqueda de soluciones financieras

Si tiene dificultades para efectuar a tiempo los pagos mensuales de la hipoteca y de otras

cuentas, póngase en acción de inmediato. Lo primero que deberá hacer es comparar la cantidad de dinero que necesita para estar al día en sus pagos, con la cantidad de dinero que tiene disponible.

Si hay un faltante, ¿puede aumentar sus ingresos o reducir sus gastos lo suficiente para efectuar los pagos mensuales? Si no puede, póngase en acción de inmediato, antes de que la situación se torne más grave. Cuanto más pronto haga algo, más tiempo tendrá para encontrar posibles soluciones y conservar su vivienda.

¿Dónde acudir?

Si tiene problemas hipotecarios, idealmente antes de que deje de



hacer el primer pago, pero incluso si ya tiene uno o dos meses de morosidad, lo mejor que puede hacer es hablar sinceramente con el prestamista. Si el prestamista conoce toda la información acerca de su situación, podrá determinar posibles soluciones para usted.

Asegúrese de recopilar toda la información antes de consultar con el prestamista, y sea sincero sobre sus dificultades financieras. Por ejemplo, presente pruebas de que hubo una reducción en sus horas de trabajo, o que ha tenido que cubrir gastos médicos cuantiosos e inesperados.

Aunque en un principio pueda ser incómodo divulgar los detalles de su situación, es importante que



tenga en cuenta que el prestamista quiere hacer lo posible para asegurar que usted permanezca en su vivienda y siga pagando el préstamo. La buena noticia es que el prestamista puede ofrecerle soluciones a corto o largo plazo para aliviar la situación presupuestaria de su vivienda, a través de pagos mensuales más bajos.

También es importante recordar que los prestamistas no quieren estar en una situación donde sean dueños de viviendas sometidas a juicio hipotecario y responsables de su mantenimiento. Cuando más pronto tenga una conversación franca sobre sus dificultades financieras para el pago de la hipoteca, más pronto podrá encontrar una solución.

Si duda a la hora de llamar al prestamista, busque asesoría de un tercero confiable e informado. Podría considerar a un asesor hipotecario certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (“Housing and Urban Development” o “HUD”, por sus siglas en inglés), quien podrá darle la información y el apoyo que requiere para superar los retos a los que se enfrenta.

Asesoría hipotecaria

La idea de hablar sobre sus problemas financieros con un desconocido podría parecerle incómoda, pero he aquí algunos consejos para mejorar la experiencia de asesoría hipotecaria:

- **Busque un asesor confiable:** Busque la asesoría a través de una organización con buena reputación. Consulte con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) o con la organización Neighbor Works® de su localidad.
- **Esté preparado:** Deberá llevar copias de sus principales cuentas, incluyendo el número de préstamo y estado de cuenta de su hipoteca. Esto permitirá al asesor tener una perspectiva más clara de su situación financiera y darle asesoría personalizada.



- **Sea sincero:** Aunque es comprensible que le incomode compartir los detalles de sus problemas financieros, recuerde que el papel del asesor hipotecario es ayudarlo, no juzgarlo. A final de cuentas, usted obtendrá mejores consejos si describe su situación de la manera más completa y franca posible.
- **Sea realista:** El asesor tiene muchas herramientas para ayudarlo, e incluso puede ayudarlo a abrir líneas de comunicación con el prestamista. Sin embargo, no puede obligar a la compañía hipotecaria a eliminar la deuda u ofrecerle una solución.

CONSEJO

Muchos prestamistas tienen departamentos dedicados a recibir casos de incumplimiento de pago de hipotecas y darles seguimiento. Si usted tiene una idea clara de cómo han cambiado sus circunstancias, y no parece recibir buena respuesta, hable con una persona del departamento de “mitigación de pérdidas”. Estos empleados usualmente han sido entrenados de manera específica en el manejo de llamadas de prestatarios con problemas financieros inesperados.

Quién es quién en el mundo de las hipotecas

Al comunicarse con el prestamista para explorar posibles soluciones a sus problemas hipotecarios, es probable que oiga mencionar a ciertos profesionales de bienes raíces. Usted podrá comprender mejor el proceso si conoce un poco acerca de lo que hace cada una de estas personas:

- **Corredor hipotecario.** Un corredor hipotecario es como un intermediario, un tercero que intenta relacionar a las personas que solicitan hipotecas con los prestamistas que ofrecen estos préstamos, a diferencia de un ejecutivo de préstamos, que por lo general trabaja para un banco u otro prestamista específico.
- **Avaluador.** Un avaluador es la persona encargada de evaluar la vivienda que se compra, asignándole un valor estimado a la vivienda y la propiedad. Los avalúos exactos ayudan a los prestamistas a establecer límite del préstamo, y ayudan a los compradores de viviendas a entender el valor estimado del activo que les interesa comprar.
- **Inspector de vivienda.** El

inspector de vivienda lleva a cabo una revisión del interior y el exterior de la vivienda que se compra, tomando nota del estado de la estructura, los aparatos electrodomésticos y otras características físicas.

- **Prestamista.** El prestamista es el banco, la institución de ahorro y préstamos, la cooperativa de crédito, la compañía financiera hipotecaria o el banco de inversión que recibe una solicitud del prestatario y toma la decisión de préstamo. Si el préstamo es aprobado la organización presta el dinero al prestatario para la compra de la vivienda.
- **Prestador de servicios.** El prestador de servicios, que puede ser distinto del prestamista, es la organización a la cual usualmente se envían



los pagos de la hipoteca y que responde a las preguntas de los prestatarios. Los prestamistas por lo general pagan a los proveedores de servicios por la realización de estas funciones en su representación.

- **Inversionista.** En ocasiones, los prestamistas venden las hipotecas a empresas de inversión, que agrupan los préstamos en paquetes de valores y los venden a inversionistas. Los inversionistas adquieren los derechos a los pagos de los préstamos realizados por los prestatarios. También asumen el riesgo de que los prestatarios no realicen sus pagos o de que haya una ejecución hipotecaria.

- **Fiduciario.** Un fiduciario por lo general es un tercero neutral, distinto al prestamista y prestatario, que retiene temporalmente el título de propiedad de la vivienda y la propiedad hasta que el gravamen sea liquidado. Si el préstamo queda en estado de incumplimiento y el prestamista presenta pruebas del incumplimiento al fiduciario, éste tendrá derecho a ejecutar la hipoteca y vender su vivienda.

CONSEJO

Cuando investigue soluciones para su problema hipotecario, intente ser realista sobre lo que está dispuesto a sacrificar para resolver el problema. También tendrá que ser sincero con usted mismo acerca de su situación financiera y si podrá hacer los cambios necesarios para que funcionen las posibles soluciones.

Encontrará más información sobre posibles soluciones en el sitio Web del HUD (<http://espanol.hud.gov>). Haga clic en "Guía para Evitar la Ejecución" o escriba "ejecución" o "evitar ejecución" en el cuadro de búsqueda.

CONSEJO

He aquí algunos recursos de asesoría hipotecaria:

- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD). Visite www.hud.gov para conocer una lista completa de las agencias de asesoría de vivienda certificadas por el HUD en cada estado. También puede llamar al 800-569-4287 para obtener esta información.
- Asesores gratuitos sin fines de lucro disponibles las 24 horas del día llamando a la línea telefónica urgente Homeowner's HOPE™ al 1-888-995-HOPE (4673); servicio proporcionado por la Homeownership Preservation Foundation (Fundación para la Conservación de la Propiedad de la Vivienda). Visítelos en www.995hope.org.

888-995-HOPE



Para asesoría sobre el crédito en general, podría comunicarse con:

- National Foundation for Credit Counseling (NFCC,

Fundación Nacional para la Asesoría Crediticia), en www.nfcc.org o por teléfono al 800-388-2227. Puede acceder a su Centro de Recursos en Caso de Crisis en www.housinghelpnow.org.



- The Association of Independent Consumer Credit Counseling Agencies (AICCA, Asociación de Agencias Independientes de Asesoría Crediticia para Consumidores), en www.aicca.org o por teléfono al 866-703-8787 o assoc@aicca.org.



- También puede encontrar otras fuentes de ayuda en su localidad, visitando NeighborWorks® en www.nw.org.



Posibles opciones

Al tratar con el prestamista las diversas opciones que le ayudarán a resolver sus dificultades financieras, las soluciones que le ofrezcan variarán según las políticas del prestamista, el tipo de hipoteca que tenga, los detalles de su situación y otros factores.

Algunas de estas opciones podrían estar disponibles si sus problemas con el pago de su hipoteca se deben a dificultades económicas temporales; otras, si las dificultades son permanentes.

La mayoría de las opciones ofrecidas por los prestamistas consisten en reducir sus pagos mensuales y la tasa de interés, o trabajar dentro de su presupuesto para ayudarlo a ponerse al día en sus pagos.

Estas opciones pueden ser: **re-financiamiento** (donde el prestamista puede ofrecerle un nuevo préstamo con pagos mensuales más bajos y accesibles, aunque tendrá que calificar para ello, lo que podría ser difícil si ha incurrido en un incumplimiento del préstamo actual), una **abstención**, un **plan de pago**, una **modificación de préstamo**, o un **convenio judicial** o por **estipulación**.

Otras opciones

Después de explorar todas las alternativas, podría llegar a la conclusión de que no tiene los recursos necesarios para ponerse al día en los pagos que adeuda a la compañía hipotecaria. Incluso si determina que su vivienda está fuera del alcance de su bolsillo, antes de llegar a una ejecución hipotecaria deberá considerar ciertas alternativas. Algunas de las opciones pueden minimizar el impacto en su informe crediticio y puntuación de crédito, lo cual le facilitará volver a comenzar y a recuperar su estabilidad financiera.

Asegúrese de informarse de las consecuencias impositivas al considerar las siguientes opciones.

Algunas de las opciones que podrían estar disponibles para usted son:

- **Vender su vivienda.** Si piensa vender su vivienda, el presta-



mista podría convenir en posponer la ejecución hipotecaria hasta que se complete la venta. Esta opción también le permite conservar el valor líquido de la vivienda que ha acumulado, y que podría perder en caso de una ejecución hipotecaria. Sin embargo, es importante que actúe con presteza, ya que los posibles compradores podrían dar largas o aferrarse a una oferta muy baja si saben que existe la amenaza de una ejecución hipotecaria.

- **Venta rápida.** Si el valor de la propiedad es insuficiente para liquidar el préstamo, el prestamista podría convenir en tomar el importe de la venta, incluso si es menor que el importe



Cuotas

Incluso si logra conservar su vivienda a través de un acuerdo con la compañía hipotecaria o mediante un refinanciamiento con otro prestamista, usted tal vez sea responsable de todos los cargos por morosidad que se acumularon cuando no efectuó los pagos de la hipoteca, así como los honorarios de abogados relacionados con el proceso de cobro.

El prestamista podría esperar que usted pague estos cargos como parte de la solución a la que convenga. Si refinancia el préstamo, es probable que deba pagar los cargos que adeuda al prestamista anterior, más el saldo del préstamo y las cuotas relacionadas con el refinanciamiento. Si la hipoteca tiene una penalidad por pago adelantado, deberá comparar el costo de esta penalidad con la opción de encontrar una hipoteca con mejores términos y condiciones.

total que adeuda. Esta opción, conocida por “venta rápida” o “liquidación incompleta”, podría requerir que usted firme un pagaré por la diferencia o una parte de la diferencia.

- **Asunción.** Si se trata de un hipoteca asumible, y usted encuentra a una persona calificada para asumir la deuda hipotecaria, podría lograr que esta persona asuma la responsabilidad de los pagos mensuales de la hipoteca.



- **Escritura en lugar de ejecución hipotecaria.** Usted podría transferir voluntariamente la propiedad del inmueble al prestamista para evitar la eje-



cución hipotecaria y cancelar la deuda. Aunque esto no salvará su vivienda, puede aumentar la probabilidad de que obtenga otra hipoteca en el futuro. Esta opción también puede tener consecuencias impositivas significativas, y tal vez no sea posible si ha usado su vivienda como garantía colateral de otros préstamos.

Un cronograma del incumplimiento

Si se retrasa en el pago de su hipoteca, se considerará que el préstamo está en estado de incumplimiento. Los prestamistas manejan el incumplimiento de los hipotecas de manera diferente, dependiendo de varios factores. Uno de los factores más importantes es el momento en que usted comienza a trabajar con el prestamista para encontrar una solución. Cuanto más pronto se comunique con ellos, mayor será la probabilidad de encontrar una solución. El mejor momento para hacerlo es tan pronto se dé cuenta de que tiene problemas, pero antes de que omita un pago.

Este cronograma presenta una perspectiva general de las diversas etapas de incumplimiento:

- **Al día.** Su cuenta estará al día si se recibe el pago completo en o antes de la fecha de vencimiento. Aunque es probable que exista un período de gracia después de la fecha de vencimiento, durante el cual podrá recibirse el pago sin considerarlo moroso, lo mejor es asegurar que el pago completo sea recibido antes de la fecha de vencimiento. Si no se recibe

su pago en la fecha de vencimiento, es probable que reciba cartas o llamadas telefónicas del prestamista, recordándole o preguntándole acerca del pago.

- **Morosidad.** Si no se recibe un pago total para la fecha de vencimiento, se considera que la cuenta está morosa. Si no se recibe el pago dentro de los 30 días siguientes a la fecha de vencimiento, es probable que reciba llamadas telefónicas y cartas del prestamista referentes al pago de la hipoteca. También se le cobrará un cargo por morosidad.
- **Morosidad grave.** Después de dos pagos omitidos, es probable que el préstamo sea considerado en estado de morosidad grave. Al llegar a esta etapa, el prestamista podrá iniciar un proceso previo a la ejecución hipotecaria, enviándole una carta o aviso de incumplimiento.
- **Ejecución hipotecaria.** Por lo general, cuando su pago cumple 90 o más días de morosidad (este tiempo varía según el prestamista y el estado donde usted viva), es probable que el

prestamista inicie el proceso de ejecución hipotecaria, que podría provocar la pérdida de su vivienda.

Recuerde que este resumen es una descripción general de las diversas etapas del incumplimiento de una hipoteca. Es importante que

se comunique con el prestamista no sólo tan pronto como se de cuenta que tiene problemas para hacer el pago de la hipoteca, sino durante todo el proceso, ya que aún podría haber opciones para permanecer en su vivienda y evitar la ejecución hipotecaria.



Las consecuencias de la ejecución hipotecaria

Una ejecución hipotecaria afecta a muchas personas. Usted y su familia inmediata pierden su vivienda y el dinero que han invertido en la propiedad. Es probable que usted tenga que alejarse de sus familiares, amigos y escuelas, en busca de un nuevo lugar para vivir. Su puntuación de crédito e informe crediticio sufrirán daños graves, que le dificultarán obtener préstamos en el futuro y afectarán lo que paga por concepto de seguros y otros gastos.

Su comunidad pierde, ya que se va una familia que allí trabajaba, compraba bienes y servicios a los negocios locales y contribuía a su vitalidad. La comunidad también pierde ingresos por impuestos sobre la propiedad si el valor de las viviendas baja o si muchas viviendas están desocupadas.

Por último, y no obstante lo que algunas personas creen, los prestamistas también pierden cuando se ejecuta la hipoteca de una



vivienda. De hecho, una ejecución hipotecaria por lo general le cuesta mucho dinero al prestamista. El prestamista preferiría que usted siguiera pagando la hipoteca durante todo el plazo, en vez de convertirse en dueño de su vivienda. Por desgracia, hay ocasiones en que esto no puede evitarse.



Cómo protegerse de estafas

Cuando una persona sufre dificultades financieras que ponen en riesgo la posesión de su vivienda, se hace vulnerable a personas que buscan aprovecharse de la situación. Si usted tiene dificultades económicas, sobre todo si está atrasado en los pagos de su hipoteca y busca una solución, puede protegerse y evitar convertirse en una víctima si conoce algunas de las tácticas empleadas por los estafadores.

Por lo general, deberá actuar con cautela si una persona o compañía (que no sea el prestamista o un agente certificado por el HUD) ofrece intervenir y rescatarlo de la ejecución hipotecaria. Si alguien le ofrece una oportunidad para salvar su vivienda, y parece demasiado buena para ser real, lo más probable es que sea un timo. Además, si conoce algunas de las tácticas que los estafadores acostumbran usar, puede evitar convertirse en víctima. He aquí algunas cosas a las que debe estar atento:



- **Ayuda fantasma:** En este tipo de treta, los estafadores se presentan con título engañosos, como “consultores de propiedades en riesgo”, y ofrecen “obtenerle más tiempo” para que resuelva sus problemas financieros. Cobran sus cuotas por adelantado y afirman que negociarán con el prestamista

en su nombre, pero en realidad no harán nada y huirán con su dinero.

- **Substracción del valor líquido de la vivienda:** En esta treta de rescate de ejecución hipotecaria, el estafador le ofrece algo que parece una solución para que conserve su vivienda, pero en realidad lo está engañando para que firme un documento donde usted le cede al estafador su vivienda y el valor líquido sobre la misma. Antes de que usted se dé cuenta, se habrá convertido en un inquilino que paga un alquiler muy alto a los estafadores.
- **Carnada engañosa:** De manera conocida a la sustracción de valor líquido sobre la vivienda, en esta treta los estafadores lo convencen de cederle la propiedad de su vivienda, por lo general utilizando un documento llamado escritura de finiquito. Le prometen que usted podrá recomprar de nuevo la vivienda en cuanto ponga en orden sus finanzas, pero por lo general la venden a otro comprador antes de que usted pueda hacerlo, y se quedan con las ganancias.



- **Traspaso y arrendamiento temporal:** Estos estafadores lo atrapan con la promesa de encontrar un inversionista que le ayudará a conservar su vivienda, asumiendo temporalmente la propiedad de la misma mientras usted paga alquiler y reconstruye su historial crediticio. Aunque le prometen que podrá volver a recomprar la vivienda, el inversionista obtiene una hipoteca mayor sobre la propiedad y, junto con el estafador le roban el valor líquido de la vivienda. Al llegar a ese punto, la hipoteca mayor sobre la propiedad es demasiado grande para que usted pueda pagarla o incluso calificar para ella.

Para protegerse contra estas estafas, tenga presente lo siguiente:

- Nunca firme documentos en situaciones apremiantes.
- Nunca firme contratos que no entienda por completo o que tengan espacios o líneas en blanco.
- No endose las escrituras a un tercero, ni acepte ningún trato que le permita alquilar la propiedad y volver a comprarla más adelante.
- No haga pagos hipotecarios a personas o entidades que no sean el prestamista o el proveedor de servicios.
- Obténgalo por escrito. Si alguien le ofrece una solución, pídale que la ponga por escrito.
- Si tiene dudas acerca de un trato o resolución relacionados con su vivienda, llame a la compañía hipotecaria o a un abogado.

Si algo no le suena bien, aléjese.

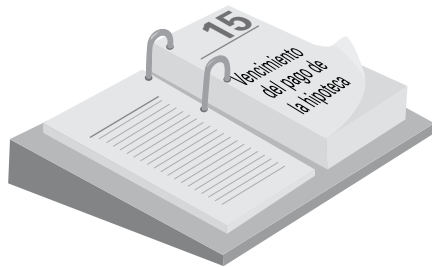


Conclusión

Ser dueño de su propia vivienda es parte del sueño estadounidense. Puede ser una experiencia muy gratificante, que lo lleve a forjar un patrimonio. Es importante conocer todos los aspectos y costos de ser propietario de su vivienda, desde los detalles del pago mensual de la hipoteca hasta los costos regulares de mantenimiento y conservación de la vivienda. También es importante saber que, si surgen problemas, lo mejor es pedir ayuda al prestamista o a un tercero confiable, antes de que sea demasiado tarde.

He aquí algunas recomendaciones:

- **Manténgase al corriente en los pagos de la hipoteca.** El pago de la hipoteca debe ser una de sus principales inquietudes. Siempre cumpla con los términos y condiciones del préstamo



y haga los pagos puntualmente, a fin de evitar costosas cuotas y otras consecuencias. Si los seguros e impuestos sobre la propiedad no están incluidos en el pago de la hipoteca, como usualmente ocurre, tendrá que considerarlos en sus planes.



- **Lleve el control de sus gastos variables.** Usted es responsable de otros gastos de la vivienda cada mes. Entre ellas están las cuentas de los servicios públicos como el gas y la electricidad. Puede investigar planes de pagos anuales para presupuestar lo que pagará cada mes.
- **Prevea los gastos periódicos.** Aunque pueden ser menos frecuentes que las cuentas mensuales, debe tener presente los otros costos relacionados con ser

dueño de su vivienda, como las cuotas trimestrales o anuales de afiliación a la asociación local de propietarios de viviendas, o los costos de mantenimiento y reparación de su vivienda.

Si maneja su dinero con inteligencia, planifica, actúa en lugar de reaccionar, y evita las trampas y tretas financieras, será más capaz de proteger su sueño y asegurar que siga siendo una realidad.



- **Ahorre para los días difíciles.** Para protegerse, es conveniente que tenga ahorros equivalentes a tres a seis meses de gastos, en una cuenta de ahorro u otro tipo de cuenta líquida que le permita tener acceso rápido a sus fondos.



Como una de las principales compañías de servicios financieros del mundo, HSBC se enorgullece de apoyar a nuestras comunidades. Una de las maneras en que lo hacemos es fomentando la educación financiera y sirviendo como defensor de nuestros consumidores. Nuestro objetivo es ayudar a que los consumidores conozcan los conceptos financieros, así como proporcionar las herramientas necesarias para tomar decisiones financieras inteligentes.

HSBC ha proporcionado a los consumidores educación financiera desde 1929. La plataforma educativa Your**Money**Counts[®], administrada por el departamento de Asuntos del Consumidor de HSBC, promueve aún más este compromiso permanente con la educación financiera. Porque las personas eligen distintos medios para aprender, ofrecemos Your**Money**Counts en varios formatos, en Internet en YourMoneyCounts.com, en folletos educativos y mediante talleres de educación financiera.

Visítenos en YourMoneyCounts.com

HSBC - North America patrocina y administra Your**Money**Counts
Your**Money**Counts ha sido creado en conjunción con Lightbulb Press[®]

