



Módulo 5.1 Guía de estudio

Capacitación de asesores de vivienda del HUD



Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.

CONTENIDO

Introducción al módulo.....	4
Introducción al módulo	4
Objetivos de la lección.....	5
Prácticas y problemas de la industria.....	5
La crisis de las ejecuciones hipotecarias.....	5
Evaluación 1.....	8
Cambios en las regulaciones.....	8
Evaluación 2.....	13
Evaluación 3.....	13
Cómo evitar la ejecución hipotecaria.....	13
Proceso/procesos ejecución hipotecaria.....	13
Evaluación 4.....	19
Evaluación 5.....	20
Evaluar la situación económica.....	20
Evaluación 6.....	29
Evaluación 7.....	29
Evaluación 8.....	29
Presupuesto de emergencia.....	29
Solicitud de modificación de préstamo.....	34
Evaluación 9.....	35
Evaluación 10.....	36
Programas de ayuda con los pagos.....	36
Evaluación 11.....	40
Evaluación 12.....	40
Resumen.....	41
Apéndice.....	42
Respuestas de las evaluaciones	42
Recursos.....	47
Acuerdo Nacional Hipotecario de 2012	47
Centro de Recursos en Línea de la FHA.....	47
Enmiendas a las reglas de hipotecas de 2013 conforme a RESPA y TILA	47
Fondo Innovación Hardest-Hit (HHF), estados participantes.....	47
Herramienta de búsqueda de préstamos Fannie Mae	47
Herramienta de búsqueda de préstamos Freddie Mac.....	47
Leyes de ejecución hipotecaria de Estados Unidos	47
Quejas acerca de Hipotecas CFPB	47
Programa Making Home Affordable (MHA).....	47
Programa Nacional de Asesoría para Mitigación de Ejecuciones Hipotecarias Reportes del Congreso.....	48

Oficina para la Protección Financiera del Consumidor.....48
Reglas de servicio de hipotecas respa y tila de 2013.....48

MÓDULO 5.1 EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA/ ESTRATEGIAS PARA EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y PRÁCTICAS DE LA INDUSTRIA

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

Los clientes que se enfrentan a la abrumadora perspectiva de ejecución hipotecaria y de perder su casa debido a una emergencia financiera están en crisis. Buscan ayuda para manejar las facturas vencidas, determinar si podrán pagar su casa en los años venideros y trabajar con los **administradores de préstamos** para solicitar opciones de retención que les permita permanecer en su casa. En este módulo, usted aprenderá las razones clave de la ejecución hipotecaria y las prácticas de la industria que contribuyeron a la más reciente crisis de **ejecuciones hipotecarias**, los cambios en la regulación de la industria de las hipotecas establecidos para proteger a los consumidores, los tipos básicos de procedimientos de ejecución hipotecaria y las opciones de que dispone un cliente que se enfrente a la ejecución hipotecaria.

En el Módulo 5.2, usted aprenderá las diversas estrategias de retención para que los clientes se queden en sus casas, así como los fraudes en la suspensión de pagos de hipotecas y cómo reportarlos. Y en el Módulo 5.3, usted aprenderá sobre las estrategias de disposición y cómo ayudar a los clientes en la transición para abandonar su casa.

Antes de empezar, veamos los objetivos de aprendizaje del módulo.

Administrador de préstamos

Compañía que maneja todos los aspectos administrativos de un préstamo, desde el cierre hasta la liquidación de la hipoteca, como los pagos, las cuentas de reserva y toda la documentación

Ejecución hipotecaria

Proceso legal en el que la propiedad hipotecada se vende para pagar el préstamo de un prestatario en incumplimiento. Las leyes de ejecución hipotecaria varían con la legislación de cada estado.

OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, usted será capaz de:

1. Demostrar que comprende los eventos que condujeron al más reciente aumento en las tasas de ejecución hipotecaria, al nombrar tres prácticas de la industria hipotecaria que elevaron el índice de suspensión de pagos de hipotecas entre los prestatarios.
2. Demostrar que comprende los recientes cambios en las regulaciones y los acuerdos legales a nivel nacional que pueden ayudar al cliente a evitar la suspensión de pagos y la ejecución hipotecaria.
3. Aplicar sus conocimientos de documentos clave relacionados con la ejecución hipotecaria en procesos tanto judiciales como no judiciales al hablar del proceso de ejecución hipotecaria con el cliente.
4. Evaluar la situación económica del cliente y las razones por las cuales enfrenta una ejecución hipotecaria.
5. Aplicar sus conocimientos de las opciones que tiene un propietario que se enfrenta a la ejecución hipotecaria, como establecer un presupuesto de emergencia, ayudarlo a determinar si debe permanecer en la casa y con el proceso de solicitud de reestructuración.
6. Aplicar sus conocimientos de los programas que ayudan con los pagos y describir los atributos comunes de dichos programas a los clientes que busquen información.

PRÁCTICAS Y PROBLEMAS DE LA INDUSTRIA

LA CRISIS DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Los propietarios que adquieren su casa mediante una hipoteca corren el riesgo de que les ejecuten la hipoteca si no pueden cumplir con las condiciones de los pagos. Aun tomando medidas preventivas, hay circunstancias imprevistas, como desempleo, emergencias médicas y otras cargas financieras que pueden hacer que los prestatarios se enfrenten a la ejecución hipotecaria. Sin embargo, la historia nos enseña que también hay factores de la economía nacional que pueden provocar altos índices de ejecución hipotecaria.



Dos asesoras de vivienda, Michele y Carmen

La crisis de ejecuciones hipotecarias que empezó en 2007 fue el resultado de varios factores, en especial de acontecimientos financieros negativos y de prácticas de la industria hipotecaria. El país ha tardado muchos años en recuperarse de esta crisis. Dediquemos un momento para analizar los eventos y las prácticas que condujeron al aumento de las ejecuciones hipotecarias.

Lo haremos acompañando a las asesoras de vivienda Carmen y Michele, que están participando en una mesa redonda nacional de asesoría de vivienda sobre los cambios en las regulaciones y los programas que resultaron de la crisis de ejecuciones hipotecarias

Recordemos los acontecimientos claves escuchando la conversación de Carmen y Michele antes de que empiece la reunión.

CARMEN. No puedo creer que esta cuestión de las ejecuciones hipotecarias haya estado activa tanto tiempo.

MICHELE. Tampoco yo. ¿Te acuerdas cuando empezó todo? Con algunas de las prácticas establecidas, simplemente se percibía que eran demasiado buenas para ser verdad.

CARMEN. Sí, mucha gente ha sufrido a causa de ello.

MICHELE. Como los préstamos con **amortización negativa**... ¡qué idea tan mala! ¿Cómo puede liquidarse una hipoteca si no deja de crecer?

CARMEN. ¡Exactamente! ¿Y qué hay de los propietarios que recibían cinco ofertas diarias de **líneas de crédito garantizadas por el capital acumulado en la vivienda (HELOC)** inmediatamente después de comprar la casa? Muchos de ellos tomaron otro préstamo porque pensaban que el valor de su casa simplemente seguiría aumentando.

MICHELE. Sí, y después se iban de vacaciones con ese dinero o lo usaban para pagar otras deudas. Siempre es arriesgado contraer deudas nuevas para liquidar las anteriores, especialmente cuando se pone la casa de garantía. Cuando empezó a reducirse el valor de las propiedades, todo mundo quedó atorado con varias hipotecas cuyo monto excedía el valor de la casa.

Amortización negativa

Aumento del saldo del capital de un préstamo debido a que los pagos mensuales no cubren el interés vencido. El interés no pagado se suma al saldo del capital todavía sin pagar, haciendo que el préstamo aumente con el tiempo. Puede ocurrir cuando una hipoteca de tasa ajustable tiene un tope de pagos que hace que los pagos mensuales no alcancen a cubrir el interés vencido.

HELOC

Línea de crédito garantizada por el capital acumulado en la vivienda de la cual puede tomar un préstamo en cualquier momento durante el período de disponibilidad (período de retiro), hasta su límite de crédito. El período de disponibilidad suele ser de 10 años, y el de pago, de 15 años. Un HELOC se ofrece generalmente a una tasa de interés variable y los pagos suelen ser solo de interés durante el período de retiro. (HELOC, por siglas en inglés)

CARMEN. Y, por supuesto, hubo todos esos **préstamos de alto riesgo**. Yo sé que los préstamos de alto riesgo pueden constituir una oportunidad para que una persona con mal historial de crédito compre una casa, pero la industria se aprovechó de ese concepto. A prestatarios con mal historial de crédito se les ofrecían hipotecas en condiciones que en realidad no podían permitirse. Ahora, muchas de esas personas se declararon en bancarrota.

MICHELE. O aprobaban préstamos con financiamiento basado en **tasas tentadoras**. Aunque los prestatarios podían hacer los primeros pagos, eran incapaces de cumplir los pagos ajustados una vez que cambiaban las tasas.

CARMEN. ¡Sí! Afortunadamente esos productos y prácticas hipotecarios se han restringido. Oh, ya va a empezar la reunión. Vamos a escuchar.

Préstamos de alto riesgo

Préstamos a individuos con mal historial de crédito. Por lo general, cobran tasas de interés más altas para asegurarse contra pérdidas.

Tasas tentadoras

Una tasa de interés inicial y temporal en una hipoteca de tasa ajustable, que resulta en pagos más bajos. Para atraer a prestatarios, la tasa generalmente es más baja que la del mercado, pero permanece en vigor sólo poco tiempo para después elevarse, lo que a su vez incrementa los pagos de la hipoteca. Puede ser una señal de préstamos abusivos.

Un tema clave que se analiza en la mesa redonda es la importancia del mercado hipotecario secundario. Con el auge de la demanda de hipotecas para vender en el mercado secundario, los prestamistas relajaron las pautas de evaluación a fin de aprobar a más solicitantes y tener más hipotecas para vender.

Conforme a las pautas relajadas, los prestamistas podían aprobar créditos basándose en algunos factores como la tasa de interés inicial, sin considerar la capacidad del prestatario de pagar cuando aumentaran las tasas. En consecuencia, los prestamistas atrajeron a muchos prestatarios que no habrían sido aprobados conforme las pautas regulares. Una vez que caducaba la tasa de introducción, muchos propietarios iban camino a las dificultades financieras, luchando contra pagos de hipoteca más altos.

EVALUACIÓN 1

¿Qué contribuyó al incremento del índice de ejecuciones hipotecarias? Marque todas las que correspondan.

- 1. Préstamos de alto riesgo
- 2. Préstamos de alto riesgo con características como amortización negativa
- 3. Propietarios que liquidaban la hipoteca antes del plazo
- 4. Mercadeo agresivo de HELOC
- 5. Demanda del mercado secundario
- 6. Aplicar tasas tentadoras para aprobar a más prestatarios

CAMBIOS EN LAS REGULACIONES

En la mesa redonda, Carmen y Michele también se enteraron de que se llevaron a cabo varios cambios en las regulaciones dirigidos a proteger a los consumidores, debido al espectacular aumento del índice de ejecuciones hipotecarias y la subsecuente crisis económica por la que atravesó el país.

Escuchan una presentación sobre lo que deben saber los asesores respecto de estos cambios para servir mejor a sus clientes.



Presentador. Ya que muchos de sus clientes serán afectados por los cambios en las regulaciones en la industria de la vivienda, dirigidos a proteger a los consumidores, ustedes deben estar al tanto de estos cambios. El cambio más significativo ocurrió con la creación de la **Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB)**. Pueden conocer más a fondo estos cambios en www.consumerfinance.gov (en inglés).

Oficina para la Protección Financiera del Consumidor

- Establecida por el Congreso como parte de la ley Dodd-Frank Wall Street Reforma y Protección del Consumidor de 2010 para corregir las fallas en materia de protección al consumidor.
- Protege al consumidor al vigilar el cumplimiento de las leyes federales de protección al consumidor.
- Supervisa empresas y restringe las acciones y prácticas injustas, engañosas o abusivas.
- Recibe quejas del consumidor.
- Promueve la educación financiera.
- Monitorea los mercados financieros en busca de nuevos riesgos para los consumidores.

Desde su inicio, la CFPB ha estado a la vanguardia de la defensa del consumidor en toda la industria financiera e hipotecaria. A través del título XIV de la Ley Dodd-Frank, la oficina ha hecho cambios significativos relacionados con las hipotecas. En el Módulo 4.1 cubrimos las leyes clave que regulan la industria de la vivienda. Demos un vistazo más de cerca a los cambios implementados emprendidos por la CFPB.

- RESPA: Ley de Procedimientos de Operaciones de Bienes Raíces (Regulación X)
- TILA: Ley de Veracidad en Créditos (Regulación Z)
- HOEPA: Ley de Propiedad de Vivienda y Protección de Valor Neto

En 2013, la CFPB emitió una serie de reglas que rigen las hipotecas y el servicio de las hipotecas. Los cambios afectaron las [Reglas de servicio de hipotecas conforme a RESPA y TILA](#) (en inglés), la Capacidad de pagar y las normas calificadas de hipoteca conforme a TILA y la [Regla de HOEPA](#) (en inglés), que incorpora las Enmiendas de hipoteca de alto costo y asesoría en propiedad de vivienda conforme a TILA y las Enmiendas a la asesoría sobre propiedad de vivienda conforme a RESPA.

A partir del 10 de enero de 2014, estas reglas

- Refuerzan las protecciones para los prestatarios en apuros mediante restricción del **rastreo dual**; requieren notificación oportuna de las alternativas a la ejecución hipotecaria; hacen obligatoria una sola solicitud para las opciones a la ejecución hipotecaria, así como un proceso de revisión rápido y justo; y prohíbe la ejecución hipotecaria mientras no se hayan considerado todas las demás alternativas. Además, los administradores de préstamos no pueden iniciar los procedimientos de ejecución hipotecaria hasta que la hipoteca tenga más de 120 días de atraso, dándoles a los prestatarios un tiempo razonable para presentar solicitudes de modificación.
- Protegen a los consumidores al requerir que los prestamistas determinen de buena fe que el consumidor realmente puede pagar la hipoteca; requieren que los administradores de préstamos sean más transparentes con las cuotas y pagos y aseguran que los consumidores vean la información de la tasación.
- Facilitan que los prestatarios entiendan los términos de sus préstamos; requieren asesoría obligatoria sobre propiedad de casas con ciertos tipos de hipoteca y requieren que los consumidores reciban información sobre proveedores de asesoría en propiedad de casas, al mismo tiempo que amplían las protecciones de las hipotecas.
- Amplían los tipos de préstamos hipotecarios sujetos a las protecciones de la HOEPA e imponen restricciones adicionales a las hipotecas cubiertas por la HOEPA.

Para aclarar aún más las obligaciones de la industria y ampliar las protecciones a los prestatarios en apuros, la CFPB [modificó las reglas de servicio de hipotecas](#) (en inglés) el 4 de agosto de 2016. Las reglas actualizadas

- Requieren que los administradores de préstamos les proporcionen a ciertos prestatarios protección contra ejecución hipotecaria más de una vez durante la vigencia del préstamo, siempre y cuando el prestatario se ponga al corriente de los pagos en cualquier momento entre las solicitudes de mitigación de pérdidas presentadas antes y las mismas presentadas después.
- Mejoran las políticas y los procedimientos de la temprana intervención con prestatarios en apuros y aclara los requisitos para la mitigación de pérdidas.
- Aclaran las protecciones del prestatario cuando se transfiere el servicio del préstamo y ofrece información importante para los prestatarios en bancarrota.
- Aseguran que los familiares sobrevivientes y otras personas que hereden o reciban la propiedad tengan en general las mismas protecciones en el servicio de la hipoteca que el prestatario original.

Rastreo dual

Proceso que ocurre cuando el administrador de préstamos avanza con la ejecución hipotecaria y, al mismo tiempo, trabaja con el prestatario para evitar la ejecución hipotecaria. Está restringido por las regulaciones de servicio de hipotecas de la CFPB.

Acuerdo Nacional Hipotecario Conjunto Estatal-Federal

Acuerdo Nacional Hipotecario (NMS) de 2012

- Se llegó a este acuerdo entre los procuradores generales de 49 estados y cinco administradores de préstamos—Ally (antes GMAC), Bank of America, Citi, JPMorgan Chase y Wells Fargo—que participaron en prácticas engañosas de crédito y ejecución de hipotecas, como **firmas robot**, y no verificaban la información de las solicitudes.
- Requirió que los administradores de préstamos designaran un solo punto de contacto para los esfuerzos de mitigación de pérdidas, que tuvieran personal capacitado, respetaran los acuerdos de modificación hechos por administradores de préstamos anteriores, mantuvieran mejor comunicación con los prestatarios, cumplieran con **la Ley de Ayuda Civil a Miembros del Servicio (SCRA, por sus siglas en inglés)**, mejoraran las normas de los documentos de ejecución hipotecaria, eliminaran cuotas inadecuadas y acabaran con el rastreo dual.
- Aportó 50 mil millones de dólares en pagos directos a los estados firmantes y el gobierno federal, así como alivio a los prestatarios en apuros, aunque ya hubieran caducado los plazos de reclamo.
- Provocó la modificación de préstamos para los propietarios en apuros, el refinanciamiento para propietarios cuya hipoteca era superior al valor de su casa y pagos para propietarios que hubieran perdido su casa.

Basado en las normas de servicio establecidas en el NMS con los cinco bancos más grandes, en fechas posteriores se llegó a acuerdos subsecuentes con SunTrust, Ocwen y HSBC. Los plazos de reclamo de todos los acuerdos han vencido.

- Conozca más en NationalMortgageSettlement.com (en inglés).

Con los fondos recibidos del Acuerdo Nacional Hipotecario de 2012, los estados crearon programas para propietarios en riesgo de perder la casa en una ejecución hipotecaria. Ahora veremos en detalle un programa estatal de verdad para que pueda ver las formas de ayuda disponibles debido a este Acuerdo. La información presentada muestra ejemplos actuales y anteriores de programas de ayuda con fines educativos, aunque la disponibilidad y estructura de los programas pueden cambiar.

Firma robot

Proceso en el cual los documentos importantes que requieren de una revisión cuidadosa se firman automáticamente, como por un robot, por alguien que no sigue los procedimientos apropiados o no verifica la información. Fue una práctica común en la crisis de las ejecuciones hipotecarias.

Ley de Ayuda Civil a Miembros del Servicio (SCRA, por sus siglas en inglés)

Ley que protege a personal militar y a sus dependientes en asuntos relacionados con la vivienda, dándoles ciertas protecciones contra juicios por suspensión de pagos, ejecución hipotecaria y desalojo. (en inglés, Servicemembers Civil Relief Act).

Programa HomeCorps de la procuraduría general de Massachusetts

A Massachusetts se le garantizaron 318 millones en el acuerdo, 44.5 millones de los cuales se le pagaron directamente al estado para establecer programas de mitigación de ejecución hipotecaria.

Con esos fondos se creó el programa HomeCorps con el objetivo de mitigar los impactos futuros de la crisis de ejecuciones hipotecarias, proporcionando apoyo a prestatarios en apuros enfrentados a la ejecución. El programa ha hecho lo siguiente:



- Estableció una línea telefónica de urgencia atendida por expertos en modificación de hipotecas para ayudar a los prestatarios enfrentados a la ejecución hipotecaria; dedicó una parte del sitio web de la procuraduría general y creó una cuenta en Twitter para ofrecer información a los propietarios en problemas.
- Lanzó una serie de iniciativas de subsidio a la vivienda para apoyar los esfuerzos de recuperación de vivienda, ofreciendo representación legal para prestatarios en apuros, apoyo a residentes a quienes les han llevado a cabo la ejecución hipotecaria y que están ahora en busca de un nuevo lugar para vivir e identificación y respuesta a los barrios particularmente afectados por las ejecuciones hipotecarias y las casas abandonadas.

Estos son algunos ejemplos:

Iniciativa de representación de prestatarios: A la Corporación de Asistencia Legal de Massachusetts (MLAC) y al Centro Nacional de Leyes del Consumidor (NCLC) se les otorgaron 6 millones de dólares para financiar 14 localidades en todo el estado, atendidas por 19 abogados dedicados a casos relacionados con las ejecuciones hipotecarias y ofreció representación legal directa a los propietarios enfrentados a la ejecución hipotecaria o el desalojo.

Iniciativa de modificación de préstamos: Atendida por un equipo a nivel estatal de especialistas calificados en modificación de préstamos, esta iniciativa ofrece apoyo directo en modificación de préstamos a prestatarios en apuros residentes de Massachusetts, a fin de ayudarlos a evitar ejecuciones hipotecarias innecesarias.

Subsidio para identificación y revitalización de propiedades en problemas: Proporcionó financiamiento a 21 pueblos para identificar y establecer prioridades en una lista de bienes raíces y asegurarse de que cada propietario cumpliera con las ordenanzas estatales y locales para poner a las propiedades en buen estado.

EVALUACIÓN 2

Relacione el reciente cambio en las regulaciones o acuerdo nacional de la izquierda con la razón por la que se hizo a la derecha.

- | | | |
|---|-----|---|
| A. Programa Making Home Affordable | ___ | 1. Ayudar a los prestatarios a entender las condiciones de los préstamos, requerir asesoría en materia de vivienda con algunas hipotecas y ampliar las protecciones |
| B. Oficina para la Protección Financiera del Consumidor | | |
| C. Acuerdo Nacional Hipotecario | | |
| D. Emisión de nuevas reglas de hipotecas | ___ | 2. Permitir que 18 estados y el Distrito de Columbia establezcan programas adaptados a la localidad para ayudar a propietarios en apuros en sus comunidades |
| E. Fondo innovación Hardest Hit | | |
| | ___ | 3. Crear una agencia federal encargada de corregir las fallas en la protección de los consumidores |
| | ___ | 4. Ayudar a los propietarios a evitar la ejecución hipotecaria, estabilizar el mercado de vivienda y mejorar la economía |
| | ___ | 5. Penalizar cinco instituciones financieras por sus prácticas de préstamos y ejecución hipotecaria engañosas |

EVALUACIÓN 3

Desde que obtuvo una modificación del préstamo, hace varios años, un prestatario había estado al corriente de su hipoteca hasta que recientemente sufrió una reducción importante de ingresos. El asesor de vivienda le aconsejó que buscara ayuda de un administrador de préstamos para evitar la ejecución hipotecaria. El administrador de préstamos aseguró que no podía evaluar al prestatario para conseguirle más alivio debido a la modificación anterior. ¿El administrador de préstamos está cumpliendo con la ley?

- A. Sí
- B. No

CÓMO EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

PROCESO/PROCESOS EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Dirijamos nuestra atención al proceso de ejecución hipotecaria y los procedimientos involucrados para iniciar una ejecución. Primero revisemos algunas definiciones de mora hipotecaria.

Definiciones de morosidad hipotecaria

En mora: El prestatario está **en mora** con la hipoteca cuando la totalidad o parte de un pago mensual no se realiza aún después de la fecha de vencimiento. La hipoteca se mantiene en mora en tanto el pago siga vencido pero no pagado.

Incumplimiento: Se considera que un préstamo convencional está en **incumplimiento** cuando no se ha hecho ningún pago después de 60 a 90 días. En el caso de préstamos FHA, se considera que un préstamo está en incumplimiento después de 30 días. El periodo de gracia no afecta el periodo de morosidad o de incumplimiento. Por ejemplo, si un pago vence el primero del mes y el administrador de préstamos permite un periodo de gracia de 15 días, el prestatario estará 16 días en mora si no paga la hipoteca antes del final del periodo de gracia.

En mora

Cuando un prestatario no hace a tiempo los pagos de la hipoteca conforme a un acuerdo de préstamo. La mayor parte de las hipotecas permiten un periodo de gracia, generalmente de 10 a 15 días, antes de que se aplique una cuota por atraso.

Incumplimiento

No hacer pagos a tiempo o no cumplir con las obligaciones legales de las condiciones del préstamo. Generalmente se considera que un préstamo hipotecario está en incumplimiento cuando no se ha hecho ningún pago en 60 a 90 días.

Nota: la morosidad en un préstamo para vivienda prefabricada cuando la vivienda se clasifica como propiedad personal y no forma parte de una hipoteca suele estar sujeta a los procesos de cobro y embargo descritos en el Módulo 5.3. Los procesos de ejecución hipotecaria descritos en este módulo se aplican a los préstamos hipotecarios, que podrían incluir viviendas prefabricadas gravadas y tituladas como bienes raíces.

A fin de ayudar a los clientes a salir del incumplimiento y evitar la ejecución hipotecaria, los asesores necesitan tener un sólido conocimiento de los parámetros del estado que establecen la manera en que se llevan a cabo legalmente las ejecuciones hipotecarias. Hay dos tipos principales de ejecuciones hipotecarias: las judiciales y las no judiciales. Si bien en la mayor parte de los estados se realizan una u otra, en algunos estados se manejan los dos tipos de ejecución hipotecaria. Para conocer los procesos de su estado, consulte con la agencia estatal que rija las ejecuciones hipotecarias. Ésta por lo general es la Agencia de Finanzas de Vivienda, el Departamento de Asuntos Comunitarios, el Departamento de Vivienda o la Procuraduría General del Estado.

A raíz de la crisis de las ejecuciones hipotecarias, la CFPB emitió pautas para el servicio de hipotecas respecto de los procesos de ejecución hipotecaria, con detalles sobre calendarios y opciones del consumidor. La regla de servicio de hipotecas de 2016 de CFPB enmienda los pautas anteriores para proteger aún más a los prestatarios en riesgo de ejecución hipotecaria. Requiere que los administradores de préstamos les proporcionen a ciertos prestatarios protección contra ejecución hipotecaria, como el derecho a ser evaluado para obtener opciones de mitigación de pérdidas, más de una vez durante la vigencia del préstamo.

Si bien el proceso de ejecución hipotecaria está regulado a nivel estatal y varía mucho con el estado, las pautas nacionales reemplazarán a las regulaciones estatales. Estas pautas

tienen la intención de ayudar a los prestatarios a conocer las opciones de reestructuración y las alternativas a ejecución hipotecaria, así como proporcionar el tiempo suficiente para que soliciten ayuda con la hipoteca. Además, los asesores deben tener en cuenta que se aplican diferentes normas para el servicio por incumplimiento a algunas hipotecas, como los préstamos de la FHA. Desarrolladas para ayudar a los prestatarios que tienen más probabilidad de tener problemas con los pagos, estas pautas tienden a ser más estrictas que las estatales o federales.

Antes de comparar los tipos de ejecución hipotecaria, dediquemos un momento a revisar los puntos destacados de las protecciones federales de CFPB.

Nota: Para prestatarios FHA que están en riesgo de incumplimiento, los intentos de contacto telefónicos deben comenzar el día 10. Para otros prestatarios FHA, los administradores de préstamos deben comenzar los contactos telefónicos el día 17. Las comunicaciones escritas para todos los prestatarios deben comenzar el día 20 a más tardar.

Pautas del servicio de hipotecas

Requisitos de contacto y personal del administrador de préstamos

- El administrador de préstamos debe esforzarse por comunicarse con el prestatario después de 36 días de mora.
- El administrador de préstamos debe enviarle al prestatario un aviso por escrito para que se comunique con él antes de los 45 días de mora y proporcionarle información sobre asesores de vivienda. Los subsecuentes estados de cuenta de la hipoteca deben contar con:
 - Información sobre los riesgos de mora.
 - Actualización sobre cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria.
 - El número de contacto de agencias de asesoría en vivienda.
 - Información sobre programas de mitigación de pérdidas.
- Los administradores de préstamos deben asignar personal para ayudar a los prestatarios en mora. Esos empleados deben:
 - Proporcionar información precisa sobre las opciones de mitigación de pérdidas o de reestructuración y explicarles a los prestatarios cómo solicitarlas.
 - Localizar información sobre la situación de una solicitud de mitigación de pérdidas y comunicarla.
- Los administradores de préstamos deben notificar a los prestatarios, a la brevedad y por escrito que se ha completado la solicitud de mitigación de pérdidas.

Restricciones en la cronología de la ejecución hipotecaria

- Los administradores de préstamos no pueden hacer un primer aviso ni solicitar la ejecución hipotecaria hasta que el prestatario esté más de 120 días en mora.
- Después de 120 días, los administradores de préstamos no pueden iniciar el proceso de ejecución hipotecaria mientras se esté evaluando al prestatario para el plan de mitigación de pérdidas. En caso de que se hayan presentado solicitudes de mitigación de pérdidas se aplican restricciones y cronologías adicionales para los periodos requeridos de evaluación y apelación.

Evaluaciones y explicaciones del administrador de préstamos

- Los administradores de préstamos deben ser capaces de decir a los propietarios las circunstancias en las que puede remitirse a la ejecución hipotecaria.
- Los administradores de préstamos están obligados a evaluar a los prestatarios para todas las opciones a las que tengan derecho para evitar la ejecución hipotecaria, aunque no están obligados a ofrecer ninguna opción específica de mitigación de pérdidas.
- Los administradores de préstamos deben dar las razones específicas para negar una opción de modificación de préstamo.

Quejas del consumidor por hipotecas

- Para reportar quejas, los consumidores deben llamar al (855) 411-2372 (CFPB) o visitar www.consumerfinance.gov/complaint (en inglés).

Al margen del proceso que se siga en el estado, conforme a las regulaciones de la CFPB, los administradores de préstamos no pueden iniciar los procedimientos de ejecución hipotecaria hasta que los prestatarios hayan recibido el debido aviso de la mora y se les haya dado el tiempo suficiente para buscar opciones alternas a la ejecución hipotecaria, un periodo de no menos de 120 días. Aun después de esos 120 días, los administradores de préstamos no pueden iniciar la ejecución hipotecaria si todavía está en consideración cualquier opción. Por ejemplo, si el propietario tiene pendiente una solicitud de modificación de préstamo, el prestamista no puede iniciar la ejecución hipotecaria a menos que se haya rechazado la solicitud y haya transcurrido el tiempo necesario para la apelación.

Veamos las diferencias básicas entre los dos tipos más comunes de ejecución hipotecaria: la judicial y la no judicial

Ejecución hipotecaria judicial	Ejecución hipotecaria no judicial
<p>La ejecución hipotecaria es una demanda, así que se formaliza el proceso. Para obtener el permiso de ejecutar la hipoteca, el administrador de préstamos presenta una demanda en un tribunal estatal. Muchos administradores de préstamos le envían al propietario el aviso de su intención de ejecutar la hipoteca antes de presentar la demanda.</p>	<p>Los tribunales no están involucrados; la comunicación ocurre entre el propietario y el administrador de préstamos o su representante designado en el proceso de ejecución hipotecaria.</p>
<p>El administrador de préstamos le envía al propietario el aviso de la demanda, llamado notificación o querrela, ya sea mediante entrega personal, por correo o por publicación. El plazo para la respuesta varía, pero el propietario puede elegir entre refutar la ejecución hipotecaria o dejar que avance.</p>	<p>En la mayoría de los estados, el administrador de préstamos emite un aviso de incumplimiento (NOD). Aunque la cronología de este aviso variaba mucho con el estado, las pautas de la CFPB especifican que este aviso sólo puede darse después de 120 días de mora.</p>
<p>Si es refutado, el tribunal fija una fecha para que el propietario y el administrador de préstamos acudan al juez a presentar sus argumentos. El juez puede tomar la decisión en el caso u ordenar un juicio si hay diferencias de hechos materiales. El administrador de préstamos no puede tomar medidas respecto de la ejecución hipotecaria mientras el juez no haya dado su fallo (decisión).</p>	<p>Si no se pone al corriente con los pagos atrasados y otras cantidades vencidas, el propietario recibe un aviso de venta (NOS), generalmente 90 días después del NOD. El NOS le da al propietario cierto número de días antes de que se venda la casa, plazo que varía con el estado. El propietario por lo general tiene cinco a diez días antes de la fecha de venta para ponerse al corriente con los pagos atrasados y otras cantidades vencidas como cuotas e intereses acumulados.</p>
<p>Si el juez emite un fallo que permita avanzar a la ejecución hipotecaria, en muchos estados el propietario todavía podría tener 30 días para ponerse al corriente con los pagos atrasados y otras cantidades vencidas.</p>	<p>Una vez terminado el periodo de restitución, el administrador de préstamos puede programar la venta. A estas alturas, en muy raras ocasiones el administrador de préstamos detendría la ejecución.</p>

Ejecución hipotecaria judicial	Ejecución hipotecaria no judicial
De no ponerse al corriente con los pagos atrasados y cantidades vencidas, se programa una venta en subasta. Si la casa no se vende en la subasta, la propiedad se transfiere al administrador de préstamos por falta de venta. En esos momentos, el propietario puede ser desalojado conforme a las regulaciones estatales.	

Aunque en la mayoría de las ejecución hipotecaria se sigue un lineamiento general del proceso, sea judicial o no, los procedimientos específicos, la cronología y los avisos requeridos adicionales varían de un estado a otro.

Ya que el enfoque a la ejecución hipotecaria es diferente en cada estado, veamos dos ejemplos de proceso de ejecuciones hipotecarias. Primero veremos el proceso en Florida, que es un estado con ejecución hipotecaria judicial, y después lo veremos en Washington, que es un estado generalmente de ejecución hipotecaria no judicial.

Tenga en cuenta que los avisos y procedimientos de ejecución hipotecaria no pueden tener lugar antes de los 120 días de morosidad y que el prestamista no puede iniciar la ejecución hipotecaria hasta que se hayan considerado todas las demás alternativas.

Proceso de ejecución hipotecaria en dos estados: Florida y Washington

Florida: Proceso de ejecución hipotecaria judicial

1. Antes de poner en marcha la cláusula de **aceleración del préstamo** o de iniciar la ejecución hipotecaria, los prestamistas deben enviar un aviso, llamado carta de violación o carta de demanda, para informarle al propietario del incumplimiento y permitir un periodo para ponerse al corriente con los pagos atrasados y las cantidades vencidas, generalmente de 30 días.
2. Si el propietario no ha cubierto el incumplimiento al vencerse el plazo, el prestamista puede presentar una queja judicial en el condado en que esté situada la propiedad. El tribunal envía una notificación (conocida como citación) al prestatario, que es designado como demandado. El prestamista entonces registra un aviso de demanda en las escrituras de la propiedad.
3. El prestatario tiene 20 días para presentar una respuesta a la demanda. Si no responde, el tribunal registra una orden de incumplimiento, que tendrá como consecuencia un juicio de ejecución hipotecaria. Si el prestatario responde, entonces se programa una audiencia en el tribunal. Si el juez falla en favor del prestamista, se emite un juicio de ejecución hipotecaria.
4. El secretario del tribunal programa la venta de ejecución,



Aceleración del préstamo

Proceso de acelerar el pago del saldo completo del préstamo. Una vez que el propietario está en incumplimiento durante cierto tiempo, en muchas notas promisorias hay una cláusula que le permite al prestamista exigir el pago inmediato del saldo restante del préstamo.

generalmente de 20 a 35 días después de la fecha del fallo de ejecución. Después de la venta, los prestamistas pueden buscar un fallo por deficiencia contra el prestatario. También pueden desalojar a los prestatarios que no abandonen la vivienda voluntariamente la casa.

Washington: Proceso de ejecución hipotecaria no judicial

1. Después de haber agotado las alternativas de resolución, el prestamista envía un aviso de incumplimiento por correo certificado y lo registra en el condado.
2. Si el préstamo sigue en incumplimiento después de 30 días, el prestamista puede entregarle al propietario un aviso de venta, que detalla la hora, el día y el lugar de la subasta de ejecución hipotecaria de la propiedad. La subasta debe programarse al menos 90 días después de que el prestamista haya entregado el aviso de venta y no puede llevarse a cabo dentro de los 190 días después de que el prestatario dejó de pagar el préstamo por primera vez.
3. El prestatario puede evitar la ejecución hipotecaria si restablece la hipoteca en cualquier momento hasta 10 días antes de la venta de ejecución hipotecaria.



El asesor puede ayudar eficazmente a sus clientes conociendo los procesos de su estado.

EVALUACIÓN 4

El asesor debe conocer el proceso de ejecución hipotecaria. ¿Los asesores generalmente buscan información sobre el proceso de ejecución hipotecaria de su estado en que agencias? Marque todas las que correspondan.

- 1. Departamento de Vivienda
- 2. Oficina del Fiscal General
- 3. Agencia de Financiamiento de la Vivienda del Estado
- 4. Departamento de Asuntos Comunitarios

EVALUACIÓN 5

¿Cuáles de las acciones a continuación ocurren generalmente en un proceso de ejecución hipotecaria judicial y cuáles en un proceso no judicial?

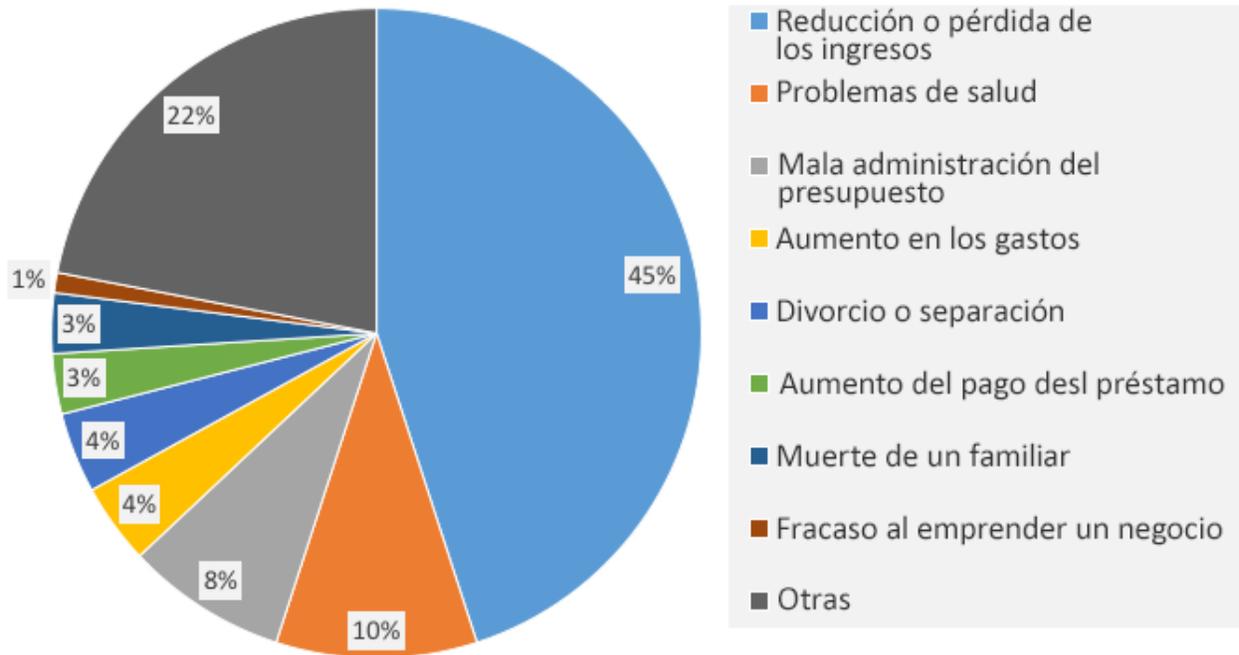
Marque las acciones judiciales con la letra A y las no judiciales con la letra B

- ___ 1. El cliente recibe por correo un aviso de incumplimiento
- ___ 2. La oportunidad del cliente de refutar una ejecución hipotecaria tiene lugar en el tribunal
- ___ 3. El administrador de préstamos no puede tomar ninguna acción de ejecución hipotecaria contra un cliente hasta que el juez le conceda permiso
- ___ 4. La comunicación ocurre entre el administrador de préstamos y el propietario
- ___ 5. El cliente tiene hasta cinco días antes de una venta de ejecución hipotecaria para ponerse al corriente con los pagos atrasados y las cantidades vencidas y detener la venta

EVALUAR LA SITUACIÓN ECONÓMICA

Con la presente información acerca sobre los principales acontecimientos que causaron la más reciente crisis de ejecuciones hipotecarias, los cambios en las regulaciones y los acuerdos ocurridos a causa de éstos, así como los diferentes tipos de procesos de ejecución hipotecaria y la importancia de buscar información y estar informado para asesorar mejor a sus clientes, ahora vamos a asesorar a unos clientes que tienen problemas para pagar su hipoteca y enfrentan la ejecución hipotecaria.

Las razones más comunes para las cuales los propietarios se enfrenten a la ejecución hipotecaria es la reducción y la pérdida de sus ingresos. Otras razones de apuros económicos son los gastos médicos, la mala administración del presupuesto, el aumento en los gastos y el divorcio.



Adaptado de datos descritos en el “National Foreclosure Mitigation Counseling Program Congressional Update”, 22 de septiembre de 2017, página 15.

Causas principales del incumplimiento	
Reducción o pérdida de los ingresos	45%
Problemas de salud	10%
Mala administración del presupuesto	8%
Aumento de los gastos	4%
Divorcio o separación	4%
Aumento del pago del préstamo	3%
Muerte de un familiar	3%
Fracaso al emprender un negocio	1%
Otras	22%

Para aprender más, participemos en una sesión con la asesora de vivienda Carmen y un nuevo cliente llamado Craig. Craig concertó una cita porque tiene atraso de unos cuantos meses en los pagos de la hipoteca y ha recibido un aviso de incumplimiento (NOD) del administrador de su préstamo.



Un cliente, Craig, y una asesora, Carmen

CARMEN. Hola, Craig. ¿Cómo puedo ayudarte hoy?

CRAIG. Bueno, hace unos meses me despidieron y todavía no he encontrado un empleo de tiempo completo. Estoy cobrando seguro de desempleo pero las cuentas no dejan de acumularse. Mi esposa no trabaja y tenemos tres hijos. No queremos perder la casa, pero no sabemos cómo ponernos al corriente.

CARMEN. Entiendo. Mucha gente ha estado pidiendo ayuda por razones similares. Sé que hizo algo de papeleo sobre sus finanzas antes de venir aquí hoy. Vamos a revisar sus gastos de vivienda y de otro tipo, así como sus ingresos actuales.

CRAIG. Traje tanto el aviso de incumplimiento de mi hipoteca como otros documentos requeridos.

CARMEN. Su estado de cuenta mensual de la hipoteca no muestra el tipo de hipoteca. Saber si tiene una **hipoteca convencional** u otro tipo de hipoteca nos ayudará a determinar posibles opciones de ayuda. Para determinar otras opciones que podrían estar disponibles, necesitamos saber si su hipoteca fue vendida a Fannie Mae o Freddie Mac, que son empresas patrocinadas por el gobierno (GSE, por siglas en inglés). Es fácil de revisar; veamos los sitios Web.

Fannie Mae y Freddie Mac han desarrollado productos específicos para ofrecer ayuda a los propietarios de vivienda con hipotecas bajo sus programas. Se analizará los productos de modificación, Fannie Mae Flex Modification y Freddie Mac Flex Modification, con más detalle en el módulo 5.2. Los asesores deben revisar la hipoteca del cliente para ver si es propiedad de alguna de estas compañías y conocer a fondo las opciones disponibles. Si el cliente no tiene los documentos de la hipoteca o si los documentos no indican claramente el tipo de hipoteca, comuníquese con el administrador para determinar el tipo de hipoteca.

Nota: las casas prefabricadas financiadas con préstamos de bienes muebles o personales no suelen ser elegibles para programas de mitigación de pérdidas. Sin embargo, evaluar la situación económica del propietario de una casa prefabricada que se enfrenta a la morosidad y crear un presupuesto de emergencia son pasos importantes para ayudarlo a evitar el embargo y el desalojo.

Carmen y Craig primero van al sitio Web de Fannie Mae con esa finalidad, www.knowyouroptions.com/informacion-para-propietarios-de-vivienda. Ella introduce la información solicitada y así se entera que Fannie Mae no es dueña de la hipoteca. Después va al sitio web de Freddie Mac, loanlookup.freddiemac.com/index_es.html.

Hipoteca convencional

Préstamo del sector privado, por lo general emitido a prestatarios con un puntaje de crédito alto. Excluye los préstamos de alto riesgo y las hipotecas aseguradas por el gobierno de Estados Unidos.

Préstamo o hipoteca GSE

Una empresa patrocinada por el gobierno, o GSE por sus siglas en inglés, es una empresa de servicios financieros creada por el Congreso. Un préstamo GSE se refiere a una hipoteca que pertenece a Fannie Mae o Freddie Mac.

También introduce la información solicitada y se entera que Freddie Mac tampoco es dueña de la hipoteca. Los cargos de la prima de seguro hipotecario (MIP, por sus siglas en inglés), que pueden aparecer en la declaración de la hipoteca, indican que Craig tiene una hipoteca de la FHA, lo que Carmen puede verificar en el Centro de Recursos en Línea de la FHA (en inglés) o llamando al Centro de Asistencia de la FHA al (800) CALL FHA (800-225-5342). Saber esto ayuda a determinar las opciones de Craig.

Durante la asesoría, Carmen siguió los primeros pasos para llevar a cabo el proceso de solicitud de mitigación de pérdidas, que la guiaron para ayudar a Craig. A lo largo del proceso, ella determina que él se atrasó en la hipoteca porque fue despedido y no ha encontrado un nuevo trabajo de tiempo completo; él quiere quedarse en su casa y tiene una hipoteca convencional que no es propiedad ni de Fannie Mae ni de Freddie Mac.

Este es el proceso completo para solicitarle al administrador de préstamos la opción de retención:

Proceso de solicitud de mitigación de pérdidas

1. Identificar la razón por la que el cliente se atrasó en los pagos de la hipoteca.
2. Determinar si el propietario quiere permanecer en la vivienda (retención) o traspasarla (disposición).
3. Determinar el tipo de hipoteca (p. ej., convencional, FHA, VA o USDA, y si pertenece a Fannie Mae o Freddie Mac) para determinar las opciones y procesos disponibles a través del administrador de préstamos.
4. Reunir toda la información financiera necesaria y evaluarla para determinar la cantidad que puede pagar.
5. Llenar los formularios necesarios para solicitar la opción de mitigación de pérdidas.
6. Presentar la solicitud al administrador de préstamos.
7. Responder a solicitudes de información.
8. Si la solicitud es aprobada, analizar si está a su alcance. Si es negada, determinar por qué. Escalar a una instancia superior, si es necesario.

La razón del incumplimiento de Craig—el desempleo—es muy común y ayudará a determinar las opciones de quedarse con la casa. La elegibilidad para las opciones de retención puede estar restringida por el desempleo y otras consideraciones, como si el propietario ocupa la casa como residencia primaria o si se ha declarado en bancarrota.

Las restricciones también pueden basarse en la fase del proceso de ejecución hipotecaria en que se encuentre el cliente. ¿El cliente está en mora, en **incumplimiento inminente** o en incumplimiento? El incumplimiento inminente se refiere a un prestatario que todavía no está en incumplimiento, pero que sí está en mora y que tiene alto riesgo de caer en incumplimiento.

Craig está en incumplimiento en su hipoteca porque está más atrasado en sus pagos de lo que permite su administrador de préstamos. El momento de incumplimiento varía con el estado, pero generalmente es de 60 a 90 días. En ese momento, el administrador de préstamos puede enviarle al prestatario un aviso de incumplimiento, que es lo que recibió Craig. El proceso es diferente con los préstamos FHA, que se consideran en mora después de 30 días. En ese momento, los prestamistas dan los pasos específicos del proceso de mitigación de pérdidas FHA, que se analizará con más detalle más adelante en este mismo módulo. Ya que Craig quiere permanecer en la casa, Carmen sabe que existe una opción con la que puede lograrlo.

El tipo de hipoteca que él tiene dicta el proceso de solicitud. Por ejemplo, si él tuviera una hipoteca asegurada por la FHA, su administrador de préstamos tendría que considerar las opciones de retención en un orden específico. Si la hipoteca fuera propiedad de Fannie Mae o Freddie Mac, él tendría otras opciones. Pero ya que él tiene una hipoteca convencional, pueden considerarse simultáneamente unas cuantas opciones.

Regresemos a su sesión en la que reúnen documentación financiera y analizan el presupuesto de Craig para determinar la cantidad que podría pagar.

Carmen. El siguiente paso es reunir la documentación financiera y ver si la casa está al alcance. Antes de calcular sus ingresos, gastos y otras cifras, revisemos su informe de crédito para asegurarnos de que estén registrados todos los gastos. Veamos. Este informe señala dos tarjetas de crédito.

CRAIG. Oh, había olvidado esos. Simplemente no he podido pagarlos.

CARMEN. Está bien. Vamos a sumarlos al presupuesto para tener una imagen precisa de su situación económica general y determinar la cantidad que puede pagar.

Básicamente, mi papel es ayudarlo a determinar la forma de incrementar el ingreso general de su familia, reducir gastos y analizar la forma de resolver su incumplimiento con el administrador de préstamos de la hipoteca para que se ponga al corriente con los pagos. Un plan de pago e indulgencia (es decir, un aplazamiento o reducción de pagos por un tiempo determinado), serían buenas opciones para usted, ya que le permitiría pagar

Incumplimiento Inminente

Cuando el incumplimiento es razonablemente previsible. Por lo general se aplica a prestatarios que o están al corriente o con menos de 60 días de mora. Con las hipotecas FHA, se define a los prestatarios enfrentados a incumplimiento inminente como a aquellos que están al corriente o con menos de 30 días de atraso en las obligaciones de la hipoteca y atraviesan apuro que les impediría hacer el siguiente pago.

menos, conforme a sus ingresos actuales, y después pagar el resto con el tiempo, una vez que hayan aumentado sus ingresos. Después podremos analizar las opciones de sus otras deudas. Por lo pronto, vamos a calcular su ingreso bruto y sus gastos.

Recuerde que en el Módulo 1.1 vimos cómo calcular el ingreso bruto y los gastos, y en el Módulo 2.1, cómo calcular la relación de gastos de vivienda. Con la información de la hoja de trabajo, Carmen puede determinar el ingreso bruto, los gastos, la **relación de gastos de vivienda** y la **relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales** de Craig.

Relación entre los pagos mensuales de deudas y los ingresos mensuales

Tasa que calcula la deuda mensual total de un prestatario, incluyendo vivienda y otras obligaciones de deuda, como un porcentaje del ingreso mensual bruto. De uso frecuente por los prestamistas para calificar a los prestatarios de hipotecas. También llamada relación deuda-ingreso.

Relación de gastos de vivienda

Tasa que calcula las obligaciones de un prestatario en relación con la vivienda, como un porcentaje del ingreso mensual bruto. Esde uso frecuente por los prestamistas para calificar a los prestatarios de hipotecas. Se llama también relación de vivienda.

	Descripción	Actual	Ajustada	Cantidad ahorrada
Ingresos				
	Ingreso por empleo 1	\$2,150	\$0	\$0
	Ingreso por empleo 2	\$0	\$0	\$0
	Seguro social/ Discapacidad	\$0	\$0	\$0
	Pensión/Jubilación	\$0	\$0	\$0
	Manutención de menores	\$0	\$0	\$0
	Beneficios	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
	Ingresos totales	\$2,150	\$0	\$0

	Descripción	Actual	Ajustada	Cantidad ahorrada
Gastos				
Vivienda	Hipoteca/Alquiler	\$1,150	\$0	\$0
	Seguro: Propietarios/ Arrendatarios	\$70	\$0	\$0
	Impuestos	\$65	\$0	\$0
	Mantenimiento	\$25	\$0	\$0
	Garantía	\$0	\$0	\$0
	Cuotas de la asociación de vecinos	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Transporte	Pago de vehículo 1	\$100	\$0	\$0
	Pago de vehículo 2	\$100	\$0	\$0
	Gasolina/Combustible	\$140	\$0	\$0
	Estacionamiento	\$0	\$0	\$0
	Seguro de automóvil	\$190	\$0	\$0
	Registro de vehículos/ Impuestos/Multas	\$0	\$0	\$0
	Mantenimiento/ Servicio/Reparación de automóvil	\$0	\$0	\$0
	Transporte público	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Servicios públicos	Electricidad	\$0	\$0	\$0
	Gas	\$35	\$0	\$0
	Agua	\$70	\$0	\$0
	Basura	\$0	\$0	\$0
	Internet	\$50	\$0	\$0
	Cable	\$80	\$0	\$0
	Teléfono fijo	\$20	\$0	\$0
	Teléfono móvil	\$170	\$0	\$0
Otros	\$0	\$0	\$0	
Alimentos	Comestibles	\$330	\$0	\$0
	Salir a cenar	\$200	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0

	Descripción	Actual	Ajustada	Cantidad ahorrada
Atención médica	Primas (si no hay plan del empleador)	\$0	\$0	\$0
	Copagos	\$0	\$0	\$0
	Medicamentos recetados	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Préstamos	Pagos de tarjetas de crédito	\$120	\$0	\$0
	Préstamos para estudiantes	\$0	\$0	\$0
	Préstamos personales	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Ahorros	Fondo de emergencia	\$0	\$0	\$0
	Compra mayor	\$0	\$0	\$0
	Jubilación	\$0	\$0	\$0
Personal	Ropa	\$0	\$0	\$0
	Ropa para los niños	\$0	\$0	\$0
	Higiene/Peluquería/Belleza	\$70	\$0	\$0
	Gimnasio/Salud/Deportes	\$0	\$0	\$0
	Lavado en seco	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Niños	Cuidado de niños	\$0	\$0	\$0
	Actividades extracurriculares	\$0	\$0	\$0
	Colegiatura	\$0	\$0	\$0
	Útiles escolares	\$0	\$0	\$0
	Otros: Mesadas (Cantidad fija de dinero dada a cada niño mensualmente para sus gastos)	\$200	\$0	\$0

	Descripción	Actual	Ajustada	Cantidad ahorrada
Diversos	Pensión alimenticia/ Manutención de niños	\$0	\$0	\$0
	Beneficencia/ Donaciones/Diezmo	\$0	\$0	\$0
	Regalos	\$0	\$0	\$0
	Entretenimiento (cine, música, etc.)	\$0	\$0	\$0
	Mascotas (alimentos, veterinario, etc.)	\$0	\$0	\$0
	Seguro (de vida, de discapacidad, de cobertura extra)	\$0	\$0	\$0
	Mantenimiento de la casa	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
	Gastos totales	\$3,255	\$0	\$0

CARMEN. Según los cálculos, su ingreso mensual bruto por desempleo es de \$2,150, y sus gastos mensuales son de \$3,255, contando la hipoteca y otras deudas mensuales. Parece que su familia tendrá que ajustar su presupuesto hasta que usted tenga empleo de tiempo completo, y tendremos que hablar con el administrador del préstamo sobre las opciones de su hipoteca ya que usted tiene un total de \$4,834 por pagos vencidos.

Quiero señalar que por ahora, usted no tiene **ingresos excedentes** (ingresos que sobran cada mes). Al considerar las opciones de retención de un prestatario, por lo general, los administradores del préstamo sobre las opciones de su hipoteca ya que usted tiene un total de \$4,834 por pagos vencidos.

Ingresos excedentes

La cantidad que queda de los ingresos después de haber cubierto toda las obligaciones financieras. Se calcula restando los gastos del ingreso neto.

EVALUACIÓN 6

¿Qué datos necesita saber el asesor para evaluar el presupuesto del cliente? Marque todos las que correspondan.

- 1. Puntaje de crédito que refleje un impacto negativo reciente
- 2. Ingresos mensuales de un empleo de medio tiempo
- 3. Información del informe de crédito que incluya moras
- 4. Información de la hipoteca que incluya montos vencidos

EVALUACIÓN 7

¿Cuáles son las razones más comunes de enfrentarse a la ejecución hipotecaria? Seleccione una de las siguientes opciones.

- A. Aumento de gastos y reducción de ingresos
- B. Gastos médicos y poca capacidad de administrar el presupuesto
- C. Malas inversiones o no poder vender una propiedad de inversión
- D. Reducción o pérdida de ingresos

EVALUACIÓN 8

¿Cuál es la secuencia correcta de pasos en el proceso de solicitud de mitigación de pérdidas?

- A. Llenar los formularios _____
- B. Responder a solicitudes de información adicional _____
- C. Determinar las intenciones de vivienda del cliente _____
- D. Presentar el paquete _____
- E. Determinar el tipo de hipoteca _____
- F. Considerar la aprobación o el rechazo de la solicitud _____
- G. Identificar la razón por la cual el cliente esté en mora _____
- H. Reunir los documentos _____

PRESUPUESTO DE EMERGENCIA

Ya que Craig quiere permanecer en la casa, Carmen ahora se dedicará a ayudarlo a determinar si esa es su mejor opción y, de ser así, cómo proceder.

Regresemos a su sesión.

CARMEN. Si usted quiere permanecer en la casa y el administrador de préstamos colabora con usted, su familia tendrá que tomar algunas decisiones financieras bastante duras. Pero de todos modos tendrá que tomar decisiones difíciles, ya sea que se quede o no en la casa.

Antes de hablar con el administrador de préstamos, tendremos que crear un **presupuesto de emergencia**. Esto es diferente del presupuesto doméstico típico, pues recorta muchos gastos y se concentra en estirar los ingresos para cumplir con las obligaciones financieras, que es la meta más importante de un presupuesto de emergencia.

Hablemos primero de los ingresos. ¿Se le ocurre alguna manera de aumentar sus ingresos?

CRAIG. Bueno, yo sigo buscando trabajo y a mi esposa le han ofrecido un trabajo de medio tiempo ganando \$500 por mes. Ella está dispuesta aceptarlo ya que nuestros hijos han crecido. De hecho, mis dos hijos mayores podrían buscar un trabajo después de la escuela. Eso puede eliminarnos la necesidad de darles una mesada (cantidad de dinero mensual). Además, mis hijos pueden compartir un auto en lugar de que cada uno tenga el suyo propio.

CARMEN. Todas esas son soluciones muy buenas. Si sus hijos tienen auto, posiblemente ellos podrían asumir también los gastos derivados. Ahora bien, ¿qué más se le ocurre para reducir gastos?

CRAIG. Vamos a tener que vivir sin algunas cosas a las que nos hemos acostumbrado, como salir a cenar y la televisión por cable. Ya hemos hecho algunos recortes, pero puedo ver que necesitamos hacer más..

Craig ha dado los primeros pasos para mejorar la situación.

Aquí hay algunas medidas específicas que Craig considera para aumentar sus ingresos y reducir sus gastos, similares a las que analizamos en el Módulo 1.1. Aquí la diferencia es que Craig está elaborando un presupuesto de emergencia, una versión mucho más estricta del presupuesto doméstico típico que suele establecerse para aumentar los ahorros o pagar las deudas.

Formas de aumentar los ingresos y reducir los gastos

Aumentar ingresos

- Conseguir un empleo de tiempo completo
- Conseguir un empleo de medio tiempo
- Trabajar más horas en el empleo actual

Presupuesto de emergencia

Presupuesto doméstico creado para incrementar los ahorros, reducir los gastos y pagar deudas en situaciones de emergencia financiera.

- Vender activos u otros artículos valiosos (p. ej. auto, joyería)
- Enseñar una técnica, oficio o actividad
- Vender artesanías o mercadear un talento (p. ej., reparar autos)
- Ayudar al cónyuge o a los hijos a conseguir un empleo o una fuente de ingresos

Reducir gastos y deudas

- Dar prioridad a las “necesidades” sobre los “gustos”
- Eliminar los “gustos” del todo (p. ej., salidas a cenar, cine)
- Cancelar o reducir servicios (p. ej., cable, teléfono)
- Eliminar gastos diversos
- Ceñirse a una lista de compras recortada (es decir, no comprar nada que no esté en la lista)
- Cambiar la cobertura de seguro por primas más bajas, sin cancelarla
- Hacer que los hijos colaboren para pagar los costos de seguro y gasolina del auto
- Hacer que los hijos compartan un auto

Nota: Tenga en cuenta que el aumento del ingreso comprobable puede afectar su calificación para las opciones de mitigación de pérdidas. Debe reportar al administrador de préstamos cualquier cambio en los ingresos.

A continuación, Carmen y Craig finalizan el presupuesto de emergencia para guiar las finanzas de la familia. Él piensa que será una tarea difícil, pero dice que podrá hacer que funcione mientras encuentra un nuevo empleo. Tomemos un momento para revisar su presupuesto de emergencia antes de regresar a la sesión.

	Descripción	Actual	Ajustada	Cantidad ahorrada
Ingresos				
	Ingreso por empleo 1	\$2,150	\$2,150	\$0
	Ingreso por empleo 2	\$0	\$500	\$500
	Seguro social/ Discapacidad	\$0	\$0	\$0
	Pensión/Jubilación	\$0	\$0	\$0
	Manutención de menores	\$0	\$0	\$0
	Beneficios	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0

	Descripción	Actual	Ajustada	Cantidad ahorrada
	Ingresos totales	\$2,150	\$2,650	\$500
Gastos				
Vivienda	Hipoteca/Alquiler	\$1,150	\$1,150	\$0
	Seguro: Propietarios/ Arrendatarios	\$70	\$60	\$10
	Impuestos	\$65	\$65	\$0
	Mantenimiento	\$25	\$0	\$25
	Garantía	\$0	\$0	\$0
	Cuotas de asociaciones de vecinos	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Transporte	Pago de vehículo 1	\$100	\$100	\$0
	Pago de vehículo 2	\$100	\$100	\$0
	Gasolina/Combustible	\$140	\$100	\$40
	Estacionamiento	\$0	\$0	\$0
	Seguro de automóvil	\$190	\$150	\$40
	Mantenimiento/ Servicio/Reparación de automóvil	\$0	\$0	\$0
	Auto Maintenance/ Service/Repairs	\$0	\$0	\$0
	Transporte público	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
	Servicios públicos	Electricidad	\$0	\$0
Gas		\$35	\$30	\$5
Agua		\$70	\$60	\$10
Basura		\$0	\$0	\$0
Internet		\$50	\$50	\$0
Cable		\$80	\$0	\$80
Teléfono fijo		\$20	\$0	\$20
Teléfono móvil		\$170	\$100	\$70
Otros		\$0	\$0	\$0
Alimentos	Comestibles	\$330	\$300	\$30
	Salir a cenar	\$200	\$0	\$200
	Otros	\$0	\$0	\$0

	Descripción	Actual	Ajustada	Cantidad ahorrada
Atención médica	Primas (si no hay plan del empeador)	\$0	\$0	\$0
	Copagos	\$0	\$0	\$0
	Medicamentos recetados	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Préstamos	Pagos de tarjetas de crédito	\$120	\$120	\$0
	Préstamos para estudiantes	\$0	\$0	\$0
	Préstamos personales	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Ahorros	Fondo de emergencia	\$0	\$0	\$0
	Compra mayor	\$0	\$0	\$0
	Jubilación	\$0	\$0	\$0
Personal	Ropa	\$0	\$0	\$0
	Ropa para los niños	\$0	\$0	\$0
	Higiene/Peluquería/Belleza	\$70	\$0	\$70
	Gimnasio/Salud/Deportes	\$0	\$0	\$0
	Lavado en seco	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
Niños	Cuidado de niños	\$0	\$0	\$0
	Actividades extracurriculares	\$0	\$30	\$5
	Colegiatura	\$0	\$0	\$0
	Útiles escolares	\$0	\$0	\$0
	Otros: Mesadas (Cantidad fija de dinero dada a cada niño mensualmente para sus gastos)	\$200	\$50	\$200

	Descripción	Actual	Ajustada	Cantidad ahorrada
Diversos	Pensión	\$0	\$0	\$0
	Beneficencia/ Donaciones/Diezmo	\$2	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
	Regalos	\$0	\$0	\$0
	Entretenimiento (cine, música, etc.)	\$70	\$0	\$70
	Mascotas (alimentos, veterinario, etc.)	\$0	\$0	\$0
	Seguro (de vida, de discapacidad, de cobertura extra)	\$0	\$0	\$0
	Mantenimiento de la casa	\$0	\$0	\$0
	Otros	\$0	\$0	\$0
	Gastos totales	\$3255	\$2385	\$870

SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMO

CARMEN. Ahora tenemos establecido un presupuesto de emergencia que da margen a un poco de ingreso extra y sabemos que usted tiene una hipoteca convencional. Hablemos de cómo solicitar ayuda al administrador de préstamos de la hipoteca, como un plan de pagos o de indulgencia (es decir, un aplazamiento o reducción de pagos por un tiempo determinado).

Para llevar a cabo el proceso, debemos:

1. Llenar los formularios necesarios para solicitar la opción de mitigación de pérdidas.
2. Presentar la solicitud al administrador de préstamos.
3. Responder a solicitudes de información adicional.

Si la solicitud es aprobada, podemos analizar si está al alcance (que es una cantidad que va a poder pagar con su presupuesto actual). Si es rechazada, yo puedo ayudarlo a determinar por qué y ayudarlo a escalar el caso a una instancia superior si es necesario.

Craig. ¿Modificarían permanentemente mi hipoteca? Parece que es lo que todos me están diciendo que solicite.

CARMEN. No en esta situación; no es la ayuda correcta para solicitar ya que usted está desempleado y puede permitirse un pago mensual que sea temporalmente más bajo y después pagar la cantidad vencida una vez que encuentre trabajo.

CRAIG. Ya veo. Estoy de acuerdo, me parece justo.

El proceso de mitigación de pérdidas lo analizaremos a profundidad en el Módulo 5.2, cuando Carmen y Craig presenten la solicitud de ayuda. Desafortunadamente, no todos los clientes podrán conservar su casa. En ocasiones, el cliente simplemente no puede pagar la casa y una modificación podría perjudicarlo en el futuro.

Los siguientes son algunos indicadores de que posiblemente el cliente no pueda quedarse en la casa.

- Discapacidad temporal o permanente del propietario que le impida trabajar.
- Enfermedad o discapacidad de un familiar que obligue al propietario a dejar de trabajar para atenderlo.
- Reducción drástica del ingreso que no pueda superarse.
- Traslado en el empleo en momentos en que el propietario no pueda vender la casa porque debe más de lo que vale.
- Muerte de un prestatario que generaba ingresos.
- Divorcio o separación.

Cuando los asesores se reúnen con clientes en esas situaciones, deben dedicarse a ayudarlos en la transición de salir de su casa. Hay varias opciones para estos clientes y algunos procedimientos que pueden seguir los asesores para ser de utilidad. Las razones para salirse de la casa y las opciones de disposición se analizarán en el Módulo 5.3.

EVALUACIÓN 9

¿Qué opción es razonable para un propietario enfrentado a la ejecución hipotecaria? Marque todos las que correspondan.

- 1. Hablar con el administrador de préstamos sobre un plan de modificación o de pagos
- 2. Quedarse en la casa sin pagar la hipoteca
- 3. Establecer un presupuesto de emergencia para ponerse al corriente con los pagos
- 4. Enviar pagos parciales cuando sea posible

EVALUACIÓN 10

¿Cuál de las acciones siguientes debería evitar un cliente a la hora de crear un presupuesto de emergencia para permanecer en su casa?

- A. Pedirles a los hijos mayores que vivan con él que paguen algunas facturas
- B. Omitir pagos de la hipoteca
- C. Preparar la cena en casa todas las noches
- D. Obtener ingresos adicionales con un negocio secundario

PROGRAMAS DE AYUDA CON LOS PAGOS

Se han asignado fondos federales, estatales y locales a programas que ayudan a propietarios enfrentados a la ejecución hipotecaria. Estos programas ofrecen opciones como modificación, indulgencia y reducción del capital.

Es importante que los asesores de vivienda se familiaricen con todos los programas de ayuda manejados en su estado y localidad, así como con los administradores de préstamos locales, para atender mejor a sus clientes.

Si usted no está al tanto de estos programas en su área, considere estos consejos:

- Consulte con la Agencia de Finanzas de Vivienda, el Departamento de Asuntos Comunitarios, la Procuraduría General o el Departamento de Vivienda de su estado para obtener información sobre los programas estatales disponibles.
- Comuníquese con los departamentos locales de vivienda que pudieran tener programas similares que, aunque ofrezcan menos apoyo financiero, pueden tener requisitos menos estrictos.
- Recabe información sobre los programas ofrecidos por los administradores de préstamos en su área mediante instituciones financieras individuales, mesas redondas o sesiones informativas.

Regresemos a la sesión de asesoría de Craig para ver qué alternativas podría tener a la ejecución hipotecaria.

CARMEN. Craig, también hay otros programas de ayuda para ejecuciones hipotecarias de los que podría recibir cierta ayuda para ponerse al corriente con los pagos de la hipoteca. Tanto el estado como el condado tienen programas. Mientras reúne la documentación para presentar la solicitud de ayuda, también debemos explorar esos programas para ver si tiene derecho a ayuda.

CRAIG. Gracias. Eso será de gran ayuda.

CARMEN. Por supuesto. Déjeme hablarle de esos programas. Primero, nuestro estado recibe fondos de un programa federal y los distribuye entre algunos en que usted podría ser incluido. Hay un programa diseñado específicamente para propietarios desempleados. El condado también tiene fondos y los suministra a propietarios para que liquiden montos vencidos.

Esos dos programas funcionan en combinación con la ayuda que usted podría recibir de su administrador de préstamos. Ya que usted está cobrando seguro de desempleo y cumple otros criterios para ser aprobado, le propongo que solicite el programa de ayuda hipotecaria para desempleados. Yo le ayudaré a organizar la solicitud. Existe otro programa de prevención de ejecuciones hipotecarias manejado por el condado. Podría ofrecer menos ayuda que el programa de ayuda hipotecaria para desempleados del estado, pero le sugiero que también lo solicite, en caso de que no resulte el programa estatal. Echemos un vistazo a la información de esos programas.

CRAIG. Muy bien. Me parece bien.

Carmen le muestra a Craig información sobre los programas del estado de Florida. La información presentada muestra ejemplos actuales y anteriores de programas de ayuda con fines educativos, aunque la disponibilidad y estructura de los programas pueden cambiar.

Programa de Ayuda de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias del Condado Leon

Propósito:

Ayudar a los residentes del condado Leon que hayan agotado todas las demás opciones de retención a poner al corriente la hipoteca de su residencia primaria y evitar la ejecución hipotecaria.

Beneficios: Hasta por \$7,500

Elegibilidad:

- Los solicitantes deben tener por lo menos 60 días en mora, haber recibido de su prestamista aviso escrito de que se iniciaron los procedimientos de ejecución hipotecaria y haber recibido de su prestamista por escrito el rechazo de la resolución de incumplimiento, la indulgencia, o el arreglo de pagos.
- Los solicitantes deben ser dueños de la propiedad, y la propiedad para la cual se solicita asistencia debe ser su residencia primaria.
- Las propiedades pueden ser casas unifamiliares, condominios y casas urbanas. Las casas móviles también son elegibles.
- El valor de mercado de la casa para la cual se solicita ayuda de prevención de ejecución hipotecaria no puede exceder los \$204,000.
- Al momento de solicitar la ayuda para evitar la ejecución hipotecaria, los solicitantes deben comprobar que sus ingresos son extremadamente bajos, muy bajos, bajos o moderados.
- Los solicitantes deben presentar comprobante de residencia en el área no incorporada del condado Leon.
- Los solicitantes tienen derecho a recibir ayuda para evitar la ejecución hipotecaria una sola vez.
- Los solicitantes deben ser solventes o estar inscritos en cursos de presupuestos, reparación de crédito, asesoría de crédito y prevención de ejecución hipotecaria y deben tener el ingreso necesario para mantener su hipoteca después de recibir la ayuda para evitar la ejecución.
- A los solicitantes se les requerirá que demuestren las medidas que estén tomando para resolver su situación.
- Los solicitantes deben presentar pruebas de dificultades extraordinarias. Se proporcionará ayuda cuando exista una dificultad extraordinaria que haya provocado la morosidad de la primera hipoteca y se haya demostrado con la documentación adecuada. Si los solicitantes tienen una hipoteca de tasa variable, deben aceptar modificarla o refinanciarla con una hipoteca de tasa fija.



Datos del programa

Antecedentes:

En febrero de 2010, la Tesorería de Estados Unidos creó el “Fondo innovación para los Mercados de Vivienda Hardest Hit de la Agencia de Finanzas de Vivienda” (HFA) (Fondo innovación Hardest Hit de HFA) y, conforme la Ley de estabilización económica de emergencia de 2008 (EESA), les asignó fondos a cinco estados: Arizona, California, Florida, Michigan y Nevada. Se asignaron fondos a esos estados debido a la excesiva depreciación de su mercado de vivienda y para ayudarlos en los esfuerzos por evitar ejecuciones hipotecarias. En marzo de 2010, la Tesorería asignó un segundo desembolso de 600 millones de dólares a cinco agencias estatales adicionales, basándose en su alto índice de desempleo. En agosto de 2011, la Tesorería nuevamente expandió el Fondo innovación Hardest Hit de HFA para incluir un total de 18 estados y el Distrito de Columbia, sumándole \$2,000 millones adicionales. Florida recibió otra asignación de fondos, por \$236.8 millones en la tercera ronda de financiamiento, que se sumó a la asignación inicial de \$418 millones, poniendo su financiamiento total en \$656.8 millones. Más recientemente, el 29 de septiembre de 2010, la Tesorería anunció una cuarta ronda de financiamiento, otorgándole \$401 millones adicionales; eso elevó la cantidad asignada a Florida a más de un mil millones de dólares.

Florida Housing Finance Corporation (Florida Housing) recibió la directiva de la Tesorería de usar una porción de esos fondos específicamente para programas de desempleo que le dan ayuda temporal a propietarios que cubran ciertos requisitos. Esos programas de desempleo—llamados colectivamente programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida—son los siguientes:

- **Programa de ayuda hipotecaria a desempleados (UMAP)** otorga hasta 12 meses de pagos (con un tope de hasta \$24,000 al prestamista de la hipoteca para ayudar a los prestatarios desempleados o subempleados con su primera hipoteca, hasta que estos puedan reanudar los pagos por su cuenta. Además, pueden pagarse hasta \$18,000 para ayudar a satisfacer parcial o totalmente los montos vencidos debidos; esta ayuda se paga antes de que empiecen los pagos UMAP y no puede exceder un total de \$18,000. Los montos vencidos debidos por más de \$18,000 son responsabilidad del prestatario. El total de ayuda disponible es de \$42,000.
- **Pago de reinstalación de préstamo hipotecario (MLRP)** es un programa que se usa para hacer un pago, una única vez, que ayude a satisfacer total o parcialmente montos adeudados vencidos, exclusivamente de la primera hipoteca. Esta ayuda no puede exceder un total de \$25,000 y cualquier monto vencido adeudado por encima de esa cantidad es responsabilidad del propietario.

Si bien el Florida Hardest Hit Fund ya no acepta solicitudes, el programa descrito demuestra el tipo de programas que podrían estar disponibles a través de otras fuentes.

EVALUACIÓN 11

Jessica es una residente de Florida que tuvo un accidente automovilístico y, en consecuencia, tuvo que pagar los gastos médicos y comprar un auto nuevo. Aunque sí puede trabajar, Jessica ya no puede cubrir los pagos de la hipoteca a causa de sus gastos inesperados. Ahora, ella tiene siete meses de atraso en su hipoteca y ya recibió el aviso de incumplimiento. Le solicitó a su administrador de préstamos la opción de retención pero le fue rechazada. ¿Qué programa de asistencia de pagos debería solicitar para ponerse al corriente con sus otros pagos y poder hacer de nuevo los pagos de la hipoteca?

- A. Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Pago de Reinstalación de Préstamos Hipotecarios
- B. Programa de Ayuda de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias del Condado Leon
- C. Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Programa de Ayuda Hipotecaria para Desempleados

EVALUACIÓN 12

Los siguientes clientes de Florida se enfrentan a la ejecución hipotecaria, pero podrían recibir ayuda financiera a través de alguno de los programas. Todos los clientes son de ingresos bajos a moderados, están atrasados en la hipoteca y viven en su residencia primaria. Conecte cada cliente a la derecha con el programa de ayuda financiera más apropiado de la izquierda. Puede usarse un mismo programa más de una vez.

- | | |
|--|--|
| A. Programa de Ayuda de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias del Condado Leon | ___ 1. El propietario 1 ha estado desempleado 14 meses. |
| B. Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Pago de Reinstalación de Préstamos Hipotecarios | ___ 2. La propietaria 2 está atrasada cinco meses en su hipoteca y ya recibió el NOD. Tuvo una dificultad financiera temporal que ya se resolvió. Puede ponerse al corriente con los montos vencidos con el tiempo. Le solicitó ayuda a su administrador de préstamos, pero fue rechazada. |
| C. Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Programa de Ayuda Hipotecaria para Desempleados | ___ 3. La propietaria 3 está atrasada tres meses en su hipoteca porque fue despedida y ya recibió el NOD. Está trabajando a tiempo completo nuevamente y podrá hacer los pagos originales una vez que se ponga al corriente. |
| | ___ 4. Al propietario 4 le recortaron la jornada laboral a la mitad y está teniendo dificultades para pagar su hipoteca. Estuvo haciendo pagos parciales durante seis meses, pero el administrador de préstamos ya le envió el NOD. |

RESUMEN

En este módulo, usted aprendió a:

1. Demostrar que comprende los eventos que condujeron al más reciente aumento en las tasas de ejecución hipotecaria, al nombrar tres prácticas de la industria hipotecaria que elevaron el índice de suspensión de pagos de hipotecas entre los prestatarios.
2. Demostrar que comprende los recientes cambios en las regulaciones y los acuerdos legales a nivel nacional que pueden ayudar al cliente a evitar la suspensión de pagos y la ejecución hipotecaria.
3. Aplicar sus conocimientos de documentos clave relacionados con la ejecución hipotecaria en procesos tanto judiciales como no judiciales al hablar del proceso de ejecución hipotecaria con el cliente.
4. Evaluar la situación económica del cliente y las razones por las cuales enfrenta una ejecución hipotecaria.
5. Aplicar sus conocimientos de las opciones que tiene un propietario que se enfrenta a la ejecución hipotecaria, como establecer un presupuesto de emergencia, ayudarlo a determinar si debe permanecer en la casa y con el proceso de solicitud de reestructuración.
6. Aplicar sus conocimientos de los programas que ayudan con los pagos y describir los atributos comunes de dichos programas a los clientes que busquen información.

RESPUESTAS DE LAS EVALUACIONES

1. Respuestas correctas:

- 1. Préstamos de alto riesgo—Esta práctica de la industria fue un factor clave en el aumento del índice de ejecuciones hipotecarias.
- 2. Préstamos de alto riesgo con características como amortización negativa—Esta práctica de la industria fue un factor clave en el aumento del índice de ejecuciones hipotecarias.
- 3. Propietarios que liquidaban su hipoteca antes del plazo—Estos propietarios hacían pagos adicionales porque podían hacerlo y de paso evitaban la ejecución hipotecaria.
- 4. Mercadeo agresivo de HELOC—Esta práctica de la industria fue un factor clave en el aumento del índice de ejecuciones hipotecarias.
- 5. Demanda del mercado secundario—Los prestamistas ofrecían más préstamos, para poder satisfacer la demanda del mercado secundario.
- 6. Aplicar tasas tentadoras para aprobar a más prestatarios—Los prestamistas aprobaban a muchos prestatarios basándose en lo que iban a pagar con la tasa de interés inicial del préstamo y no con la tasa que muy probablemente se aplicaría una vez expirada la tasa tentadora.

2. Términos relacionados correctamente::

(D) Emisión de nuevas reglas de hipotecas: 1. Ayudar a los prestatarios a entender las condiciones de los préstamos, requerir asesoría en materia de vivienda con algunas hipotecas y ampliar las protecciones.

(E) Fondo innovación Hardest Hit: 2. Permitir que 18 estados y el Distrito de Columbia establezcan programas adaptados a la localidad para ayudar a propietarios en apuros en sus comunidades.

(B) Oficina para la Protección Financiera del Consumidor: 3. Crear una agencia federal encargada de corregir las fallas en la protección de los consumidores.

(A) Programa Making Home Affordable: 4. Ayudar a los propietarios a evitar la ejecución hipotecaria, estabilizar el mercado de vivienda y mejorar la economía.

(C) Acuerdo Nacional Hipotecario: 5. Penalizar cinco instituciones financieras por sus prácticas de préstamos y ejecución hipotecaria engañosas.

3. **(B) No**

Los administradores de préstamos deben proporcionar a ciertos prestatarios protecciones de ejecución hipotecaria más de una vez durante la vida del préstamo, siempre que los prestatarios se actualicen en los pagos en cualquier momento entre las solicitudes de mitigación de pérdidas anteriores y posteriores.

Respuesta incorrecta: (A) Sí

4. **Términos relacionados correctamente:**

- 1. Departamento de Vivienda
- 2. Oficina del Fiscal General
- 3. Agencia de Financiamiento de la Vivienda del Estado
- 4. Departamento de Asuntos Comunitarios

Dependiendo del estado, cualquiera de estas oficinas podría tener información del proceso de ejecución hipotecaria en su estado.

5. **Términos relacionados correctamente:**

(A) Judicial	(B) No judicial
2. La oportunidad del cliente de refutar una ejecución hipotecaria tiene lugar en el tribunal.	1. El cliente recibe por correo un aviso de incumplimiento.
3. El administrador de préstamos no puede tomar ninguna acción de ejecución hipotecaria contra un cliente hasta que el juez le conceda permiso.	4. La comunicación ocurre entre el administrador de préstamos y el propietario
	5. El cliente tiene hasta cinco días antes de la venta de ejecución hipotecaria para ponerse al corriente con los pagos atrasados y otras cantidades vencidas como cuotas e intereses acumulados y detener la venta.

6. Términos relacionados correctamente:

- 1. Puntaje de crédito que refleje un impacto negativo reciente—Aunque el puntaje de crédito es un concepto financiero importante en general, no es necesario para elaborar un presupuesto.
- 2. Ingresos mensuales de un empleo de medio tiempo—Los ingresos son una parte importante del proceso de elaboración de un presupuesto.
- 3. Información del informe de crédito que incluya moras—El informe de crédito asegura que usted pueda ver su situación de crédito completa, incluso con cuentas vencidas.
- 4. Información de la hipoteca que incluya montos vencidos—La información de la hipoteca es importante en esta situación para que el asesor identifique la causa de los problemas del cliente para hacer los pagos.

7. (D) Reducción o pérdida de ingresos

En muchos casos, los clientes que buscan asesoría dicen enfrentarse a la ejecución hipotecaria debido a la reducción o pérdida de sus ingresos.

Respuestas incorrectas: ((A) Aumento de gastos y reducción de ingresos—Estas son razones de ejecución hipotecaria pero no las más comunes; (B) Gastos médicos y poca capacidad de administrar el presupuesto—Estas son razones de ejecución hipotecaria pero no las más comunes; (C) Malas inversiones o no poder vender una propiedad de inversión—Son pocos los que se dedican a comprar casas para venderlas después de arreglarlas y que buscan ayuda para salvar esas propiedades.

8. Orden correcto:

- (G) Identificar la razón por la cual el cliente esté en mora
- (C) Determinar las intenciones de vivienda del cliente
- (E) Determinar el tipo de hipoteca
- (H) Reunir los documentos
- (A) Llenar los formularios
- (D) Presentar el paquete
- (B) Responder a solicitudes de información adicional
- (F) Considerar la aprobación o el rechazo de la solicitud

9. Términos relacionados correctamente:

- 1. Hablar con el administrador de préstamos sobre un plan de modificación o de pagos—Es más probable que el administrador de préstamos colabore con usted si le informa sobre situación.
- 2. Quedarse en la casa sin pagar la hipoteca—No podrá quedarse indefinidamente en la casa si no paga la hipoteca. Por lo general, la falta prolongada de pago acaba en la ejecución hipotecaria, después de la cual el nuevo propietario, generalmente el prestamista, puede iniciar el procedimiento de desalojo.
- 3. Establecer un presupuesto de emergencia para ponerse al corriente con los pagos—El presupuesto de emergencia asigna dinero a los pagos prioritarios y recorta gastos innecesarios.
- 4. Enviar pagos parciales cuando sea posible—En muchos casos, los administradores de préstamos no aceptan pagos parciales. Hable con su administrador de préstamos siempre antes de iniciar un plan de pagos.

10. (B) Omitir pagos de la hipoteca

Los propietarios necesitan demostrarle a su administrador de préstamos que están haciendo un esfuerzo de buena fe para cumplir con sus obligaciones financieras.

Respuestas incorrectas: (A) Pedirles a los hijos mayores que vivan con él que paguen algunas facturas—Los hijos adolescentes y adultos pueden ayudar con los gastos si es necesario; (C) Preparar la cena en casa todas las noches—Comer en casa es una forma fácil de ahorrar dinero; (D) Obtener ingresos adicionales con un negocio secundario—Los ingresos adicionales alivian la presión que está sintiendo el cliente.

11. (B) Programa de Ayuda de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias del Condado Leon

Jessica ha agotado todas las demás opciones y no es elegible para otros programas ya que no ha estado desempleada.

Respuestas incorrectas: (A) Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Pago de reinstalación del préstamo hipotecario—Jessica no puede entrar en este programa porque no ha estado desempleada; (C) Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Programa de ayuda hipotecaria a desempleados—Jessica no puede entrar en este programa porque no ha estado desempleada.

12. Términos conectados correctamente:

(C) Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Programa de Ayuda Hipotecaria para Desempleados: 1. El propietario 1 ha estado desempleado 14 meses.

(A) Programa de Ayuda de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias del Condado Leon: 2. La propietaria 2 está atrasada cinco meses en su hipoteca y ya recibió el NOD. Tuvo una dificultad financiera temporal que ya se resolvió. Puede ponerse al corriente con los montos vencidos con el tiempo. Le solicitó ayuda a su administrador de préstamos, pero fue rechazada.

(B) Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Pago de Reinstalación de Préstamos Hipotecarios: 3. La propietaria 3 está atrasada tres meses en su hipoteca porque fue despedida y ya recibió el NOD. Está trabajando de tiempo completo nuevamente y podrá hacer los pagos originales una vez que se ponga al corriente.

(C) Programa Hardest-Hit Fund (HHF) de Florida: Programa de Ayuda Hipotecaria para Desempleados: 4. Al propietario 4 le recortaron la jornada laboral a la mitad y está teniendo dificultades para pagar su hipoteca. Estuvo haciendo pagos parciales durante seis meses, pero el administrador de préstamos ya le envió el NOD.

RECURSOS

ACUERDO NACIONAL HIPOTECARIO DE 2012

www.nationalmortgagesettlement.com (en inglés)

CENTRO DE RECURSOS EN LÍNEA DE LA FHA

www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/fhairesourcetr

ENMIENDAS A LAS REGLAS DE HIPOTECAS DE 2013 CONFORME A RESPA Y TILA

www.consumerfinance.gov/policy-compliance/rulemaking/final-rules/amendments-2013-mortgage-rules-under-real-estate-settlement-procedures-act-regulation-x-and-truth-lending-act-regulation-z (en inglés)

EMISIÓN DE NUEVAS REGLAS DE HIPOTECAS DE LA CFPB

files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_mortgages_consumer-summary-new-mortgage.pdf (en inglés)

FONDO INNOVACIÓN HARDEST-HIT (HHF), ESTADOS PARTICIPANTES

www.treasury.gov/initiatives/financial-stability/TARP-Programs/housing/hhf/Pages/default.aspx (en inglés)

HERRAMIENTA DE BÚSQUEDA DE PRÉSTAMOS FANNIE MAE

www.knowyouroptions.com/loanlookup (en inglés)

HERRAMIENTA DE BÚSQUEDA DE PRÉSTAMOS FREDDIE MAC

ww3.freddiemac.com/loanlookup/ (en inglés)

LEYES DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE ESTADOS UNIDOS

www.foreclosurelaw.org (en inglés)

QUEJAS ACERCA DE HIPOTECAS CFPB

www.consumerfinance.gov/es/presentar-una-queja

PROGRAMA MAKING HOME AFFORDABLE (MHA)

www.makinghomeaffordable.gov/es

PROGRAMA NACIONAL DE ASESORÍA PARA MITIGACIÓN DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS REPORTES DEL CONGRESO

www.neighborworks.org/Homes-Finances/Foreclosure/Foreclosure-Counseling/Congressional-Reports (en inglés)

OFICINA PARA LA PROTECCIÓN FINANCIERA DEL CONSUMIDOR

www.consumerfinance.gov/es

REGLA DE PROPIEDAD DE VIVIENDA Y PROTECCIÓN DE VALOR NETO (HOEPA) DE 2013

files.consumerfinance.gov/f/201305_compliance-guide_home-ownership-and-equity-protection-act-rule.pdf (en inglés)

REGLAS DE SERVICIO DE HIPOTECAS RESPA Y TILA DE 2013

files.consumerfinance.gov/f/201411_cfpb_small-entity-compliance-guide_tila-respa.pdf (en inglés)