



Módulo 5.2

Guía de estudio

Capacitación de asesores de vivienda del HUD



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

CONTENIDO

Introducción al módulo.....	3
Introducción al módulo.....	3
Objetivos de la lección.....	3
Modificación o refinanciamiento de su hipoteca para permanecer en la vivienda.....	4
Opciones para evitar la ejecución hipotecaria.....	4
Evaluación 1.....	7
Colaboración con los administradores de préstamos.....	8
Presentación de un paquete de mitigación de pérdidas.....	8
Documentación para solicitar mitigación de pérdidas.....	10
Evaluación 2.....	16
Opciones para mitigación de pérdidas de la FHA.....	16
Opciones para mitigación de pérdidas de la FHA.....	16
Selección de un programa de mitigación de pérdidas.....	20
Evaluación 3.....	22
Evaluación 4.....	23
Campaña nacional de alerta contra las estafas de modificación de préstamos.....	23
Identificación de las estafas de modificación de préstamos.....	23
Denuncia de estafas de modificación de préstamos.....	26
Evaluación 5.....	27
Evaluación 6.....	27
Resumen.....	27
Apéndice.....	28
Respuestas de las evaluaciones.....	28
Recursos.....	30
Ejemplo de formulario fraudulento para aprobación de la modificación del préstamo.....	30
Campaña de prevención contra las estafas de préstamos.....	31
Carta de HUD para prestamistas.....	31
Fannie Mae/Freddie Mac Solicitud de Asistencia Hipotecaria (Formulario 710).....	31
FHA Single Family Housing Policy Handbook 4000.1.....	31
Folleto de la FDIC sobre rescate de la ejecución hipotecaria y modificación del préstamo.....	31
Guía de Referencia para la Modificación Flex de Freddie Mac.....	31
Herramienta del consumidor de la CFPB para hipotecas.....	31
Política y Orientación de Mitigación de Pérdidas.....	31
Programa Making Home Affordable.....	31

MÓDULO 5.2 EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA/ OPCIONES DE RETENCIÓN

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

Recuerde que en el Módulo 5.1 se ofreció un resumen de la ejecución hipotecaria, las medidas normativas para proteger a los consumidores e información acerca de dónde los asesores pueden encontrar más información sobre programas y recursos para la retención y la mitigación de pérdidas. En este módulo, procederemos a analizar las opciones para la retención (es decir, no perder la vivienda).

Para apoyar a los clientes que tienen problemas para pagar su hipoteca, los asesores de ejecución hipotecaria revisan regularmente las estrategias de retención y a menudo tramitan planes de reembolso (planes de pago), acuerdos de indulgencia (es decir, un aplazamiento o reducción de pagos por un tiempo determinado), modificaciones del préstamo u otras opciones de mitigación de pérdidas. Para determinar qué opción se ajusta mejor a cada cliente, los asesores deben estar familiarizados con los procesos de administración de préstamos hipotecarios y las solicitudes de mitigación de pérdidas.

En este módulo, aprenderá sobre diversas estrategias de retención para que los clientes conserven sus viviendas, así como sobre estafas motivadas por el incumplimiento del pago hipotecario y cómo reportarlas. En el Módulo 5.3, aprenderá sobre estrategias de cesión de derechos y cómo ayudar a los clientes en el proceso de dejar la propiedad.

OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, usted será capaz de:

1. Aplicar el conocimiento de los programas y opciones para la modificación del préstamo, el refinanciamiento o la reducción del principal, al evaluar las circunstancias de un cliente respecto a las opciones para prevenir la ejecución hipotecaria.
2. Demostrar conocimiento de los formularios y requisitos necesarios para un paquete de mitigación de pérdidas del prestamista hipotecario.
3. Evaluar la información de un cliente para estudiar mejor las opciones apropiadas de mitigación de pérdidas cuando el préstamo está asegurado por la FHA.
4. Aplicar el conocimiento de las estafas motivadas por el incumplimiento del pago hipotecario para explicar formas de evitarlas y dónde poner una denuncia si se es víctima de ellas.

MODIFICACIÓN O REFINANCIAMIENTO DE SU HIPOTECA PARA PERMANECER EN LA VIVIENDA

OPCIONES PARA EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

En este módulo, verá cómo los asesores de ejecución hipotecaria ayudan a los clientes que ayudan a los clientes que buscan ayuda para salvar su vivienda de la ejecución hipotecaria. Para poder compartir información exacta, los asesores deben conocer los programas e iniciativas que ayudan a los propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria.

En 2009, el gobierno federal lanzó los programas Making Home Affordable (que significa “Lograr que la vivienda propia esté a tu alcance”), o MHA, una iniciativa para ayudar a los prestatarios en apuros. Aunque ya no acepta solicitudes, el programa MHA sigue proporcionando orientación sobre las opciones de ayuda con el pago de las hipotecas. El programa ayudó a establecer estándares para los reemplazos permanentes de componentes básicos como el Programa de modificación de Home Affordable, o HAMP, y el Programa de refinanciamiento de Home Affordable, o HARP.

Las agencias gubernamentales, como la Agencia Federal de Finanzas para la Vivienda, o FHFA, promovieron productos similares a través de empresas patrocinadas por el gobierno, o **GSE**. Por ejemplo, Fannie Mae y Freddie Mac ofrecen opciones de refinanciamiento optimizado con alta relación préstamo-valor (LTV) parecidas al programa de HARP, el programa que fue diseñado para ayudar a los propietarios de viviendas que estaban al día con los pagos de la hipoteca pero no podían obtener un refinanciamiento tradicional debido a la disminución del valor de la vivienda.

Bajo el programa HAMP, de la iniciativa MHA mencionada arriba, los propietarios de viviendas que modificaron las hipotecas pueden necesitar ayuda adicional. Desde que expiraron los programas MHA, las empresas patrocinadas por el gobierno (GSEs) ofrecen opciones de Modificación Flex para los prestatarios convencionales. Veamos algunas de las características clave del programa.

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 Congreso. Un préstamo GSE se refiere a una hipoteca que pertenece a Fannie Mae o Freddie Mac.

Programas Making Home Affordable

Programa de modificación de Home Affordable (HAMP)

Objetivo: Ayudar a los propietarios de vivienda que tienen dificultad para pagar su hipoteca.

Beneficio: Redujo los pagos de la hipoteca para ponerlos al alcance del propietario y hacerlos sostenibles a largo plazo.

Estado: Vencido.

Fase siguiente: La mayoría de las modificaciones de HAMP ofrecieron tasas de interés muy reducidas durante cinco años, luego aumentaron la tasa de interés al uno por ciento o menos durante tres o cuatro años, aunque las tasas no debían exceder la tasa del mercado. Puede que algunos propietarios con una modificación HAMP necesiten ayuda para manejar pagos hipotecarios más altos debido al reinicio de la tasa de interés después de cinco años. Además, la industria hipotecaria en general utiliza conocimientos adquiridos de HAMP para guiar los principios universales del programa de modificación de préstamos.

Fannie Mae Flex Modification y Freddie Mac Flex Modification®

Resumen: La [Modificación Flex](#) aprovecha las modificaciones Standard y Optimizadas de Fannie Mae and Freddie Mac. Se pueden aplicar las modificaciones a todos los préstamos hipotecarios en mora y a los que se determinan que están en incumplimiento inminente (es decir en riesgo de incumplirse).

Objetivo: Proporcionar una manera más fácil y flexible de ayudar a más prestatarios a calificar para una modificación de préstamo en un entorno de vivienda cambiante.

Beneficio: Proporciona a prestatarios elegibles una opción de resolver la morosidad y mantener la vivienda al apuntarse a una reducción de pago del 20%.

Elegibilidad clave:

El prestatario debe:

- Estar en mora 60 días o más y ocupar la vivienda como residencia principal.

O

- Estar al corriente o en morosidad menos de 60 días, ocupar la vivienda como residencia principal y estar en incumplimiento inminente.

Y

- Presentar un Paquete de respuesta del prestatario, que incluye:
 - Formulario 710, Solicitud de Asistencia Hipotecaria (Uniform Borrower Assistance Form), cumplido y firmado.
 - Documentación que muestra elegibilidad debida a dificultades económicas.
 - Documentación para verificar ingresos estables y suficientes para el pago mensual.
 - Documentación de incumplimiento inminente, para prestatarios cuyos pagos han estado en mora por menos de 60 días.

Restricciones basadas en:

Préstamo hipotecario:

- Debe ser hipoteca de Fannie Mae o Freddie Mac para calificar para el programa respectivo.
- Debe haberse originado al menos 12 meses antes de la solicitud de modificación de préstamo.
- No debe haber sido modificado tres o más veces anteriormente, independientemente del programa de modificación de préstamo o las fechas de las modificaciones anteriores.

Residencia principal:

- Si la propiedad es una inversión, debe estar en mora por más de 60 días.

*Excepciones a estos requisitos de elegibilidad se pueden aplicar a ciertos prestatarios.

- No se requiere documentación para prestatarios con 90 días de morosidad o más.

Estado: Evaluación obligatoria a partir del 1 de October de 2017.

Se cuenta también con opciones de mitigación de pérdidas para prestatarios con hipotecas aseguradas o garantizadas por la FHA, la VA, o el USDA. Las opciones específicas para las hipotecas FHA se analizarán más adelante en este módulo. Los prestatarios con estas hipotecas deberán acudir a sus administradores de préstamos para estudiar sus opciones. Si los prestatarios necesitan ayuda para negociar con su administrador de préstamos o necesitan escalar el asunto a una instancia superior, pueden contactar a la FHA, la VA o el USDA para obtener ayuda adicional.

Opciones de retención de casas prefabricadas

Los préstamos para casas prefabricadas suelen ser difíciles de refinanciar o modificar a menos que estén hipotecados como bienes inmuebles. Suponiendo que el prestatario califique, los préstamos hipotecarios para casas prefabricadas generalmente son elegibles para refinanciamiento o modificación a través de los programas de mitigación de pérdidas convencionales o asegurados por el gobierno que se describen en este módulo.

El Préstamo para viviendas prefabricadas del Título I de la FHA que se describe en el Módulo 4.1 se puede utilizar para refinanciar un préstamo de bienes muebles existente o un préstamo personal para viviendas prefabricadas para prestatarios calificados. Generalmente, los prestamistas no ofrecen programas de mitigación de pérdidas para préstamos de bienes muebles o de propiedad personal garantizados por una casa prefabricada, aunque algunos prestamistas pueden negociar los términos del préstamo como parte del cobro de deudas.

Los prestatarios de préstamos personales y de bienes muebles deben comunicarse con su prestamista para hablar sobre las opciones de pago tan pronto como sea evidente que pueden incumplir con el pago del préstamo. Dependiendo de la cantidad debida, el prestamista puede estar dispuesto a diferir los pagos u ofrecer una cantidad de liquidación para poner al día el préstamo. Los asesores de vivienda deben remitir a los clientes que sean vulnerables al embargo de una casa prefabricada a proveedores de asistencia jurídica que puedan ayudar a determinar si la bancarrota podría ofrecer protección contra el embargo.

Los propietarios de casas prefabricadas en terrenos arrendados, quienes se encuentran en una situación económica vulnerable, también deben seguir haciendo los pagos de arrendamiento del terreno para evitar el desalojo.

EVALUACIÓN 1

En general, las opciones de modificación ofrecen alivio a los propietarios de vivienda _____, mientras que las opciones de refinanciamiento se dirigen a prestatarios _____.

- A. en incumplimiento; al día con sus pagos
- B. al día con sus pagos; en incumplimiento
- C. con préstamos GSE; con préstamos no GSE
- D. con préstamos no SGE; con préstamos GSE

COLABORACIÓN CON LOS ADMINISTRADORES DE PRÉSTAMOS

PRESENTACIÓN DE UN PAQUETE DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

En el Módulo 5.1, conocimos a Craig, un cliente que enfrenta la posibilidad de una ejecución hipotecaria. En este módulo, Craig vuelve a reunirse con Carmen, su asesora de ejecución hipotecaria. Recuerde las circunstancias siguientes sobre la situación de Craig de la sesión anterior.



Un cliente, Craig, y una asesora, Carmen

Craig

- Lo despidieron y no ha encontrado un nuevo trabajo de tiempo completo.
- Está atrasado en sus pagos de hipoteca y ha recibido un Aviso de incumplimiento.
- No quiere perder su casa.
- Tiene una hipoteca convencional, que no pertenece a Fannie Mae ni Freddie Mac.
- Su ingreso mensual por desempleo era de \$2,150, y sus gastos mensuales, de \$3,255.
- Creó un presupuesto de emergencia y ahora tiene cierto excedente del ingreso mensual.
- Su esposa y sus hijos mayores pueden trabajar para ayudar a pagar las facturas, y toda la familia se esforzará por reducir los gastos.
- Espera que su administrador de préstamos hipotecarios disminuya los pagos hasta que él encuentre un nuevo empleo, y que luego le ayude a desarrollar un plan de pagos para ponerse al corriente.

Entremos a su segunda sesión de asesoría, que ocurre dos semanas después de la primera.

CARMEN. Qué gusto verlo de nuevo, Craig. ¿Ha sabido algo de los programas de ayuda por desempleo que había solicitado?

CRAIG. No, nada todavía. Pero tengo una noticia. Encontré trabajo. Es uno para el que me habían entrevistado hace un mes. Gano menos que en mi trabajo anterior, pero aun así me ayuda para solicitar ayuda a mi prestamista, ¿verdad?

CARMEN. Es muy buena noticia. Claro, le va a servir. Sin empleo, su administrador de préstamos podría aún ofrecerle otra opción de renegociación. Ahora que ya trabaja, un plan de indulgencia (un aplazamiento o reducción de pagos por un tiempo determinado) o plan de pagos no parece la mejor opción.

Como ya tiene un nuevo trabajo, pero su ingreso es ahora más bajo, debemos solicitar una modificación. No era lo adecuado cuando estaba sin empleo, pero lo es ahora. Podemos mostrarle al administrador de préstamos cuál será su presupuesto con su nuevo ingreso y ver si él considerará modificar los términos de la hipoteca y añadir a esta el monto vencido (atrasado).

Recordará, del Módulo 5.1, los pasos para presentar un paquete de mitigación de pérdidas.

Proceso de solicitud de mitigación de pérdidas

1. Identificar la razón por la que el cliente se atrasó en los pagos de su hipoteca.
2. Determinar si el propietario quiere permanecer en la vivienda (retención) o traspasarla (cesión de derechos).
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 la documentación financiera necesaria y evaluar la posibilidad de hacer los pagos.
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 adicional.
8. Si la solicitud se aprueba, analizar si el cliente puede pagar la cantidad indicada. Si se niega, determine por qué. Escalar a una instancia superior, si es necesario.

Carmen y Craig ya terminaron los pasos 1 a 5 del proceso y continuarán con los pasos siguientes.

DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

CARMEN. Comencemos el proceso de solicitar ayuda. Con los nuevos programas y opciones, el proceso para solicitar la mitigación de pérdidas es ahora más sencillo y más transparente. Podemos averiguar con su administrador de préstamos, el City Second Bank, si ellos proporcionan algunas opciones específicas.

CRAIG. Muy bien.

CARMEN. Tenemos que reunir la **documentación financiera** necesaria. Sé que usted ya tiene algo de esto.

Documentación financiera

Aunque los requisitos específicos varían con cada administrador de préstamos y programa, los clientes en general deben presentar los siguientes documentos financieros junto con su solicitud:

- Estado de cuenta mensual de la hipoteca
- Información sobre otras hipotecas que afecten la vivienda, si es el caso
- Los dos talones de pago más recientes de todos los miembros de la familia que contribuyan al pago de la hipoteca
- Declaraciones de impuestos de los últimos dos años
- El más reciente estado de pérdidas y ganancias trimestral o de lo que va del año, si es trabajador autónomo (que trabaja por cuenta propia)
- Comprobantes de ingresos de otras fuentes, como pensión alimenticia, manutención de menores, seguro social, etc.
- Dos estados de cuenta bancarios más recientes
- Un recibo de servicios públicos que muestre el nombre del propietario y el domicilio de la propiedad
- Carta del seguro de desempleo, si corresponde
- Estados de cuenta y pago mínimo mensual debido en todas las tarjetas de crédito
- Información sobre ahorros y otros bienes
- Carta que explique cualquier circunstancia que haya causado reducción de los ingresos o aumento de los gastos, como pérdida del empleo, divorcio, enfermedad, etc. (no siempre se exige, pero suele ser útil)

CRAIG. Muy bien. Ya tengo la mayor parte, pero quiero verificar que todo esté actualizado.

Solicitud de asistencia hipotecaria, o RMA

Formulario que un prestatario debe completar para ser considerado para las opciones de modificación de préstamos hipotecarios.

CARMEN. A continuación, tendremos que llenar algunos formularios. Veamos el primero, la **Solicitud de asistencia hipotecaria** (Request for Mortgage Assistance), o formulario RMA.

Un formulario RMA, al igual que el formulario 710 de Fannie Mae a continuación, debe completarse para que el solicitante pueda ser considerado para una de las opciones de modificación de préstamos hipotecarios. La información se presenta con fines educativos, ya que el formato y la marca pueden variar de un administrador a otro. Los detalles específicos y las certificaciones requeridas dependerán del administrador.

Solicitud de Asistencia Hipotecaria

Si tiene dificultades con el pago de una hipoteca, debe completar y enviar la presente solicitud, junto con la demás documentación requerida, a [nombre del administrador de préstamos] por correo: [dirección], fax: [n.º de fax] o en línea: [sitio web/dirección de correo electrónico]. Nos pondremos en contacto con usted en un plazo de cinco días hábiles para acusar recibo e informarle si es necesario que envíe información o documentos adicionales.

Utilizaremos la información que nos proporcione como ayuda para determinar la asistencia para la cual reúne las condiciones. Si necesita ayuda para completar la presente solicitud, comuníquese con [nombre del administrador de préstamos] al [n.º de teléfono].

Información del prestatario

Información sobre el prestatario y el coprestatario, incluido su nombre, número de seguro social, información de contacto y detalles sobre su propiedad.

Información del prestatario

Nombre del prestatario: _____

Número de seguro social (últimos 4 dígitos): _____

Dirección de correo electrónico: _____

Número de teléfono principal: _____ Celular Particular Trabajo Otro

Número de teléfono alternativo: _____ Celular Particular Trabajo Otro

Nombre del coprestatario: _____

Número de seguro social (últimos 4 dígitos): _____

Dirección de correo electrónico: _____

Número de teléfono principal: _____ Celular Particular Trabajo Otro

Número de teléfono alternativo: _____ Celular Particular Trabajo Otro

Método de contacto preferido (elijá todos los que correspondan): Teléfono celular Teléfono particular Teléfono del trabajo Correo electrónico Mensaje de texto—si marca esta casilla indica que acepta recibir mensajes de texto

¿Se encuentra el prestatario en servicio activo militar (incluida la Guardia Nacional y las Reservas), se encuentra una persona dependiente del prestatario en servicio activo o es el prestatario el cónyuge sobreviviente de un miembro del ejército que se encontraba en servicio activo en el momento del fallecimiento? Sí No

Información de la propiedad

Dirección de la propiedad: _____

Dirección postal (si fuera diferente de la dirección de la propiedad): _____

- La propiedad es actualmente: Una residencia principal Una segunda residencia Una propiedad de inversión
- La propiedad se encuentra (seleccione todo lo que corresponda): Ocupada por el propietario Ocupada por un inquilino Desocupada

Información de la propiedad

Información sobre la propiedad, incluida la dirección, el estado de residencia y las intenciones del prestatario con respecto a la posibilidad de quedarse en la casa.

Información sobre dificultades

Razón por la que el solicitante solicita una modificación y la documentación requerida para validar la dificultad.

Información sobre las dificultades	
Las dificultades que provocaron los problemas con el pago de la hipoteca comenzaron a proximadamente (fecha) _____ y se cree que:	
<input type="checkbox"/> son a corto plazo (hasta 6 meses) <input type="checkbox"/> son a largo plazo o permanentes (más de 6 meses) <input type="checkbox"/> están resueltas desde el (fecha) _____	
TIPO DE DIFICULTAD (MARQUE TODO LO QUE CORRESPONDA)	DOCUMENTACIÓN NECESARIA SOBRE LA DIFICULTAD
<input type="checkbox"/> Desempleo	• No se requiere
<input type="checkbox"/> Reducción del ingreso: una dificultad que ha provocado una disminución del ingreso debido a circunstancias fuera de su control (p. ej., eliminación de las horas extras, reducción del horario de trabajo habitual, una reducción en el salario básico)	• No se requiere
<input type="checkbox"/> Aumento de los gastos relacionados con la vivienda: una dificultad que ha provocado un aumento de los gastos de vivienda debido a circunstancias fuera de su control (p. ej., pérdidas no aseguradas, aumento de los impuestos sobre bienes inmuebles, contribución especial de los cargos HOA)	• No se requiere
<input type="checkbox"/> Catástrofe (natural o causada por el hombre) que afecta a la propiedad o el lugar de trabajo del prestatario	• No se requiere
<input type="checkbox"/> Discapacidad a largo plazo o permanente, o enfermedad grave de un prestatario/coprestatario o familiar dependiente	• Declaración escrita del prestatario u otra documentación que verifique la discapacidad o enfermedad Nota: no se exige información médica detallada, ni se exige información de un proveedor de atención médica
<input type="checkbox"/> Divorcio o separación legal	• Sentencia definitiva de divorcio o acuerdo de separación definitivo O • Escritura de no-reclamación registrada
<input type="checkbox"/> Separación de prestatarios no vinculados por matrimonio, unión civil o sociedad conyugal similar según la ley aplicable	• Escritura de no-reclamación registrada O • Acuerdo jurídicamente vinculante que demuestre que el prestatario o el coprestatario no ocupante ha renunciado a todos los derechos sobre la propiedad
<input type="checkbox"/> Fallecimiento del prestatario o fallecimiento del asalariado principal o secundario	• Acta de defunción O • Obituario o artículo de periódico que informe el fallecimiento
<input type="checkbox"/> Transferencia a puesto de trabajo distante/reubicación	• Para los miembros en servicio activo: órdenes de traslado militar permanente (PCS) o comprobante de transferencia. • Para las transferencias laborales/empleo nuevo: copia de la carta de oferta firmada o notificación de transferencia del empleador que demuestre el traslado a una nueva ubicación de empleo, o explicación escrita si la documentación del empleador no corresponde, Y • Documentación que refleje el monto de cualquier asistencia recibida para la reubicación (no se exige para aquellos con órdenes de PCS)
<input type="checkbox"/> Otro. Dificultad que no esté cubierta por las opciones anteriores:	• Explicación por escrito que describa los detalles de la dificultad y cualquier documentación pertinente

Ingresos del prestatario

Información sobre los ingresos y gastos mensuales combinados del prestatario y el coprestatario, así como los activos, etc. y la documentación de respaldo requerida.

Ingresos del prestatario		
Ingrese todos los montos de los ingresos del prestatario en la columna central.		
TIPO Y MONTO DE LOS INGRESOS MENSUALES TOTALES DEL PRESTATARIO		DOCUMENTACIÓN DE INGRESOS EXIGIDA
Sueldos brutos (antes de impuestos), salarios y pago de horas extras, comisiones, propinas y bonos	\$	<ul style="list-style-type: none"> Último recibo de sueldo y documentación de los ingresos anuales si no cuenta con recibos de sueldo O Últimos dos estados de cuenta que muestren los montos de los depósitos de ingresos
Ingreso por trabajo autónomo	\$	<ul style="list-style-type: none"> Últimos dos estados de cuenta que muestren los montos de los depósitos de ingresos por trabajo autónomo O Última declaración de ganancias/pérdidas trimestrales o anuales firmada y fechada O Última declaración empresarial de impuestos completada y firmada O Última declaración individual del impuesto federal sobre la renta completada y firmada
Ingresos por subsidio de desempleo	\$	<ul style="list-style-type: none"> No se requiere documentación
Seguro social sujeto a impuestos, pensión, discapacidad, beneficios en caso de muerte, asistencia para adopción, subsidio de vivienda y asistencia pública de otro tipo	\$	<ul style="list-style-type: none"> Últimos dos estados de cuenta bancaria que muestren los montos de los depósitos O Cartas de otorgamiento u otra documentación que muestre el monto y la frecuencia de los beneficios
Ingresos por discapacidad o seguro social no imponible	\$	<ul style="list-style-type: none"> Últimos dos estados de cuenta bancaria que muestren los montos de los depósitos O Cartas de otorgamiento u otra documentación que muestre el monto y la frecuencia de los beneficios
Ingresos por alquileres (alquileres recibidos menos los gastos no relacionados a los gastos de la hipoteca)	\$	<ul style="list-style-type: none"> Últimos dos estados de cuenta bancaria que demuestren el recibo de alquileres O Últimos dos cheques de alquileres depositados
Ingresos en inversiones o seguros	\$	<ul style="list-style-type: none"> Últimos dos estados de cuenta de inversiones O Últimos dos estados de cuenta bancaria que justifiquen el recibo de los ingresos
Otras fuentes de ingresos que no figuran arriba (nota: solo incluya pensión alimenticia, manutención infantil/conyugue o ingresos de manutención diferentes si opta por tenerlos en cuenta para pagar este préstamo)	\$	<ul style="list-style-type: none"> Últimos dos estados de cuenta bancaria que muestren el recibo de ingresos O Otra documentación que muestre el monto y la frecuencia de los ingresos
Activos actuales del prestatario		
No debe incluir fondos de jubilación tales como un 401(k) o una cuenta de jubilación individual (IRA), y cuentas de ahorro para la universidad tales como un plan 529.		
Cuenta(s) corriente(s) y dinero en efectivo	\$	
Ahorros, fondos del mercado monetario y certificados de depósito (CD)	\$	
Acciones y bonos (cuentas que no sean de jubilación)	\$	
Otro:	\$	

Certificación y acuerdo del prestatario

Al firmar, el prestatario certifica que la información en la solicitud es veraz y está de acuerdo con las estipulaciones de esta sección.

Certificación y acuerdo del prestatario

1. Certifico y reconozco que toda la información que figura en la presente solicitud de asistencia hipotecaria es verdadera y que la dificultad identificada anteriormente ha contribuido a mi necesidad de una desgravación hipotecaria. La presentación de información falsa deliberadamente puede constituir una violación de las leyes federales y otras leyes aplicables.
2. Acepto proporcionar a mi administrador de préstamos todos los documentos necesarios, lo que incluye cualquier documentación de respaldo adicional que se solicite, y responderé de manera oportuna a todas las comunicaciones del administrador de préstamos o un tercero autorizado*.
3. Reconozco y acepto que el administrador de préstamos no está obligado a ofrecermela asistencia basándose solamente en las declaraciones que figuran en el presente documento u otra documentación presentada con relación a mi solicitud.
4. Doy mi consentimiento para que el administrador de préstamos o un tercero autorizado* obtenga un informe de crédito actual para el prestatario y el coprestatario.
5. Doy mi consentimiento para la divulgación por parte de mi administrador de préstamos, tercero autorizado* o cualquier inversionista/garante de mi(s) préstamo(s) hipotecario(s) de toda información personal recopilada durante el proceso de asistencia hipotecaria y de toda información sobre cualquier desgravación que reciba a cualquier tercero que trate mi préstamo hipotecario con gravamen de primer grado o subordinado (si corresponde), incluidos Fannie Mae, Freddie Mac o cualquier inversionista, asegurador, garante o administrador de préstamos de mi(s) préstamo(s) hipotecario(s) o cualquier empresa que les preste servicios de apoyo a estos, para los fines autorizados por la ley vigente. La información personal puede incluir, sin limitarse a: (a) mi nombre, domicilio, número de teléfono, (b) mi número de Seguro Social, (c) mi calificación crediticia, (d) mis ingresos y (e) mi historial de pagos e información acerca de saldos y actividad de las cuentas.
6. Acepto que los términos de la presente certificación y acuerdo del prestatario se aplicarán a todo plan de período de prueba de modificación, plan de pago o plan de condonación que se me pueda ofrecer basándose en la presente solicitud. Si recibo una oferta de un plan de período de prueba de modificación o un plan de pago, acepto que mi primer pago oportuno de conformidad con el plan se considerará como una aceptación del plan.
7. Acepto que se comuniquen conmigo con relación a la presente solicitud de asistencia hipotecaria a cualquier número de teléfono, incluido mi número de teléfono móvil, o a la dirección de correo electrónico que le haya indicado al prestamista, el administrador de préstamos o un tercero autorizado*.

* Un tercero autorizado puede incluir, entre otros, una agencia de asesoramiento de vivienda, la Agencia de Crédito para la Vivienda (HFA) u otra entidad similar que me esté ayudando a obtener una alternativa de prevención de ejecución hipotecaria.

Firma del prestatario: _____ Fecha: _____

Firma del coprestatario: _____ Fecha: _____

Envíe la solicitud completa, junto con la documentación necesaria, a [nombre del administrador de préstamos] por correo: [dirección], fax: [n.º de fax] o en línea: [sitio web/dirección de correo electrónico]. Nos pondremos en contacto con usted en un plazo de cinco días hábiles para acusar recibo e informarle si es necesario que envíe información o documentos adicionales.

Utilizaremos la información que nos proporcione como ayuda para determinar la asistencia para la cual reúne las condiciones.

CRAIG. Entonces ¿ésta es la solicitud? Es muy detallada.

CARMEN. Ésta es la solicitud que utiliza su administrador de préstamos. Otros prestatarios pueden ver un formulario diferente pero todos los administradores de préstamos requieren información similar. Otro requisito de la solicitud es enviar el formulario 4506-C, que otorga permiso a su administrador de préstamos para revisar sus declaraciones de impuestos más recientes. El 4506-C es un formulario de una sola página que pide algunos datos y una firma.

CRAIG. Si les envío mis declaraciones de impuestos, ¿para qué necesitan solicitarlas al IRS?

CARMEN. Buena pregunta. Es principalmente para que los administradores de préstamos verifiquen que no se presenten declaraciones fraudulentas con las solicitudes de modificación. Lamentablemente, ha ocurrido mucho en el pasado. Una vez que se llenen estos formularios y se reúna toda la documentación financiera, podremos presentar la solicitud al City Second Bank. Tratemos de hacerlo cuanto antes.

CRAIG. Muy bien. Gracias por su ayuda. Tendré todo listo para usted antes del próximo fin de semana.

El paso siguiente en el proceso será presentar la solicitud al administrador de préstamos y escalar el caso a una instancia superior si es necesario después de que se tome una decisión. Los casos suelen escalar a otra instancia por uno de dos motivos: se niega la solicitud para reestructurar o la reestructuración propuesta sugiere una cantidad que es imposible de pagar. Se rechaza la solicitud cuando el cliente no tiene ingresos suficientes, la relación LTV es demasiado alta, falta información en la solicitud o el administrador de préstamos pide información financiera actualizada.

Si se ofrece al cliente una reestructuración que resulte imposible de pagar, el caso debe escalar a una instancia superior para verificar que el administrador de préstamos esté utilizando los cálculos correctos. Los administradores de préstamos siguen diferentes pautas para el proceso de escalación y, en última instancia, los clientes y los asesores tienen que comunicarse con el administrador de préstamos y pasar a través de su proceso para intentar solucionar el problema.

Desde el retiro de Home LoanPort (HLP.org), la industria hipotecaria ha adoptado e implementado una tecnología similar para satisfacer las necesidades de los clientes por su cuenta. En ausencia de una herramienta tecnológica estándar, los prestatarios y los asesores de vivienda deben ser diligentes al documentar todas las comunicaciones con los administradores de préstamos.

EVALUACIÓN 2

De los documentos financieros a continuación, ¿cuál debe ser **excluido** de la solicitud para la modificación del préstamo?

- A. Los dos estados de cuenta bancarios más recientes
- B. Factura de servicios públicos que muestre el nombre del propietario y el domicilio de la propiedad
- C. Declaraciones de impuestos de los dos últimos años
- D. Información sobre la cantidad que paga para guardería

OPCIONES PARA MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS DE LA FHA

OPCIONES PARA MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS DE LA FHA

Existen varias opciones de reestructuración para los clientes con hipotecas aseguradas por la FHA que estén enfrentando una ejecución hipotecaria. Todos los administradores de préstamos que ofrezcan hipotecas aseguradas por la FHA deben revisar primero las opciones de retención y se les exige considerar todas las opciones en el orden siguiente:

1. Intentar ponerse al corriente en la hipoteca.
2. Evaluar la elegibilidad para Planes de indulgencia (aplazamiento o reducción de pagos por un tiempo determinado) informal y formal.
3. Evaluar la elegibilidad para Indulgencia especial de desempleo.
4. Evaluar la elegibilidad para la Modificación de préstamo FHA-HAMP.
5. Considerar un venta preejecución hipotecaria.
6. Considerar la opción de escritura en lugar de ejecución hipotecaria.

Veamos ahora lo que se dice en una sesión de asesoría. Isabel, asesora de ejecución hipotecaria, tiene un nuevo cliente, José. José no ha pagado su hipoteca de FHA los dos últimos meses.

ISABEL. Hola, José. ¿En qué puedo ayudarle?

JOSÉ. Hola. Compré mi vivienda hace cuatro años con un préstamo de FHA, y estoy atrasado dos meses en los pagos de mi hipoteca. Mis ingresos no han cambiado y, en cambio, mis gastos aumentaron temporalmente porque mi hijo necesitó una operación y luego tuvimos que cambiar el techo. El dinero ya no me alcanza. Ahora necesito ayuda



Una asesora, Isabel, y un cliente, José

para saber qué hacer.

ISABEL. Bueno, la FHA ofrece varias opciones para mitigación de pérdidas. Veamos lo que está pasando y buscaremos las opciones que tiene a su disposición.

JOSÉ. Sí, necesito alguna ayuda. Mi familia y yo hemos reducido nuestros gastos todo lo posible, pero no parece que podamos ponernos al corriente con los pagos.

En un caso de atraso en un préstamo FHA en que el prestatario no tenga a mano fondos para ponerse al corriente en la hipoteca, los administradores de préstamos deben evaluar primero el recurso de planes de indulgencia o de acuerdos que admitan un período de reducción o suspensión de pagos y establezcan términos específicos para los pagos.

La FHA ofrece Planes de indulgencia informal, que consisten en acuerdos verbales que duran menos de tres meses, y Planes de indulgencia formal, que son acuerdos escritos que duran entre tres y seis meses.

Las opciones dependerán de las circunstancias de cada cliente, entre ellas la evaluación financiera y el ingreso excedente. Por ejemplo, los Planes de indulgencia informal y formal son las únicas opciones disponibles para deudores atrasados que no puedan demostrar pérdida de ingresos o aumento de los gastos de subsistencia.

Opciones de la FHA para mitigación de pérdidas y retención de la vivienda

Plan de indulgencia informal o formal

Objetivo: Ayudar a prestatarios que pasan temporalmente por dificultades para pagar su hipoteca.

Beneficio: Permite un período de reducción o suspensión de pagos y puede establecer términos específicos para los pagos, dependiendo de las circunstancias. Los prestamistas deben considerar estos pasos antes de pasar a otras opciones.

Elegibilidad clave

El prestatario debe:

- Ocupar la vivienda como residencia principal
- Demostrar dificultades económicas
- Demostrar ingresos
- Demostrar ingresos que excedan un límite mínimo (el 85% del ingreso excedente debe ser suficiente para que la hipoteca se actualice dentro de 6 meses)

Importante: Los Planes de indulgencia informal o formal son las únicas opciones disponibles para deudores morosos que no demuestren pérdida de ingreso o aumento de los gastos de subsistencia.

Plan de indulgencia especial de desempleo

Objetivo: Ayudar a prestatarios desempleados.

Beneficio: Se suspende y/o reduce el pago mensual de la hipoteca, asegurándose de que los plazos de la indulgencia se basan en la capacidad de pago del prestatario. Si la situación del prestatario cambia, el prestamista puede evaluar estas nuevas circunstancias y ajustar el pago. El acuerdo incluirá fecha de vencimiento, aunque puede ser ajustado o terminado temprano debido a un cambio de circunstancias financieras. Antes del vencimiento, se evaluará al prestatario para otro período de indulgencia u otra opción de mitigación de pérdidas permanente.

Elegibilidad clave

Restricciones basadas en:

- Morosidad en la hipoteca (por lo menos tres meses de atraso, o más de 61 días)
- Atraso máximo (no mayor de 12 meses de PITI)
- Estado de la propiedad (no en ejecución hipotecaria o las acciones de ejecución hipotecaria han sido suspendidas)

El prestatario debe:

- Comprobar el estar sin empleo, lo cual lleva a pérdida de ingresos o aumento de gastos
- Ocupar la casa como residencia principal

Modificación de préstamo FHA-HAMP

A partir del 1 de marzo de 2017, la opción tradicional de la Modificación de préstamo FHA fue eliminada de la Cascada de mitigación de pérdidas del HUD. Todos los prestatarios de FHA serán evaluados para elegibilidad con FHA-HAMP. Revisar el [FHA Single Family Housing Policy Handbook 4000.1](#) (en inglés) para más información.

Objetivo: Ayudar a los prestatarios que tienen dificultad con los pagos hipotecarios porque ya no les alcanza el dinero para pagarlos y los prestatarios que no reúnen los requisitos para otras opciones de FHA.

Beneficio: Permite reestructurar la hipoteca al establecer un pago mensual al alcance del prestatario y/o a través de una Reclamación parcial.

Elegibilidad clave

Restricciones basadas en:

- Morosidad en la hipoteca (en incumplimiento o incumplimiento inminente. El préstamo puede estar en ejecución hipotecaria al momento de la revisión de FHA HAMP pero no en el momento en que se ejecutan los documentos de modificación)
- Fecha de emisión del préstamo (por lo menos 12 meses transcurridos)
- Pagos hipotecarios cumplidos (por lo menos cuatro pagos)
- Recibo anterior de una Modificación de préstamo FHA-HAMP (no puede estar dentro de los 24 meses previos)
- Monto de la Reclamación parcial (no puede exceder el 30% del principal restante)

El Prestatario debe:

- Demostrar una pérdida de ingresos verificable o aumento de gastos de subsistencia
- Presentar declaraciones juradas de dificultades económicas
- No calificar por otras opciones de reestructuración del préstamo del FHA
- Ocupar la vivienda como residencia principal
- Tener ingresos continuos (por lo menos un prestatario)
- Mostrar ingresos insuficientes para ponerse al corriente con los pagos atrasados y las cantidades vencidas dentro de seis meses
- Cumplir con éxito un Período de pago de prueba basado en el pago hipotecario mensual de FHA-HAMP

Reclamación parcial: Aplazar una parte del principal para que los pagos mensuales sean de una cantidad al alcance del prestamista. No se requiere pagar hasta el vencimiento de la hipoteca FHA-HAMP, la venta de la propiedad o el pago o refinanciamiento de la hipoteca con una entidad no FHA; y no se cobra interés.

Reclamación parcial independiente:

Ofrecido si se cumple con todos los criterios siguientes:

- La tasa de interés actual está igual a o por debajo de la tasa de mercado
- No se puede lograr un pago hipotecario asequible (que se puede permitir pagar) por medio de re-amortizar la hipoteca por 360 meses a la tasa del mercado
- El prestatario cumple con todos los requisitos de la Opción de FHA-HAMP
- El prestatario está en morosidad que excede tres meses (61 días o más)

Combinación de la Modificación de préstamo FHA-HAMP y la Reclamación parcial de FHA-HAMP

Utilizada para establecer un pago mensual al alcance del prestatario y proporcionarle una cantidad para cubrir:

- Atrasos
- Honorarios legales y costos de ejecución hipotecaria
- Aplazamiento del principal

SELECCIÓN DE UN PROGRAMA DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

En el primer paso para evaluar las opciones de José, Isabel le ayuda a calcular sus ingresos y gastos, lo que permitirá determinar su ingreso excedente (ingreso que le sobra), un factor importante para calificar en ciertas opciones de FHA. Veamos la información financiera que Isabel necesita, luego de lo cual revisaremos los cálculos financieros utilizados.

Información básica

- Ingreso mensual neto = \$3,000
- PITI = \$900
- Gastos = \$1,500

Ingreso excedente

Ingreso mensual neto – PITI – Gastos = Ingreso excedente

$$\begin{array}{r} \$3000 \\ \$900 \\ - \$1500 \\ \hline \$600 \end{array}$$

Porcentaje de ingreso excedente

Ingreso excedente / Ingreso neto = Porcentaje de ingreso excedente

$$\frac{\$600}{\$3000} = 20\%$$

Atrasos

de pagos de la hipoteca perdidos x PITI = Atrasos

$$2 \times \$900 = \$1800$$

Criterios para la autorización de indulgencia

Atrasos / (.85 x Ingreso excedente) = # de meses para pagar

$$\$1800 \div (.85 \times \$600) = 3.5$$

Criterios para la autorización de indulgencia

Si utiliza el 85% de su ingreso mensual excedente ($0.85 \times \$600 = \510), José podría ponerse al corriente con los pagos atrasados y las cantidades vencidas en un plazo de cuatro meses ($\$1,800 \div \$510 = 3.5$). Ya que su ingreso excedente está un 15% por arriba del ingreso mensual neto y que el 85% del ingreso excedente es suficiente para pagar las cantidades atrasadas en un plazo de seis meses, José tiene derecho solamente a una indulgencia formal de seis meses.

ISABEL. Bueno, José, con su ingreso mensual excedente podría ponerse al corriente en su hipoteca en un plazo de cuatro meses.

JOSÉ. Me agrada saber lo que debo esperar. ¿Qué me puede decir de los otros programas, como la Indulgencia especial y el FHA-HAMP?

ISABEL. Los prestamistas no podrían considerar otras opciones de FHA para los propietarios de vivienda si no pueden demostrar una reducción del ingreso o un aumento de los gastos. Además, puesto que puede pagar las cantidades atrasadas en un plazo de seis meses, satisface los criterios para la primera opción disponible, de modo que su prestamista ya no continuaría el proceso. Su prioridad ahora es reunirse con su administrador de préstamos para llegar a un acuerdo sobre un Plan de indulgencia.

JOSÉ. Ah, muy bien. No quiero perder el tiempo solicitando opciones para las que no cumpla los criterios. ¿Y si el administrador de préstamos no me considera para ninguna opción de mitigación de pérdidas?

ISABEL. En ese caso, podemos contactar al Centro Nacional de Administración de Préstamos de la FHA, que trabaja con los propietarios de vivienda FHA y sus prestamistas en la búsqueda de soluciones creativas para evitar la ejecución hipotecaria.

Luego, Isabel y José empiezan a trabajar sobre lo que se necesita antes de contactar a su administrador de préstamos.

EVALUACIÓN 3

De las siguientes afirmaciones sobre los requisitos de elegibilidad de la Modificación de préstamo FHA-HAMP, ¿cuál es *falsa*?

- A. El préstamo debe estar en incumplimiento o incumplimiento inminente pero no en ejecución hipotecaria.
- B. Por lo menos uno de los prestatarios debe tener ingreso continuo.
- C. El prestatario necesita demostrar un ingreso excedente mínimo.
- D. La propiedad debe ser y seguir siendo la residencia principal del prestatario.

EVALUACIÓN 4

Los siguientes son beneficios de los diferentes programas para la mitigación de pérdidas de la FHA. Relacione el beneficio del programa con el programa que corresponda.

- | | |
|--|---|
| E. Ayuda a prestatarios sin pérdida verificable de ingresos o aumento de gastos de subsistencia | ___ 8. Indulgencia especial de desempleo |
| F. Suspende los pagos de hipoteca o permite pagos parciales mientras el prestatario esté desempleado | ___ 9. Indulgencia informal o formal |
| G. Puede combinar la modificación del préstamo y una reclamación parcial para ponerse al corriente | ___ 10. Modificación de préstamo FHA-HAMP |

CAMPAÑA NACIONAL DE ALERTA CONTRA LAS ESTAFAS DE MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS

IDENTIFICACIÓN DE LAS ESTAFAS DE MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS

A menudo, los propietarios de vivienda que enfrentan una ejecución hipotecaria son abordados por empresas que les prometen modificar su préstamo por una cuota. Esas empresas suelen desaparecer con el dinero del propietario sin siquiera llamar al administrador de préstamos.

Las estafas de modificación de préstamos tuvieron su auge durante la crisis de ejecuciones hipotecarias, y muchos propietarios fueron víctimas, de modo que su situación económica empeoraba. Ya que siempre habrá estafadores, los asesores pueden ayudar a clientes a ser conscientes de qué buscar y dónde reportar actividad sospechosa.

Cuando Isabel y José se reúnen en su segunda cita, José trae algunos documentos recibidos por correo que ofrecen modificar su hipoteca con excelentes nuevos términos. Veamos qué dicen en su sesión.

JOSÉ. Hace unos días recibí este aviso de aprobación de modificación del préstamo en el correo. Parece demasiado bueno para ser verdad, pero en realidad me atrae el pago mensual que muestra.

ISABEL. Probablemente sí sea demasiado bueno para ser verdad. Veámoslo juntos.

Franklin, Peavy and Associates
C.P. 2349 Dover,
DE 19906

Atn.: José Pérez
123 Main Street
Glendale, CA 91203

***** AVISO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO *****

Estimado Sr. Pérez:

¡Felicidades! El motivo de esta carta es notificarle que tiene garantizada su elegibilidad para una modificación del préstamo que reducirá considerablemente sus pagos mensuales. Esperamos tener la oportunidad de hablar con usted de esta generosa oferta. Los registros actuales de la hipoteca muestran:

Monto actual del principal:	\$189,230.65
Tasa de interés actual:	4.76%
Pago mensual actual del principal y el interés:	\$988.26
Cuota mensual actual del seguro	\$68.95
Mensualidad actual:	\$1,057.21

Llame hoy para modificar su préstamo en los siguientes términos:

Monto modificado del principal:	\$189,230.65
Tasa de interés modificada:	2.98%
Nuevo pago mensual del principal y el interés:	\$795.76
Nueva cuota mensual del seguro	\$0.00
Ahorros mensuales	\$261.45

Lamentablemente, esta oferta no durará mucho tiempo, ya que las tasas de interés cambian diariamente. Le recomiendo enfáticamente llamar hoy mismo para afianzar esta modificación. **¡Luego piense en qué va a gastar esos \$261.45 que le sobrarán cada mes!**

***** ¡LLAME AHORA! DEPARTAMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO 1-877-555-5555 *****

Sincerely,

Franklin, Peavy and Associates

ISABEL. ¡Son unos excelentes términos de hipoteca! Pero nunca he oído hablar de esa empresa. ¿Usted les llamó?

JOSÉ. Sí. Tenía curiosidad. Pero no hice nada más. Dijeron que negociarían con mi prestamista y que tendría yo que pagar una cuota por adelantado. Dijeron que garantizaban la modificación y que tendría que hacerles a ellos todos mis pagos de hipoteca hasta concluir.

ISABEL. Qué bueno que no les firmó, porque se parece a una estafa muy frecuente. Se habrían embolsado su dinero y nunca habrían hablado con su administrador de préstamos.

Las Agencias asesoras de vivienda aprobadas por el HUD nunca le cobrarán una cuota por asesoría sobre incumplimiento del pago de la hipoteca. Los propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria no tienen que pagar asesoría, así que sin duda esto es indicio de una estafa.

Hay una Campaña nacional de alerta contra las estafas de modificación de préstamos que sugiere ser precavido en las situaciones siguientes, que pueden ser **indicios de estafa**.

Indicios de estafa

Una empresa o persona:

- Le pide una cuota por adelantado para convencer a su prestamista de modificar, refinanciar o reestructurar su hipoteca.
- Le garantiza que puede detener una ejecución hipotecaria o lograr la modificación de su préstamo.
- Le aconseja dejar de pagar a su compañía hipotecaria y en su lugar pagarles a ellos.
- Lo presiona para que firme la escritura de su vivienda o firme algún documento que no haya tenido la oportunidad de leer y que no entienda del todo.
- Asegura ofrecer modificaciones del préstamo “aprobadas por el gobierno” u “oficiales del gobierno”.
- Le pide revelar información financiera personal en Internet o por teléfono, pero usted no conoce a la empresa o persona.
- Le ofrece ayudarle a modificar su hipoteca directamente, mediante publicidad o por otros medio, como volantes (panfletos).
- Le pide entregar el título de su vivienda, con la promesa de que podrá permanecer en ella como arrendatario y recuperar la propiedad en los próximos años.

La carta de José muestra un ejemplo de estafa. Veamos otro ejemplo.

Betty, propietaria de vivienda en incumplimiento de su hipoteca, recibió una llamada del representante de una empresa que dice proporcionar alivio hipotecario. El representante le informó a Betty que él podría detener la ejecución hipotecaria hablando con su administrador de préstamos para establecer un acuerdo de pago. Le pidió ya no pagar la hipoteca y hacerle los pagos a su empresa, explicando que esos fondos ayudarían a renegociar el pago. Betty aceptó y se sintió inmediatamente aliviada de saber que la ejecución hipotecaria no continuaría. Sin embargo, cuando el proceso comenzó de nuevo más tarde, se dio cuenta de que el representante se había declarado en bancarrota en su nombre, para retrasar la ejecución hipotecaria, antes de desaparecer con su dinero. Para entonces, el administrador de préstamos de Betty ya había reanudado el proceso de ejecución hipotecaria y era demasiado tarde para negociar una opción de retención. Además de perder su vivienda, la bancarrota y la ejecución hipotecaria permanecieron en su informe de crédito durante años.

JOSÉ. No pensé que hubiera gente haciendo este tipo de cosas.

ISABEL. Es lamentable. Se enriquecen buscando a personas con problemas económicos que les resulta presa fácil. Si le parece bien, lo denunciaremos a un par de agencias federales que rastrean actividades como esta y actúan cuando es posible.

JOSÉ. Absolutamente.

DENUNCIA DE ESTAFAS DE MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS

Isabel y José denuncian al estafador mediante:

1. Una llamada a la Línea de auxilio Homeowner's Hope, 1-888-995-HOPE (4673).
2. Una visita a www.preventloanscams.org/ (en inglés).
3. Una llamada a la Comisión Federal de Comercio (FTC), al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357).
4. Una llamada a la oficina del Procurador General del estado.
5. Una llamada a la línea directa de la Oficina del Inspector General del HUD, al 1-800-347-3735, ya que José tiene una hipoteca de la FHA.

Al hacer esto, descubren también que la empresa que le envió a José la carta ya está en algunas bases de datos. Es buena práctica que los asesores ayuden a los clientes a denunciar las estafas, a fin de que se tomen medidas contra los estafadores.

EVALUACIÓN 5

Antonio recibió por correo una carta respecto a modificar su hipoteca y supo que venía de un estafador. ¿A cuál de las entidades siguientes debe informar de esa actividad?

- A. Comisión Federal de Comercio (FTC)
- B. Teléfono directo de Homeowners Hope
- C. Campaña de prevención contra las estafas de préstamos
- D. Todos los anteriores

EVALUACIÓN 6

¿Cuáles de las características siguientes denotan estafas de modificación de préstamos y cuáles no? Coloque una “A” al lado de la respuesta si es indicio de una estafa o una “B” si no lo es.

- ___ 1. El prestatario recibe una carta de su administrador de préstamos, que menciona posibles opciones de reestructuración
- ___ 2. El prestatario recibe una llamada de una compañía de préstamos que asegura que le conseguirá una modificación por \$1,000
- ___ 3. Una compañía de modificación de préstamo le garantiza a un prestatario que puede conseguirle una modificación
- ___ 4. El prestatario recibe una carta de un programa de ayuda para el refinanciamiento que le informa que puede tener derecho al refinanciamiento
- ___ 5. El prestatario recibe una llamada de una empresa que no conocía acerca de una modificación del préstamo y le piden su número del Seguro Social por teléfono

RESUMEN

En este módulo, usted aprendió a:

- 1. Aplicar el conocimiento de los programas y opciones para la modificación del préstamo, el refinanciamiento o la reducción del principal, al evaluar las circunstancias de un cliente respecto a las opciones para prevenir la ejecución hipotecaria.
- 2. Demostrar conocimiento de los formularios y requisitos necesarios para un paquete de mitigación de pérdidas del prestamista hipotecario.
- 3. Evaluar la información de un cliente para estudiar mejor las opciones apropiadas de mitigación de pérdidas cuando el préstamo está asegurado por la FHA.
- 4. Aplicar el conocimiento de las estafas motivadas por el incumplimiento del pago hipotecario para explicar formas de evitarlas y dónde poner una denuncia si se es víctima de ellas.

RESPUESTAS DE LAS EVALUACIONES

1. (A) en incumplimiento / al día con los pagos

Respuestas incorrectas: (B) al día con los pagos / en incumplimiento; (C) con préstamos GSE / con préstamos no GSE; y (D) con préstamos no SGE / con préstamos GSE

2. (D) Información sobre la cantidad que paga para guardería

Este no es un dato de información financiera que se solicite.

Respuestas incorrectas: (A) Los dos estados de cuenta bancarios más recientes, (B) Factura de servicios públicos que muestre el nombre del propietario y el domicilio de la propiedad y (C) Declaraciones de impuestos de los dos últimos años

3. (C) El prestatario necesita demostrar un ingreso excedente mínimo.

El prestatario debe mostrar ingresos insuficientes para ponerse al corriente con los pagos atrasados y las cantidades vencidas dentro de seis meses.

Respuestas incorrectas: (A) El préstamo está en incumplimiento o incumplimiento inminente pero no está en ejecución hipotecaria, (B) Por lo menos uno de los prestatarios tiene ingreso continuo y (D) La propiedad debe ser y seguir siendo la residencia principal del prestatario—Estos son requisitos de elegibilidad.

4. Términos relacionados correctamente:

(B) Suspende los pagos de hipoteca o permite pagos parciales mientras el prestatario esté desempleado: 1. Indulgencia especial de desempleo

(A) Ayuda a prestatarios sin pérdida verificable de ingresos o aumento de gastos de subsistencia: 2. Indulgencia informal o formal

(C) Puede combinar la modificación del préstamo y una reclamación parcial para ponerse al corriente: 3. Modificación de préstamo FHA-HAMP

5. (D) Todos los anteriores

Se deben denunciar las estafas a cada una de estas entidades para garantizar que la documentación esté completa.

Respuestas incorrectas: (A) Comisión Federal de Comercio (FTC), (B) Teléfono directo de Homeowners Hope y (C) Campaña de prevención contra las estafas de préstamos—Las estafas deben denunciarse aquí y en otros lugares también.

6. Términos relacionados correctamente:

(A) Son indicios de estafa	(B) No son indicios de estafa
2. El prestatario recibe una llamada de una compañía de préstamos que asegura que le conseguirá una modificación por \$1,000	1. El prestatario recibe una carta de su administrador de préstamos, que menciona posibles opciones de reestructuración
3. Una compañía de modificación de préstamo le garantiza a un prestatario que puede conseguirle una modificación	4. El prestatario recibe una carta de un programa de ayuda para el refinanciamiento que le informa que puede tener derecho al refinanciamiento
5. El prestatario recibe una llamada de una empresa que no conocía acerca de una modificación del préstamo y le piden su número del Seguro Social por teléfono	

RECURSOS

EJEMPLO DE FORMULARIO FRAUDULENTO PARA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO

Franklin, Peavy and Associates
C.P. 2349
Dover, DE 19906

Atn.: José Pérez
123 Main Street
Glendale, CA 91203

***** AVISO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO *****

Estimado Sr. Pérez:

¡Felicidades! El motivo de esta carta es notificarle que tiene garantizada su elegibilidad para una modificación del préstamo que reducirá considerablemente sus pagos mensuales. Esperamos tener la oportunidad de hablar con usted de esta generosa oferta. Los registros actuales de la hipoteca muestran:

Monto actual del principal:	\$189,230.65
Tasa de interés actual:	4.76%
Pago mensual actual del principal y el interés:	\$988.26
Cuota mensual actual del seguro	\$68.95
Mensualidad actual:	\$1,057.21

Llame hoy para modificar su préstamo en los siguientes términos:

Monto modificado del principal:	\$189,230.65
Tasa de interés modificada:	2.98%
Nuevo pago mensual del principal y el interés:	\$795.76
Nueva cuota mensual del seguro	\$0.00
Ahorros mensuales	\$261.45

Lamentablemente, esta oferta no durará mucho tiempo, ya que las tasas de interés cambian diariamente. Le recomiendo enfáticamente llamar hoy mismo para afianzar esta modificación. **¡Luego piense en qué va a gastar esos \$261.45 que le sobrarán cada mes!**

***** ¡LLAME AHORA! DEPARTAMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO 1-877-555-5555 *****

Atentamente,
Franklin, Peavy and Associates

CAMPAÑA DE PREVENCIÓN CONTRA LAS ESTAFAS DE PRÉSTAMOS

www.preventloanscams.org/ (en inglés)

CARTA DE HUD PARA PRESTAMISTAS

www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/letters/mortgagee (en inglés)

FANNIE MAE/FREDDIE MAC SOLICITUD DE ASISTENCIA HIPOTECARIA (FORMULARIO 710)

singlefamily.fanniemae.com/media/16136/display

FHA SINGLE FAMILY HOUSING POLICY HANDBOOK 4000.1

<https://www.allregs.com/tpl> (en inglés)

FOLLETO DE LA FDIC SOBRE RESCATE DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO

www.fdic.gov/consumers/assistance/protection/mortgages/fc-prevention/rescuesp/images/rescue.pdf

GUÍA DE REFERENCIA PARA LA MODIFICACIÓN FLEX DE FREDDIE MAC

sf.freddiemac.com/content/_assets/resources/pdf/other/flex_mod_ref_guide.pdf (en inglés)

HERRAMIENTA DEL CONSUMIDOR DE LA CFPB PARA HIPOTECAS

www.consumerfinance.gov/es/herramientas-del-consumidor/hipotecas/

POLÍTICA Y ORIENTACIÓN DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/nsc/lmmltrs (en inglés)

PROGRAMA MAKING HOME AFFORDABLE

www.makinghomeaffordable.gov/es