



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

La siguiente información puede ser de naturaleza general. Para abordar su propia situación, busque asesoría legal, inmobiliaria y/o financiera profesional de una persona con licencia y experiencia.

P1. ¿Existen leyes relacionadas con la modificación de préstamos que deba conocer?

La Declaración de Derechos del Propietario de Vivienda de California (HBOR) de 2013 es un conjunto de leyes diseñadas para proteger a los prestatarios que se enfrentan a ejecuciones hipotecarias. La ley fue enmendada en 2019 para brindar más protecciones y salvaguardas a los solicitantes de modificaciones de préstamos.

Gracias a la HBOR, los administradores de préstamos deben asignar al prestatario un único punto de contacto para ayudarlo con el proceso de solicitud, proporcionarle el estado de su solicitud y notificarle si le faltan los documentos necesarios. Los administradores que no brinden estas y otras protecciones pueden estar sujetos a daños triplicados, indemnizaciones de \$50,000 y honorarios de abogados.

Sin embargo, a pesar de las protecciones del HBOR, usted debe mantenerse firme durante todo el proceso de modificación del préstamo.

P2. ¿Existen sugerencias para comunicarse con el prestamista sobre una modificación de préstamo?

Los prestamistas y administradores son grandes empresas con cientos, e incluso miles, de empleados. Antes de llamar a su prestamista, espere estar al teléfono durante algún tiempo y tener lista la información de su préstamo y algo para escribir. Es probable que la primera persona con la que hable sea un representante de atención al cliente que tratará de cobrar los atrasos que pueda tener. Dígales que está llamando para solicitar una modificación de préstamo y pídeles que lo dirijan a la división correcta dentro de la institución del prestamista.

Debe llegar a la división de “mitigación de pérdidas”, “división de activos” o “prevención de ejecuciones hipotecarias” (o como sea que el prestamista llame a la sección que trata sobre modificaciones de préstamos). Una vez que le den el nombre de esa división, ¡escríbalo!

Además, pregunte si hay un número directo para esa división. Si es así, ¡escríbalo! Luego pida que le transfieran a esa división.



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

Cuando hable con alguien de esa división, dígame que está buscando discutir una modificación de préstamo y pregúntele si se ha comunicado con la división correcta dentro de la institución. Si dicen que sí, entonces antes de contarles su historia, pregunte a la persona por su nombre completo y número de teléfono directo con extensión y anótelos (la mayoría de los prestamistas tienen múltiples extensiones, así que sea diplomático).

Una vez que sepa que está hablando con la persona correcta, explique su situación. Asegúrese de escuchar su respuesta y tomar notas sobre qué documentación debe proporcionar y dónde debe enviarse y en qué formato, etc.

P3. ¿Qué debo proporcionar al prestamista cuando solicite una modificación de préstamo?

A continuación se muestra una lista de información típica que puede solicitar un prestamista. Un modelo de ficha de información financiera, que también puede proporcionar a su prestamista, aparece al final de este documento y puede ayudarle a recopilar la información solicitada por un prestamista.

- Extractos de préstamos hipotecarios vigentes y lo siguiente:
 - Saldo del préstamo hipotecario
 - Importe del pago mensual
 - Tasa de interés actual
 - Cualquier pago atrasado
 - Importe de los pagos atrasados

- Documentos originales del préstamo hipotecario y lo siguiente:
 - Plazo del préstamo. (30 años, 15 años, etc.)
 - Tasa de interés
 - ¿Es una tasa de interés fija o ajustable?
 - ¿Pagos solo de intereses?
 - ¿Pagos mínimos o parciales que son menores que el principal y los intereses?
 - ¿Se adeudará un pago global? ¿Cuándo?
 - ¿Existe penalización por pago anticipado del préstamo?

- Información de la propiedad:
 - ¿Es esta su residencia principal? ¿Segunda vivienda?
 - ¿Propiedad de inversión?



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

- Precio de compra
- Valor actual
- Monto de capital, si lo hubiera
- Perfil de la propiedad
- Ventas comparables, listados de activos
- ¿La propiedad está actualmente en venta?
- Información sobre ingresos y activos:
 - Recibos de pago, formularios W2, formularios 1099, cartas de beneficios o adjudicaciones, extractos de beneficios de jubilación y pensión, extractos de anualidades, comprobante de pagos de manutención infantil/pensión alimenticia recibidos, copias de declaraciones de impuestos, declaraciones de pérdidas y ganancias si trabaja por cuenta propia, anexos de propiedad inmobiliaria, extractos de la cartera de acciones y fondos mutuos, extractos bancarios, comprobante de cualquier otro ingreso
- Historial de pagos de los préstamos hipotecarios:
 - Correspondencia del prestamista
 - Historial crediticio
 - Circunstancias de dificultad, si las hubiese, y prueba
- Información sobre su capacidad para pagar el préstamo:
 - Perfil financiero – evaluación de lo siguiente:
 - Ingresos actuales, activos disponibles, gastos recurrentes
 - Relación ingresos/deuda de vivienda.

P4. ¿Qué monto de pago de la hipoteca puedo esperar pagar?

Determine qué porcentaje de sus ingresos corresponde al pago de su hipoteca. Si es más del 31 por ciento, calcule el 31 por ciento de sus ingresos brutos.

- ¿Podría pagar esta cantidad junto con sus otras deudas? Si es así:
 - ¿Está la propiedad “ocupada por el dueño”, de 1 a 4 unidades?
 - ¿El total del préstamo es inferior a \$729,750?
 - ¿El pago actual es inasequible debido a un cambio en los ingresos o gastos?
- ¿Se puede reducir el monto de su pago al 31 por ciento de su ingreso bruto?



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

- ¿Calcular un plazo de préstamo más largo (40 años)?
- Calcular una tasa de interés más baja
- Calcular un cambio de una tasa ajustable a una tasa fija
- Calcular pagos de solo intereses durante un corto periodo de tiempo
- Calcular un saldo de préstamo reducido
- ¿Tiene pagos atrasados?
 - El prestamista puede aceptar la cantidad atrasada en pagos
 - El prestamista puede agregar la cantidad atrasada al saldo del préstamo
 - El prestamista puede cancelar el pago durante un corto periodo de tiempo

P5. ¿Qué pasa si no puedo pagar un pago mensual más bajo?

El prestamista puede permitirle vender la propiedad por menos de lo adeudado. O el prestamista puede aceptar la escritura y las llaves de la propiedad.

P6. ¿Qué alternativas existen a la ejecución hipotecaria?

Hay varias alternativas a la ejecución hipotecaria. Considere cuidadosamente cada una de ellas, ya que las circunstancias varían y el prestamista debe estar de acuerdo.

Indulgencia / Indulgencia Formal: Un Plan de indulgencia es un acuerdo de pago entre usted y el prestamista. Después de revisar los documentos que respaldan sus ingresos y gastos mensuales, se desarrollará un plan escrito para agregar una parte del monto adeudado en nuestra cuenta a cada pago mensual completo. O bien, el plan puede agregar todos los pagos y tarifas atrasados al final de su hipoteca, lo que le permitiría realizar los pagos de manera normal sin montos adeudados.

El objetivo del plan es permitirle subsanar su incumplimiento durante un periodo de tiempo, restableciendo su hipoteca, al tiempo que le permite mantener sus gastos mensuales normales.

Modificación: En ciertas circunstancias, el prestamista puede agregar el monto atrasado al saldo del préstamo y reducir temporalmente la tasa de interés y/o sus pagos mensuales para ayudarle a subsanar el incumplimiento y restaurar su estado crediticio. Debe reunir los requisitos para la modificación. En otras palabras, si su tasa de interés baja, lo que reduce su pago mensual,



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

debe tener ingresos suficientes para afrontar el nuevo pago de la hipoteca y sus gastos mensuales.

Venta al descubierto / Venta previa a la ejecución hipotecaria: Una venta al descubierto ocurre cuando el prestatario debe más de lo que vale la vivienda. En una venta al descubierto, el prestamista lo libera del préstamo cuando vende la casa por menos de lo adeudado por el préstamo. Las ventas al descubierto son utilizadas con frecuencia por un prestatario que, debido a un cambio de empleo u otro evento en su vida, ya no puede pagar su casa. La decisión de vender su casa en estas circunstancias es difícil porque está renunciando a la oportunidad de ganar capital. La aprobación de una venta al descubierto por parte del inversionista se basa en su situación financiera y el valor de mercado actual de su casa.

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria: En el caso de que decida que ya no puede pagar su casa y no desea someterse a esfuerzos de marketing o ejecución hipotecaria, puede devolver voluntariamente la propiedad al inversor/prestamista. Su prestamista deberá verificar que sea el único tenedor de gravámenes sobre la propiedad; también tendrían que realizar una inspección de la propiedad.



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

MODELO—FICHA DE INFORMACIÓN FINANCIERA
(Para su uso en una Solicitud de Modificación de Préstamo)

INFORMACIÓN DEL PRESTATARIO:

NÚMERO DE PRÉSTAMO:

Hipotecario _____

Número de la Seguridad Social

Teléfono Casa _____

Teléfono Lugar de Trabajo

Dirección de la Propiedad

Dirección Postal

2º Titular _____

Número de la Seguridad Social

Teléfono Casa _____

Teléfono Lugar de Trabajo

Dirección Postal

N.º de miembros en la familia _____



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

DATOS DE INGRESOS MENSUALES

<u>Descripción</u>	<u>Hipotecario</u>	<u>2° Titular</u>	<u>Total</u>
Salario Neto	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Horas Extras	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Comisión	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Bono	\$ _____	\$ _____	\$ _____
SSI	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Pensión Alimenticia / Manutención de Hijos	\$ _____	\$ _____	\$ _____
TOTAL	\$ _____	\$ _____	\$ _____

INFORMACIÓN LABORAL

	<u>Lugar de Empleo</u>	<u>¿Cuánto tiempo?</u>
Hipotecario	_____	_____
Dirección	_____	
2° Titular	_____	_____
Dirección	_____	

GASTOS

<u>Obligaciones mensuales</u>	<u>Pago Mensual</u>	<u>Saldo adeudado</u>	<u>¿Deuda vencida? N.º de meses</u>
Hipoteca	\$ _____	\$ _____	_____
2° Gravamen	\$ _____	\$ _____	_____
Otra hipoteca	\$ _____	\$ _____	_____
Pensión alimenticia	\$ _____	\$ _____	_____
Manutención de Hijos	\$ _____	\$ _____	_____
Cuidado de Hijos	\$ _____	\$ _____	_____



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

Préstamos

Automóvil	\$ _____	\$ _____	_____
Muebles/Electrodomésticos	\$ _____	\$ _____	_____
Compañía financiera	\$ _____	\$ _____	_____
Compañía financiera	\$ _____	\$ _____	_____
Cuota	\$ _____	\$ _____	_____

Tarjetas de crédito

Visa	\$ _____	\$ _____	_____
MasterCard	\$ _____	\$ _____	_____
American Express	\$ _____	\$ _____	_____
_____	\$ _____	\$ _____	_____
_____	\$ _____	\$ _____	_____
_____	\$ _____	\$ _____	_____
_____	\$ _____	\$ _____	_____

Servicios

Electricidad	\$ _____	\$ _____	_____
Calefacción/Gas	\$ _____	\$ _____	_____
Teléfono	\$ _____	\$ _____	_____
Agua/Alcantarillado	\$ _____	\$ _____	_____

Seguros

Hogar	\$ _____	\$ _____	_____
Automóvil	\$ _____	\$ _____	_____
Salud	\$ _____	\$ _____	_____
Vida	\$ _____	\$ _____	_____
Dental	\$ _____	\$ _____	_____

Donaciones

Iglesia	\$ _____	\$ _____	_____
Caridad	\$ _____	\$ _____	_____

Afiliaciones

Sindicato	\$ _____	\$ _____	_____
Comunidades de propietarios	\$ _____	\$ _____	_____
Club	\$ _____	\$ _____	_____
Otros	\$ _____	\$ _____	_____

Médicos (no cubiertos por el seguro)

Doctor/Dentista	\$ _____	\$ _____	_____
Hospital	\$ _____	\$ _____	_____
dió	\$ _____	\$ _____	_____



Consumidores que trabajan directamente con prestamistas en una modificación de préstamo

IRA \$ _____ Acciones/Bonos \$ _____
 401K \$ _____ Anualidades \$ _____

ACTIVOS

	Valor Estimado	Cantidad Adeudada	Valor Neto
Vivienda	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Otros bienes raíces	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Automóvil	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Marca/Modelo	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Automóvil	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Marca/Modelo	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Cuentas corrientes	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Cuentas de ahorros	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Embarcación	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Valor efectivo Seguro de vida	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Colecciones	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Ordenadores	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Joyería	\$ _____	\$ _____	\$ _____
IRA	\$ _____	\$ _____	\$ _____
401K	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Acciones/Bonos/Certificados de depósito	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Otras inversiones	\$ _____	\$ _____	\$ _____

Estoy / estamos de acuerdo en que la información financiera proporcionada es una declaración precisa de mi estado financiero. Entiendo que el prestamista puede verificar esta información a su elección, solicitando un informe de crédito, y acepto que el prestamista tiene mi permiso para hacerlo. Entiendo que cualquier acción legal que ya se haya tomado no se cancelará hasta que se haya completado un informe autorizado.

Presentado el _____ de _____ de 2021.

 Hipotecario

 2º Titular

Instrucciones finales: Revise la ficha y asegúrese de que sea correcta. Firme y feche el formulario. Haga copias de todo lo que ha enviado y guárdelas para sus registros.