



.....

MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMO

GUÍA DE AUTOAYUDA

Puede obtener su
propia modificación
de préstamo.

.....

Haga que su misión
sea salvar su hogar.

MAYO 2020

ÍNDICE

I. ¿Qué es una modificación de préstamo y cómo conseguirla?	1
II. Leyes sobre modificaciones de préstamos	3
III. Propietario, tenga cuidado	4
IV. ¿Qué hacer antes de llamar a su prestamista hipotecario?	6
V. Cuando reciba su papeleo de modificación de préstamo	9
VI. Otros recursos	10
VII. Glosario de términos	11



“Estos nuevos términos de préstamo están destinados a brindarle la oportunidad de permanecer en su hogar mientras realiza pagos asequibles durante la vigencia del préstamo.”

I. ¿QUÉ ES UNA MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMO Y CÓMO CON SEGUIRLA?

Descripción de una modificación de préstamo

Una modificación de préstamo es una reestructuración de su período actual de reembolso (plazo), tasa de interés u otra disposición de su préstamo hipotecario. Ocasionalmente, parte del saldo principal de su préstamo existente puede ser perdonado o el plazo de su préstamo podría extenderse. También es posible que haya escuchado el término “plan de indulgencia”, que es una reestructuración de aplazamiento de pagos. Los nuevos términos del préstamo bajo una modificación de préstamo o plan de indulgencia están destinados a brindarle la oportunidad de permanecer en su hogar mientras realiza pagos asequibles durante la vigencia del préstamo. Son herramientas para ayudarlo a evitar la ejecución hipotecaria si está dispuesto a hacer pagos y tiene los ingresos para mantener pagos asequibles. Para los fines de esta guía, un plan de indulgencia y una modificación de préstamo son sinónimos.

¿Cómo consigo una modificación de préstamo?

- Debe poder justificar ingresos consistentes y suficientes para cubrir sus nuevos pagos. Si no posee ingresos consistentes para afrontar el nuevo pago bajo la modificación del préstamo, su solicitud probablemente será denegada. Un nuevo pago mensual propuesto para una modificación de préstamo (incluidos los impuestos y el seguro de su propiedad) debe ser alrededor del 31% o menos de sus ingresos mensuales.
- Actualmente no puede encontrarse en un proceso de bancarrota (a menos que su abogado especializado en bancarrotas indique lo contrario).
- Si la casa no es su residencia principal, su solicitud de modificación de préstamo será probablemente denegada.

Alternativas

- Solicite un plan de indulgencia a su prestamista hipotecario. Este programa es un acuerdo formal, temporal y por escrito, con su prestamista hipotecario diseñado para detener temporalmente los procedimientos de ejecución hipotecaria.

No es una modificación completa del préstamo y generalmente se usa cuando su incapacidad para hacer pagos es temporal, como cuando sufre una enfermedad o lesión grave.

- Considere aumentar sus ingresos con un segundo empleo.
- Consulte con un abogado experto en bancarrotas para entender sus opciones.
- Hable con un agente inmobiliario local sobre una venta al descubierto. En una venta al descubierto se negocia un acuerdo con su prestamista hipotecario para vender su casa por menos de lo que debe por el préstamo. Entienda que una venta al descubierto puede tener consecuencias negativas. Aparte de vender su casa y satisfacer el préstamo, no hay beneficios financieros por obtener una venta al descubierto. Si intenta comprar otra casa después de obtener una venta al descubierto, el suscriptor de la hipoteca para el nuevo préstamo probablemente tratará la venta al descubierto de la misma manera que una ejecución hipotecaria. Múltiples hipotecas sobre su propiedad podrían evitar una venta al descubierto.
- Una escritura en lugar de ejecución hipotecaria puede ser una opción en el caso de que haya decidido que ya no puede pagar su casa y no desea realizar esfuerzos de comercialización o ejecución hipotecaria. Con una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria, usted le pide a su prestamista que tome posesión del título de su propiedad, sujeto a reclamos existentes o gravámenes, en lugar de una ejecución hipotecaria. Tenga en cuenta que el prestamista puede decidir que una ejecución hipotecaria es una mejor opción para ellos y rechazar su oferta de emitir una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria.

Expectativas

- Si bien puede obtener su propia modificación de préstamo, suele llevar mucho tiempo y es tedioso. Debe ser persistente con su prestamista hipotecario. Cuando sea posible, la comunicación con su prestamista debe ser por escrito. Si mantiene comunicación telefónica con un representante de su prestamista,

asegúrese de documentar el nombre de la persona con la que habló, la fecha y hora de su conversación, el número de teléfono y toda la información que recibió.

- Una modificación de préstamo exitosa puede llevar varios meses, así que asegúrese de devolver toda la información y documentación solicitada a su prestamista hipotecario de forma oportuna. Guarde un archivo de todos los documentos recibidos y todos los recibos de entrega.
- Su prestamista puede solicitar que su vivienda sea evaluada por un tasador de bienes raíces con licencia o valorada por un corredor de bienes raíces con licencia.
- Una vez que reciba la documentación final de la modificación del préstamo, también puede esperar que la modificación inicial del préstamo sea por un periodo de prueba de generalmente unos pocos meses. Después de haber realizado todos los pagos programados a tiempo, su periodo de prueba finalizará y la modificación de su préstamo será permanente. Si estaba considerando vender su casa, tendría que esperar a que la modificación de su préstamo sea permanente. Solicítele a un abogado de bienes raíces o un corredor de bienes raíces que revise los términos de la modificación de su préstamo antes de poner su casa a la venta.

II. LEYES SOBRE MODIFICACIONES DE PRÉSTAMOS

- En octubre de 2009, el gobernador Arnold Schwarzenegger firmó el Proyecto de Ley 94 del Senado (Calderon) que prohíbe a cualquier persona, incluidos los agentes de bienes raíces, corredores de hipotecas y abogados, exigir, cobrar o recaudar una tarifa anticipada por los servicios de modificación de préstamos antes de la finalización de esos servicios. Si alguien se dirige a usted solicitándole honorarios por adelantado por los servicios de modificación de préstamos, no los pague.
- A partir del 31 de enero de 2011, la Comisión Federal de Comercio emitió una norma con efecto a nivel nacional que prohíbe a los proveedores de Servicios de Alivio para la Asistencia Hipotecaria (“MARS”), que incluye rescate de ejecución hipotecaria residencial, modificación de préstamos, venta al

descubierto y servicios de escritura en lugar de ejecución hipotecaria desde la solicitud o el cobro de tarifas u otra consideración de un propietario hasta que el consumidor haya firmado un acuerdo por escrito con el titular del préstamo o administrador que incorpore la oferta de alivio hipotecario que el proveedor obtuvo del titular del préstamo o administrador. La norma también exige que los proveedores de MARS divulguen a los consumidores el coste total de los servicios, que no tienen conexión con ningún programa o agencia gubernamental y que los propietarios de viviendas pueden rechazar cualquier oferta del prestamista o administrador sin tener que pagar ninguna tarifa al proveedor de MARS. La regla también prohíbe a los proveedores de MARS distribuir información falsa o engañosa y aconsejar a los consumidores que dejen de comunicarse con sus prestamistas o administradores de préstamos hipotecarios.

- A partir de julio de 2013, se promulgó la Declaración de Derechos de los Propietarios de Viviendas (“HBOR”) para otorgar a los prestatarios y propietarios de viviendas que enfrentan ejecuciones hipotecarias diversas protecciones legales. Por ejemplo, la ley impide el “doble seguimiento”, que ocurre cuando un prestamista o administrador hipotecario continúa con el proceso de ejecución hipotecaria al mismo tiempo que considera la solicitud de modificación de préstamo de un propietario. El HBOR también requiere que los administradores asignen a un solicitante con un único punto de contacto para utilizar durante todo el proceso de solicitud. Si se deniega la modificación de un préstamo, la HBOR requiere que el administrador identifique los motivos de la denegación por escrito y le brinde al solicitante la oportunidad de apelar la denegación antes de proceder con la ejecución hipotecaria. Si se le ha denegado una modificación de préstamo, consulte a un abogado para asegurarse de que se le otorgaron todas las protecciones bajo el HBOR.

■ III. PROPIETARIO, TENGA CUIDADO

- La mayoría de los prestamistas hipotecarios cobran sus pagos y los envían al inversionista que realmente posee su préstamo

nota. Este proceso se conoce como servicio del préstamo. Pregunte si su prestamista hipotecario es solo un administrador y, de ser así, solicite información de contacto del inversionista que realmente posee su préstamo o nota. En general, el propietario de la nota debe aprobar una modificación de préstamo que se negocie entre usted y el administrador.

- NO deje de hacer los pagos de su hipoteca para “calificar” para una modificación de préstamo. Esto puede dañar gravemente su crédito y desencadenar el inicio del proceso de ejecución hipotecaria.
- Si tiene una primera y segunda hipoteca (o incluso una tercera), puede tener diferentes prestamistas hipotecarios. Debe contactar a todos sus prestamistas hipotecarios antes de realizar una modificación de préstamo. Cuando tiene varias hipotecas en su casa, resolver una modificación de préstamo con un prestamista hipotecario no impide que el otro prestamista hipotecario proceda con una ejecución hipotecaria.
- Una venta al descubierto no necesariamente se ve mejor en su informe crediticio que una ejecución hipotecaria. Tampoco puede liberarle del saldo a deber, dejándole con lo que se llama un saldo de deficiencia. Aunque los cambios recientes a los códigos tributarios generalmente impiden que una venta al descubierto sea considerada un hecho gravable, debe consultar a un profesional de impuestos sobre las posibles implicaciones fiscales de una venta al descubierto.
- **SI ALGUIEN SE DIRIGE A USTED PARA SOLICITARLE HONORARIOS POR MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMO O SERVICIOS DE VENTA AL DESCUBIERTO, NO LOS PAGUE Y CONTACTE CON EL DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES AL (877) 373-4542.**
- Comprenda que su prestamista puede no aceptar una modificación de préstamo. Está solicitando un cambio en los términos del préstamo que usted y el prestamista ya acordaron. El prestamista no tiene la obligación de aprobar su solicitud de cambio y la solicitud de modificación del préstamo puede ser denegada.

IV. ¿QUÉ HACER ANTES DE LLAMAR A SU PRESTAMISTA HIPOTECARIO?

PASO 1:

Antes de contactar a su prestamista hipotecario, debe reunir toda la documentación necesaria que se encuentra en la lista de verificación “Elementos para entregar al prestamista hipotecario”.

PASO 2:

Debe determinar el valor actual de mercado estimado de su vivienda. Puede hacer esto de diferentes maneras, que incluyen:

1. Busque la dirección de su propiedad en un sitio web confiable de valoración de propiedades.
2. Póngase en contacto con un agente inmobiliario local.
3. Póngase en contacto con un tasador local.

Debe tener en cuenta que algunos de los métodos anteriores pueden requerir un pago. Deberá investigar para determinar si alguno de estos servicios se ofrece de forma gratuita en su área.

PASO 3:

Una vez que haya completado los pasos 1 y 2 anteriores, usted está preparado para contactar a su prestamista hipotecario y hablar con ellos de manera inteligente con toda la información que posee. Llame al número de teléfono de servicio al cliente que figura en su estado de cuenta de la hipoteca y solicite el departamento de mitigación de pérdidas, el departamento de modificación de préstamos o el departamento de prevención de ejecuciones hipotecarias (todos referidos al mismo departamento). Siga las instrucciones del representante con el que hable y asegúrese de tomar notas (anote todo) y haga preguntas.

Nombre(s) del propietario: _____

Número de préstamo: _____

Fecha: _____

LISTA DE VERIFICACIÓN DE ELEMENTOS A ENTREGAR A SU PRESTAMISTA HIPOTECARIO

Utilice la siguiente lista de verificación como guía cuando reúna la documentación necesaria. Su prestamista hipotecario le solicitará que proporcione esta y tal vez otra información cuando solicite una modificación de préstamo. Es posible que desee incluir una copia de esta lista de verificación con sus documentos. Marque cada página de cada copia con su información de identificación. Asegúrese de enviar solo copias y no los documentos originales.

- Estado actual de saldo de préstamo hipotecario.
- Documentos originales de préstamos hipotecarios, que incluyen:
 - NOTA
 - ESCRITURA DE FIDEICOMISO

Registre la siguiente información aquí:

Plazo de su préstamo (30 años, 15 años, etc.): _____

Tasa de interés actual: _____

¿La tasa es fija o ajustable? _____

¿Está haciendo solo pagos de intereses? _____

¿Se debe algún pago global? Sí No

Si es así, ¿cuándo? _____

¿Qué cantidad? _____

¿Existe multa por pago anticipado del préstamo? Sí No

En caso afirmativo, ¿cuánto? _____

(continúa en página 8)

(continuación de la lista de verificación de la página 7)

3. Información obtenida sobre el valor actual de mercado de su casa.

- 4. Recibos de pago actuales que cubren los dos últimos meses para todos los propietarios.
- 5. Todos los formularios W-2s o 1099 del año fiscal más reciente para todos los propietarios.
- 6. Todas las páginas de sus declaraciones de impuestos del año fiscal más reciente para todos los propietarios.
- 7. Prueba de al menos dos meses de cualquier otra forma de ingresos, tales como: cartas de beneficios o concesión, declaraciones de beneficios de jubilación o pensión, declaraciones de anualidades, manutención de niños o pensión alimenticia recibida (incluya orden judicial y comprobante de recibo de pago) otras formas de ingresos.
- 8. Todas las páginas de sus estados de cuentas bancarios más recientes que cubren los últimos dos meses.
- 9. Carta de adversidad: una declaración personal escrita, firmada y fechada por todos los propietarios que describe la adversidad que sirve de base para la modificación del préstamo que se solicita.



V. CUANDO RECIBA SU PAPELEO DE MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMO

Asegúrese de:

1. Que entiende todos los términos, incluidos el tipo y los términos de su préstamo, su nueva tasa de interés y el pago.
2. Revisar y confirmar que toda su información personal es correcta.
3. Contactar inmediatamente con su prestamista hipotecario si existe cualquier error.
4. Firmar los documentos exactamente con el mismo nombre que aparece en sus documentos.
5. Tener su firma notariada (solo si es requerido por su prestamista hipotecario).
6. Guardar copias de todos los documentos antes de enviarlos de vuelta.



VI. OTROS RECURSOS

Para otras preguntas o si necesita más ayuda con el proceso de modificación de su préstamo, comuníquese con las siguientes agencias sin ánimo de lucro

■ **Homeownership Preservation Foundation (HPF)**

3033 Excelsior Boulevard, Suite 500

Minneapolis, MN 55416

www.995hope.org

(888) 995-4673

(612) 230-4020

■ **HUD Counseling**

www.hud.gov

(800) 569-4287

Para más publicaciones para el consumidor, visite el Departamento de Bienes Raíces de California en: www.dre.ca.gov.



VIII. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Tarifas anticipadas: cualquier dinero que se reclame, exija, cobre, reciba o recaude por adelantado para prometer que los servicios se realizarán antes de que dichos servicios se hayan completado.

Tasación: una evaluación por escrito del valor de mercado actual de su vivienda realizada por un tasador.

Saldo de su préstamo perdonado: una parte del saldo del préstamo se borra y esa parte de la deuda contra su vivienda se borra.

Pago global: un pago de suma global o general que vence al final del plazo de la hipoteca.

Valor actual de mercado: la cantidad de dinero que su vivienda reportaría si la vendiera hoy en el mercado local actual; la cantidad más alta que cualquier comprador está dispuesto a pagar por su casa al día de hoy.

Saldo de deficiencia: el monto restante de la cantidad de dinero que recibe un inversionista o prestamista hipotecario por la venta de su propiedad ejecutada, que es insuficiente para pagar el saldo total del préstamo.

Ejecución hipotecaria: un proceso mediante el cual un inversionista o prestamista hipotecario vende su casa en una subasta para pagar el saldo de su préstamo y reclamar su garantía (la casa).

Suscriptor de hipotecas: una persona que trabaja para un inversionista o prestamista hipotecario que revisa su solicitud de préstamo hipotecario o la solicitud de modificación del préstamo, junto con toda la documentación de respaldo que proporcionó, para determinar si califica para el préstamo o la modificación y evaluar el riesgo para el inversionista o prestamista hipotecario.

Multa por pago anticipado: una tarifa o cargo que se aplica al prestatario si paga la totalidad del saldo de su préstamo hipotecario antes de tiempo, antes del final del plazo especificado en la multa.

Plazo del préstamo: el período de tiempo establecido para pagar un préstamo; por lo general, las hipotecas se establecen a plazos de 15 años, 30 años o 40 años.



Publicación Oficial del Departamento de Bienes Raíces de California

DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES DE CALIFORNIA

1651 EXPOSITION BLVD., SACRAMENTO, CA 95815

www.dre.ca.gov

REVISADO: MAYO 2020



PDE_20-111 