

RESTAURACIÓN

Esto significa que el dueño de casa paga lo atrasado, más cargos e intereses y se restablece o regulariza con el préstamo. El dueño de casa continúa realizando el pago mensual requerido en la hipoteca original y la nota. Si es capaz de restaurarse, cualquier acción de Ejecución Hipotecaria será desistida.

FINIQUITO

Un finiquito significa que usted paga el préstamo en su totalidad, más intereses y cargos. Puede hacerlo en cualquier momento hasta la venta de la propiedad, y esto se traducirá en un desistimiento de cualquier acción de ejecución hipotecaria de la propiedad. Después de la venta judicial, esto se denomina redención. El dueño de casa normalmente tiene un mes para redimir su propiedad después de que la venta es aprobada por el Tribunal.

VENTA CORTA O ESCRITURA EN-LUGAR DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Una venta corta se produce cuando el prestamista se compromete a aceptar un importe menor del valor total de la casa, de un comprador potencial de la propiedad. Una escritura -en lugar de- la ejecución hipotecaria se produce cuando el prestamista se compromete a tomar la propiedad como pago por la deuda. Los prestamistas tienen requisitos para las ventas cortas garantizadas, para los préstamos que no son GSE, por el programa de Alternativas de Ejecución Hipotecaria Casa Asequible [HAFA]. Los préstamos patrocinados por el Gobierno (FHA, Freddie Mac etc.) tienen programas similares.

La venta corta o programas de escritura-en lugar de- Ejecución Hipotecaria generalmente requieren que tenga su casa en lista para venta con una inmobiliaria durante al menos 90 días. Póngase en contacto con su prestamista para aplicar para estos programas y averiguar los criterios.

Asegúrese de que su prestamista perdonará la deuda entera si hace una venta corta o escritura en lugar de la ejecución hipotecaria. Recuerde que el monto de la deuda condonada se considerará un ingreso para efectos fiscales y pagaría impuestos sobre esa cantidad.

REVERSIÓN DE HIPOTECA

Si Usted tiene más de 62 años, puede obtener una reversión de hipoteca para pagar su préstamo de la casa. Esto permitirá que permanezcan en el hogar hasta que muera. Sus herederos tendrán que pagar el préstamo de la reversión de hipoteca si desean mantener su casa.

Las hipotecas revertidas son complejas. Debe ponerse en contacto con HUD para recibir asesoramiento especial sobre las reversiones de hipotecas si está pensando en buscar esta opción. La asesoría a menudo cuesta unos 125 dólares y también puede que tenga que pagar por un avalúo del inmueble. Llame al 1-800-569-4287 o visite

http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm

CONSERVA TU HOGAR NUEVO MEXICO

United South Broadway Corporation coopera con la Oficina del Procurador General, y con organizaciones no lucrativas para ayudar a los propietarios Nuevomexicanos quienes están en riesgo de perder sus viviendas a través de una ejecución hipotecaria.

Trabajando juntos, los asociados proveen asesoramientos en vivienda y servicios legales a propietarios Nuevomexicanos para ayudarles a evitar la ejecución hipotecaria o escoger alternativas.

Llame a la línea de ayuda:
1-855-664-6630 para que lo refieran a asesores en vivienda y servicios legales.
O visite el website:

www.KeepYourHomeNewMexico.org



Los Socios

CAFé ■ DNA People's Legal Services
■ Independent Living Resource Center ■ New Mexico Legal Aid ■ N.M. Attorney General ■ Senior Citizens' Law Office ■ Springboard ■ Tierra del Sol Housing Corporation

ALTERNATIVAS EN EJECUCIONES HIPOTECARIAS



UNITED
SOUTH
BROADWAY
CORPORATION

1500 Walter SE, Suite 202
Albuquerque, NM 87102
505-764-8867

United South Broadway puede ayudarlo a solicitar una modificación de su préstamo y proveerle de servicios legales. USBC es una agencia de vivienda certificada por HUD.

HAY AYUDA CON SU HIPOTECARIA

Su compañía hipotecaria tiene programas que pueden reducir su pago o ayudarlo a través de una crisis financiera temporal. También puede obtener ayuda de programas de asesoramiento de vivienda certificados por HUD.

El tipo de programa de mitigación de pérdida que puede solicitar es dependiendo de qué tipo de préstamo hipotecario tiene. Si no sabe que tipo de préstamo tiene, el primer paso es averiguar si tiene un préstamo patrocinado o no, por el Gobierno (no-GSE). Los préstamos patrocinados por el Gobierno incluyen:

- FHA, USDA y VA están marcados con su nombre.
- FannieMae y FreddieMac: Verifique el sitio Web www.makinghomeaffordable.gov y marque "Tools"

Si se le niega una modificación de préstamo u otro programa de mitigación de pérdida, usted puede solicitar una revisión a través del proceso de "escalada". Si tiene un préstamo patrocinado por el Gobierno, usted puede también solicitar una revisión por el organismo de Gobierno que patrocina su préstamo. Sea persistente, continúe aplicando y obtenga ayuda de una Agencia de asesoría certificada por HUD.

REFINANCIAR

Refinanciando su préstamo significa encontrar otro prestamista que le prestará el dinero para pagar su hipoteca existente y entrar en un nuevo préstamo con usted. Por lo general, esta opción sólo está disponible si tiene buen crédito.

Si tiene un préstamo de Fannie Mae o Freddie Mac loan, puede calificar para HARP (Programa de Refinanciamiento para Casa Asequible). También debe estar al día en su hipoteca y no tener ningún pago atrasado de más de 30 días en los últimos 12 meses. Su primera hipoteca no puede exceder de 125% del valor de mercado actual de su hogar.

PLAN DE REPAGO

Un plan de repago es un acuerdo entre usted y el prestamista para ponerse al día sobre la cantidad que debe. Esto normalmente significa que sus pagos se

incrementarán durante varios meses hasta que se pagan los atrasos y, a continuación, vuelva a su pago regular.

ABSTENCIÓN

Un acuerdo de abstención le permitirá temporalmente suspender o reducir sus pagos mensuales por un período de tiempo específico. Si actualmente estas recibiendo compensación por desempleo, tu pudieras calificar por un Plan de reducción de pago por seis meses bajo un plan Especial de Abstención y puedes aplicar por una modificación de crédito si te empleas durante esos seis meses.

MODIFICACIÓN HAMP

El programa de Modificación para Casa Asequible (HAMP) está diseñado para ayudar a los propietarios de viviendas con préstamos no GSE. Si tienes un préstamo FHA, Freddie Mac, Fannie Mae, VA o USDA, no califican para HAMP.

Una modificación de HAMP puede reducir su pago mensual (hipoteca, impuestos y seguro) al 31% de su ingreso bruto mensual. La tasa de interés puede reducirse tan baja hasta como 2% para los primeros 5 años y sus pagos prolongarse hasta 30 a 40 años. Durante los primeros cinco años, si realiza su pago mensual modificado a tiempo, usted recibirá \$5,000 dólares de HAMP hacia el saldo del principal del préstamo.

Una modificación de HAMP requiere un período de prueba de tres meses durante el cual comienza haciendo un pago modificado. A pesar de que este período de prueba se supone que es de tres meses, antes de que se determine la modificación permanente, a veces tarda más tiempo. Recomendamos que usted continúe haciendo el pago de prueba en la medida en que el prestamista lo acepte.

FHA, Freddie Mac y Fannie Mae, tienen programas de modificación de préstamo similar. El VA y la USDA tienen programas de mitigación de pérdida especiales que puede solicitar el dueño de la casa.

MODIFICACIÓN DE CRÉDITO

Si usted no califica para HAMP, el prestamista puede evaluar su elegibilidad para una modificación de préstamo "interno". En una modificación de crédito

interno, algunas veces reducen los pagos y la tasa de interés. En una modificación interna puedes también mantener tu pago alrededor de lo mismo, pero mover tus atrasos al final del crédito.

BANCARROTA

Si tiene un gran cumulo de deuda, incluyendo el dinero adeudado en su casa, *usted puede presentar un proceso de quiebra en cualquier momento durante el proceso de ejecución hipotecaria.* Esto colocará el pleito del Juicio Hipotecario "en suspenso" hasta que la Corte de Quiebras procesa su solicitud de quiebra.

La Quiebra NO necesariamente salvara su casa. Le dará tiempo para hacer un plan de pagos con el Banco y hacer los pagos de su casa. También puede darle tiempo para solicitar una modificación de préstamo en su hipoteca. Debe consultar a un abogado de quiebras. De igual forma puede comprar un paquete de "pro se" en la Corte de Bancarrota.

Usted puede encontrar más información acerca de la quiebra en los talleres de deuda del consumidor ofrecido por la Barra de Abogados del Estado de Nuevo México. Verifique el sitio Web (www.nmbar.org) o llame al 1-800-876-6227 para averiguar cuándo está programado un taller cerca de usted.

¡CUIDADO!

NO CAIGA NI SE DEJE CONVENCER POR LAS ESTAFAS DE RESCATE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA



Ten cuidado si alguien:

- Te pide que pagues por adelantado para ayudarte a modificar tu hipoteca
- Es un abogado fuera del estado, y te ofrece obtener una modificación de tu préstamo
- Te pide que firmes a su favor una escritura para darle tu casa
- Te digan que es necesario que te mudes de tu casa para que entonces ellos puedan venderla

Si piensas que alguien te ha estafado, o si tienes preguntas, llame a la Oficina del Procurador General de Nuevo Mexico:

1-505-222-9038