



PROGRAMA PARA HACER EL HOGAR ACCESIBLE

Preguntas Frecuentes de los Prestatarios

ASOCIACIÓN DE BANCOS DE PUERTO RICO

208 PONCE DE LEON AVENUE

SUITE 1014

SAN JUAN, PR 00918-1002

TEL. 787-753-8630

FAX 787-754-6022

info@abpr.com · www.abpr.com

INDICE

¿DE QUÉ TRATA “EL PROGRAMA PARA HACER EL HOGAR ACCESIBLE?.....	1
REFINANCIAMIENTOS HOGAR ACCESIBLE	1
Estoy al día en mi hipoteca. ¿Me ayudará el Refinanciamiento de Hogar Accesible?	1
¿Cómo sé si soy elegible?.....	1
¿Cómo sé que si el refinanciamiento mejorará la estabilidad de mi préstamo a largo plazo?	2
¿Cómo sé si mi préstamo lo tiene o ha sido titularizado por Fannie Mae o Freddie Mac?	2
Debo más de lo que vale mi propiedad. ¿Aún así cualifico para refinanciar bajo el Programa de Hacer el Hogar Accesible?.....	3
Tengo una primera y una segunda hipoteca. ¿Aún así cualifico para refinanciar bajo Hacer el Hogar Accesible?.....	3
¿Bajaré el refinanciamiento mis pagos?	3
¿Cuáles son los tipos de interés y otros términos de esta oferta de refinanciamiento?.....	4
¿Reduciré el financiamiento la cantidad que debo de mi préstamo?	4
¿Puedo obtener efectivo para pagar otras deudas?.....	4
¿Cómo solicito el Refinanciamiento de Hogar Accesible?.....	4
¿Qué documentos necesitaré?.....	5
¿Si estoy atrasado en mi hipoteca, cualificaré para un Refinanciamiento de Hogar Accesible?.....	5
¿Necesitaré seguro de hipoteca?	5
¿Cuánto tiempo estará disponible el Refinanciamiento de Hogar Accesible? .	6



HOGAR ACCESIBLE

MODIFICACIONES DE HOGAR ACCESIBLE	6
¿Puede el Programa para Hacer el Hogar Accesible ayudarme si mis préstamos no son poseídos o titularizados por Fannie Mae o Freddie Mac?	6
¿Cómo se si cualifico para una Modificación de Hogar Accesible?	6
¿Necesito estar atrasado en mis pagos de hipoteca para ser elegible a una Modificación de Hogar Accesible?.....	7
Tengo una segunda hipoteca, ¿aún así soy elegible?	7
¿Cómo sé si mi manejador de préstamos está participando? ¿Se les requiere a todas las oficinas de servicios que participen?	7
¿Qué hará mi manejador de préstamos para determinar si cualifico? ...	8
¿Qué sucede después de cinco años?	8
¿El préstamo modificado incluirá contribuciones sobre la propiedad y seguro de dueños de casa?.....	9
¿Cuánto puede bajar mi tasa de interés?	9
¿Qué sucede si eso no es suficiente para lograr un pago accesible?	9
¿Podría terminar con un pago global?	10
¿Qué sucede si no puedo efectuar los pagos durante el período de prueba?.....	10
¿Cuánto me costará una modificación?.....	10
¿Bajo este programa se requiere asesoramiento de vivienda?.....	11
Escuché que el gobierno esta proveyendo un incentivo económico a los prestatarios. ¿Es verdad?	11
No vivo en la casa que asegura la hipoteca que deseo modificar. ¿Esta hipoteca es elegible para una Modificación de Hogar Accesible?	11
Tengo una hipoteca sobre un dúplex. Vivo en una unidad y alquilo la otra. ¿Sigo siendo elegible?.....	12



Debo más de lo que vale mi casa. ¿Una modificación de hogar accesible reducirá lo que adeudo?12

Tengo un préstamo FHA. ¿Puede ser modificado bajo el Programa para Hacer el Hogar Accesible? ¿Todos los préstamos son elegibles?.....12

¿Cómo solicito para una modificación bajo el Programa para Hacer el Hogar Accesible?.....12

¿Qué documentos e información necesitaré?13

¿Cuánto tiempo durará el Programa de Modificación de Hogar Accesible?14

Mi préstamo está programado para ejecutarse próximamente. ¿Qué debo hacer?14

¿QUÉ MÁS DEBO SABER?14

¿Quién es mi manejador de préstamo? ¿Es lo mismo que mi acreedor hipotecario o inversionista?14

¿Porqué mi manejador de préstamo tiene que preguntar al inversionista si puede efectuar una modificación de préstamo?15

¿Qué debo hacer si mi manejador de préstamo me dice que el inversionista no está participando en el Programa para Hacer el Hogar Accesible?15



¿DE QUÉ TRATA "EL PROGRAMA PARA HACER EL HOGAR ACCESIBLE?"

El hacer el hogar accesible es parte de la estrategia comprensiva del Presidente Obama para poner el mercado de viviendas en marcha. A través del Programa para Hacer el Hogar Accesible, hasta 9 millones de familias Americanas pueden ser elegibles para refinanciar o modificar sus préstamos a un pago que sea accesible ahora y en el futuro.

REFINANCIAMIENTOS HOGAR ACCESIBLE

Estoy al día en mi hipoteca. ¿Me ayudará el Refinanciamiento de Hogar Accesible?

Los prestatarios elegibles que están al día en sus hipotecas pero no han podido aprovechar los bajos tipos de interés actuales porque el valor de sus hogares se ha reducido, ahora tienen la oportunidad de refinanciar. A través del Programa para Hacer el Hogar Accesible, Fannie Mae y Freddie Mac permitirán el refinanciamiento de préstamos hipotecarios que éstos poseen o que han colocado en valores asegurados por hipotecas.

¿Cómo sé si soy elegible?

Usted puede ser elegible si:

Usted es el dueño ocupante de una residencia de una a cuatro unidades,

- El préstamo sobre su propiedad es poseído o titularizado por Fannie Mae o Freddie Mac (¿No sabe? Ver abajo),
- En el momento que usted solicite, usted está al día en los pagos de su hipoteca (al día significa que no ha pagado con más de 30 días de atraso el pago de su hipoteca en los últimos 12 meses o, si ha tenido el préstamo por menos de 12 meses, nunca ha faltado un pago).
- Usted entiende que la cantidad que debe de su primera hipoteca es más o menos o poco menos que el valor actual de su casa,

HOGAR ACCESIBLE

- Usted tiene suficiente ingreso para sostener los nuevos pagos de hipoteca, y
- El refinanciamiento mejora la accesibilidad o estabilidad a largo plazo de su préstamo.

¿Cómo sé que si el refinanciamiento mejorará la estabilidad de mi préstamo a largo plazo?

Su acreedor hipotecario le dará en "Estimado de Buena Fe" que incluye su nuevo tipo de interés, pago hipotecario y la cantidad que usted pagará durante la vida del préstamo. Compare esto a los términos actuales de su préstamo. Si no es una mejoría, el refinanciar podría no ser ventajoso para usted. También considere que el refinanciar un préstamo de tipo ajustable a uno de tipo fijo, o eliminando términos de mayor riesgo tal y como solamente pagos o pagos globales también pueden proveer estabilidad a largo plazo.

¿Cómo sé si mi préstamo lo tiene o ha sido titularizado por Fannie Mae o Freddie Mac?

Usted deberá llamar a su acreedor hipotecario o manejador de préstamos (la organización a quien usted le hace los pagos mensuales de hipoteca) y preguntar sobre el programa.

Tanto Fannie Mae y Freddie Mac han establecido números de teléfono libre de cargos y procesos en la Web para la disponibilidad de esta información. Los prestatarios proveen o entran información para determinar si cualquiera de las agencias posee o ha titularizado el préstamo. Esta información no es una garantía de elegibilidad para el programa de refinanciamiento, ya que los otros criterios de cualificación deberán cumplirse.

para Fannie Mae

- 1-800-7FANNIE (8am a 8pm hora oficial del este)
- www.fanniemae.com/loanlookup

Freddie Mac

- 1-800-FREDDIE (8am a 8pm hora oficial del este)
- www.freddiemac.com/mymortgage

Debo más de lo que vale mi propiedad. ¿Aún así cualifico para refinanciar bajo el Programa de Hacer el Hogar Accesible?

Los préstamos elegibles incluirán aquellos donde la primera hipoteca no excede 105% del valor de mercado actual de la propiedad. Por ejemplo, si su propiedad tiene un valor \$200,000 pero usted debe \$210,000 o menos en su primera hipoteca, usted puede cualificar. El valor actual de su propiedad se determinará luego que usted solicite refinanciar.

Tengo una primera y una segunda hipoteca. ¿Aún así cualifico para refinanciar bajo Hacer el Hogar Accesible?

Mientras la cantidad adeudada en la primera hipoteca sea menos de 105% del valor de la propiedad, los prestatarios con más de una hipoteca pueden ser elegibles para un Refinanciamiento de Hogar Accesible. Su elegibilidad dependerá, en parte, del acuerdo por el prestamista que tiene su segunda hipoteca de que ésta permanecerá en segundo rango, y en su habilidad de cumplir los nuevos pagos en la primera hipoteca.

¿Bajaré el refinanciamiento mis pagos?

El objetivo del Refinanciamiento de Hogar Accesible es proveer a prestatarios merecedores de crédito que han demostrado un compromiso para pagar sus hipotecas, la oportunidad de entrar en una nueva hipoteca con pagos más accesibles hoy y sostenibles por la vida del préstamo. Los prestatarios cuyos tipos de interés son mucho más altos que el tipo del mercado actual deben ver una reducción inmediata en sus pagos.

Los prestatarios que están pagando solamente intereses, o que tienen un tipo introductorio bajo que aumentará en el futuro, no verán su pago actual bajar si refinancian a un tipo fijo. Sin embargo los prestatarios podrían ahorrar una gran cantidad a lo largo de la vida del préstamo evitando aumentos futuros en pagos de hipoteca. Cuando usted somete una solicitud de préstamo, su prestamista le dará un Estimado de Buena Fe que incluye su nuevo tipo de interés, pago de hipoteca y la cantidad que usted pagará a lo largo de la vida del préstamo. Compare esto a los términos de su préstamo actual. Si esto no es una mejoría, el refinanciamiento podría no ser aconsejable para usted.

¿Cuáles son los tipos de interés y otros términos de esta oferta de refinanciamiento?

La tasa se basará en las tasas de mercado en efecto al momento del refinanciamiento y cualquier punto asociado y honorarios cotizados por el prestamista. Las tasas de interés podrán variar entre un prestamista y otro y con el pasar del tiempo en lo que las tasas del mercado se ajustan. Los préstamos refinanciados no tendrán penalidades por pago adelantado o pagos globales.

¿Reducirá el financiamiento la cantidad que debo de mi préstamo?

No. El objetivo del Refinanciamiento de Hogar Accesible es ayudar a los prestatarios entrar en préstamos más accesibles. El refinanciamiento no reducirá la cantidad principal que usted adeuda al primer tenedor hipotecario o cualquier otra deuda que usted tenga. Sin embargo, el refinanciamiento deberá ahorrarle dinero al reducir la cantidad de interés que usted paga durante la vida del préstamo.

¿Puedo obtener efectivo para pagar otras deudas?

No. Sin embargo, los prestamistas cuyos préstamos son poseídos o titularizados por Fannie Mae podrán ser elegibles para financiar todos los gastos de cierre y obtener una pequeña cantidad de efectivo (2% del total de la hipoteca que no excederá \$2,000) a través del refinanciamiento si tiene suficiente valor líquido. Para los prestatarios cuyos préstamos son poseídos o titularizados por Freddie Mac, los costos de transacción (que no excederán \$2,500) tal y como el costo de una tasación o estudio de título, podrán ser incluidos en la cantidad refinanciada.

¿Cómo solicito el Refinanciamiento de Hogar Accesible?

Usted deberá comunicarse con su acreedor hipotecario o manejador de préstamos y preguntar sobre el proceso de solicitud de Refinanciamiento de Hogar Accesible. El número está en su libro de cupones de pago. Por favor sea paciente. Los prestamistas u oficinas de servicio están implementando el programa al presente y puede tomar tiempo antes de que estén listos para el proceso de solicitudes. Mientras tanto, le ayudará a su prestamista y agilizará el proceso de solicitud si usted reúne cierta información y documentos antes de llamar.

Además, comenzando el 4 de abril de 2009, los prestatarios cuyos préstamos son poseídos o titularizados por Fannie Mae también podrán solicitar a través de cualquier acreedor aprobado por Fannie Mae.

Casi todos los bancos principales y corredores de hipotecas están aprobados para trabajar con Fannie Mae. Pregúntele al acreedor que usted escoja si está autorizado a proveer Refinanciamiento de Hogar Accesible.

¿Qué documentos necesitaré?

Le ayudará a su acreedor hipotecario si usted reúne la siguiente información y documentos antes de llamar. Usted necesitará:

- Información sobre el ingreso bruto (antes del pago de contribuciones) de todos los firmantes en su préstamo, incluyendo los talonarios de paga recientes si usted los recibe o documentación de ingreso que usted recibe de otras fuentes.
- Su más reciente planilla de contribución sobre ingreso.
- Información sobre cualquier segunda hipoteca sobre su casa.
- Balance de cuentas y pagos mínimos mensuales adeudados en todas sus tarjetas de crédito.
- Balance de cuentas y pagos mensuales de todas sus otras deudas tal y como préstamos estudiantiles y préstamos de automóvil.

¿Si estoy atrasado en mi hipoteca, cualificaré para un Refinanciamiento de Hogar Accesible?

No. Los prestatarios que actualmente están atrasados o han tenido atrasos de 30 días más de una vez durante los últimos 12 meses no cualificarán. Usted deberá comunicarse con su manejador de préstamos para ver si una Modificación de Hogar Accesible es una opción para usted.

¿Necesitaré seguro de hipoteca?

Si su préstamo existente tiene seguro de hipoteca privado, usted necesitará la misma cantidad de cubierta de seguro para el préstamo refinanciado. Si su préstamo existente no tiene seguro de hipoteca privado no se le requerirá como parte del Refinanciamiento de Hogar Accesible.'

¿Cuánto tiempo estará disponible el Refinanciamiento de Hogar Accesible?

El programa expira el 10 de junio de 2010. Su transacción de refinanciamiento deberá haber cerrado y los fondos desembolsados en o antes de dicha fecha.

MODIFICACIONES DE HOGAR ACCESIBLE

¿Puede el Programa para Hacer el Hogar Accesible ayudarme si mis préstamos no son poseídos o titularizados por Fannie Mae o Freddie Mac?

Si. El Programa para Hacer el Hogar Accesible ofrece ayuda a prestatarios que están luchando por mantener sus préstamos actualizados o aquellos que ya están atrasados en sus pagos de hipoteca. Al proveer oficinas de servicio de hipotecas con incentivos financieros para modificar las primeras hipotecas existentes, el Tesoro espera poder ayudar hasta de 3 a 4 millones de dueños de hogares para evitar la ejecución no obstante quién posee o da servicio a la hipoteca.

¿Cómo se si cualifico para una Modificación de Hogar Accesible?

Para solicitar una Modificación de Hogar Accesible usted deberá:

- Ser dueño-ocupante en una propiedad de una a cuatro unidades;
- Tener un balance de principal al descubierto que sea igual a o menos de \$729,750 para propiedades de una unidad (existe un límite mayor para propiedades de dos a cuatro unidades – consulte su manejador de préstamos),
- Usted tiene un préstamo que se originó en o antes del 1 de enero de 2009,
- Usted tiene un pago de hipoteca (incluyendo contribuciones, seguro y pagos de cuotas de asociaciones de titulares) que es más del 31% de su ingreso mensual bruto (antes del pago de contribuciones), y
- Usted tiene un pago de hipoteca que no es costeable, posiblemente porque ha habido un cambio significativo en sus ingresos o gastos.

Si usted contestó SI a todas estas preguntas, usted podría ser elegible para solicitar una Modificación de Hogar Accesible. Solamente su manejador de préstamos le podrá decir si usted cualifica.

¿Necesito estar atrasado en mis pagos de hipoteca para ser elegible a una Modificación de Hogar Accesible?

No. Los prestatarios responsables que están luchando para mantenerse al día en sus pagos de hipoteca son elegibles si están en riesgo inminente de incumplir, por ejemplo, porque su pago de hipoteca recientemente aumentó a un nivel que no es costeable. Si usted ha tenido o anticipa un aumento significativo en su pago de hipoteca o usted ha tenido una reducción significativa en su ingreso o ha experimentado alguna otra adversidad que hace imposible que usted pague su hipoteca, comuníquese con su manejador de préstamos. A usted se le requerirá documentar su ingreso y gastos y proveer evidencia de la adversidad o cambio en sus circunstancias.

Tengo una segunda hipoteca, ¿aún así soy elegible?

Si, pero sólo la primera hipoteca es elegible para una modificación.

¿Cómo sé si mi manejador de préstamos está participando? ¿Se les requiere a todas las oficinas de servicios que participen?

La participación de las oficinas de servicios en el programa es voluntaria. Sin embargo, el gobierno está ofreciendo incentivos sustanciales a oficinas de servicios e inversionistas, y se espera que la mayoría de las oficinas de servicios participaran. Las oficinas de servicios participantes firmarán un contrato con el agente financiero del Tesoro, mediante el cual acuerdan revisar a cada prestatario potencialmente elegible que llame o escriba que pida ser considerado para el programa.

Según se firmen los contratos, una lista de oficinas de servicios participantes estará disponible en el Internet en www.makinghomeaffordable.gov.

¿Qué hará mi manejador de préstamos para determinar si cualifico?

Si usted informa una adversidad, su manejador de préstamos:

- Determinará si su préstamo cumple los criterios mínimos de elegibilidad (ocupado por dueño, originado en o antes del 1 de enero de 2009, balance al descubierto de principal igual a o menos de \$729,750). Si es así:
- Añadirá los cargos adeudados (intereses, contribuciones, seguros y costos que su prestamista pago a las otras partes por usted – pero no los cargos por demora, esos deberán ser renunciados) al balance del préstamo.
- Determinará cuánto de reducción de la tasa de interés se requerirá para reducir su pago de primera hipoteca al punto donde no sea más del 31% de su ingreso bruto mensual.
- Aplicará un examen de valor para determinar si el costo de la modificación (incluyendo los pagos de incentivos del gobierno) es menos costoso para el inversionista que el no modificar el préstamo (poseído por los prestatarios que tienen mucho valor líquido o cuyos ingresos son muy bajos en relación al valor de sus hogares probablemente no pasarán este examen de valor). Si es así:
- Lo pondrán en una modificación a prueba por tres meses a la nueva tasa de interés y nivel de pago.
- Si usted hace los pagos exitosamente y esta al día al final del período de prueba, su manejador de préstamos otorgará un acuerdo de modificación permanente que reducirá la tasa de interés a una tasa fija por cinco años, y entonces poner un tope a una tasa baja para la vida restante del préstamo.

NOTA: Se le requerirá firmar un acuerdo de modificación y otros documentos y certificar que toda la información que usted le proveyó al manejador de préstamo es cierta y correcta. El alterar cualquier información requerida para la Modificación de Hogar Accesible es una violación de la ley federal y tiene serias consecuencias.

¿Qué sucede después de cinco años?

Si la tasa de interés modificada está por debajo de la tasa de mercado, la tasa modificada se fijará por un mínimo de cinco años según se

especifica en su acuerdo de modificación. Comenzando el sexto año, la tasa puede aumentar no más de un punto porcentual por año hasta que alcance el tope de tasa indicado en su acuerdo de modificación. El tope es igual a la tasa de interés de mercado prevaleciente a la fecha que se ultime la modificación según publicado por Freddie Mac basado en una encuesta de sus clientes. Este tope significa que su tasa nunca podrá ser mayor que la tasa de mercado el día que su préstamo fue modificado. Si la tasa modificada es en o sobre la tasa de mercado prevaleciente, según antes descrito, la tasa modificada se fijará por la vida del préstamo.

¿El préstamo modificado incluirá contribuciones sobre la propiedad y seguro de dueños de casa?

Si. El pago de modificación incluirá una cantidad mensual a separarse (cuenta en plica) para pagar contribuciones y seguro según sean pagaderos. Estos fondos se requieren aún si su préstamo anterior no incluía fondos en cuenta en plica.

¿Cuánto puede bajar mi tasa de interés?

El Tesoro esta proveyendo incentivos a los inversionistas para reducir el interés tan bajo como un 2%, si fuese necesario para lograr un pago que usted puede pagar basado en su ingreso.

¿Qué sucede si eso no es suficiente para lograr un pago accesible?

Si una tasa de interés de 2% no resulta en un pago accesible (no más del 31% de su ingreso bruto mensual), su manejador de préstamo:

- Primero tratará de extender su término de pago. A la opción del manejador del préstamo sus pagos pueden extenderse a 40 años.
- Si aún así no es suficiente, su manejador de préstamo puede diferir el repago de una porción de la cantidad que usted adeuda para una fecha posterior. A esto se le llama remisión de principal.
- También, una porción de la deuda puede ser condonada. Esto es opcional de parte del inversionista. No existe requisito para la condonación de principal.

¿Podría terminar con un pago global?

Si. Si su manejador de préstamo determina que se requiere una remisión de principal para lograr que su pago mensual esté a un nivel que usted pueda pagar, la cantidad de la remisión, digamos por ejemplo fue \$20,000, sería restada de la cantidad usada para calcular su pago mensual de hipoteca, pero usted aún adeudaría el dinero. Usted tendría un pago global de \$20,000 que no genera intereses y no vence hasta que usted salde o refinance su préstamo, o hasta que venda su casa.

¿Qué sucede si no puedo efectuar los pagos durante el período de prueba?

Los prestatarios que no pueden efectuar los tres pagos para el final del período de prueba no son elegibles para una Modificación de Hogar Accesible. Sin embargo, usted puede ser elegible para otras opciones para la prevención de ejecución ofrecidas por su manejador de préstamo.

¿Cuánto me costará una modificación?

Los prestatarios que no están al día en sus pagos o en riesgo de incumplimiento inminente a menudo no tienen efectivo para pagar los gastos de una modificación de préstamo. A los prestatarios que cualifican para una Modificación de Hogar Accesible nunca se les requerirá pagar una cuota de modificación o pagar los cargos por demora adeudados. Si existen costos asociados con la modificación, tal y como el pago de contribuciones adeudadas, su manejador de préstamo le dará la opción de añadirlos a la cantidad que usted adeuda en su hipoteca o pagar parte o todos los gastos por adelantado. El pagar estos gastos por adelantado reducirá su nuevo pago mensual y le ahorrará costos de intereses sobre la vida de su préstamo.

Si usted desea ayuda de una agencia de asesoramiento de vivienda aprobada por HUD o se le refiere a un asesor como una condición de la modificación, a usted no se le cobrará cargo por tal asesoramiento. Los prestatarios deben tener cuidado con cualquier organización que trate de cobrar un cargo por adelantado para asesoramiento de vivienda o modificación de un préstamo moroso, o cualquier organización que alegue garantizar el éxito.

¿Bajo este programa se requiere asesoramiento de vivienda?

A los prestatarios, especialmente a los prestatarios en mora, se les anima que contacten a un asesor de vivienda aprobado por HUD para ayudarles a entender todas sus opciones financieras y para crear un plan presupuestario. Estos servicios son libres de cargo. Sin embargo, el asesoramiento de vivienda se requiere solamente para los prestatarios cuyas deudas mensuales totales son muy altas en relación a sus ingresos. Para otros solicitantes es voluntario.

Cuando usted solicita una Modificación de Hogar Accesible, su manejador de préstamo analizará sus deudas mensuales, incluyendo la cantidad que usted adeudará en su nuevo pago de hipoteca luego de que se modifique, al igual que los pagos en una segunda hipoteca, préstamos de automóvil, tarjetas de crédito o manutención de menores. Si la cantidad de todos estos gastos mensuales recurrentes es igual a o más del 5% de su ingreso bruto mensual, usted deberá acordar solicitar el asesoramiento de vivienda provisto por un asesor de vivienda aprobado por HUD como una condición de obtener la modificación.

Escuché que el gobierno esta proveyendo un incentivo económico a los prestatarios. ¿Es verdad?

Si. Los prestatarios que efectúan los pagos a tiempo en sus préstamos modificados recibirán incentivos. Por cada mes que usted efectúa un pago a tiempo, el Tesoro le pagará un incentivo que reduce el balance de principal de su préstamo. El incentivo será aplicado directamente al balance de su préstamo anualmente y sobre los cinco años el total de reducción de principal podría ascender a la suma \$5,000. Esta aportación del Tesoro le ayudará a crear valor líquido más rápido.

No vivo en la casa que asegura la hipoteca que deseo modificar. ¿Esta hipoteca es elegible para una Modificación de Hogar Accesible?

No. Por ejemplo, si usted posee una casa que usted utiliza como hogar de vacaciones o que usted alquila a inquilinos, la hipoteca sobre esa casa no es elegible. Si usted vivía en el hogar pero se mudó, la hipoteca no es elegible. Solamente la hipoteca sobre su residencia primaria es elegible. El manejador de servicios verificará si la vivienda es su residencia primaria. El distorsionar su ocupación para poder cualificar para este programa es una violación de ley federal y podría tener serias consecuencias.

Tengo una hipoteca sobre un dúplex. Vivo en una unidad y alquilo la otra. ¿Sigo siendo elegible?

Si. Las hipotecas en propiedades de dos, tres y cuatro unidades son elegibles siempre que usted viva en una unidad como su residencia primaria.

Debo más de lo que vale mi casa. ¿Una modificación de hogar accesible reducirá lo que adeudo?

El principal objetivo del Programa para Hacer el Hogar Accesible es ayudar a los prestatarios evitar la ejecución al modificar préstamos con problemas para lograr un pago que el prestatario pueda pagar. Los inversionistas pueden, pero no se les requiere, ofrecer reducciones de principal. Es más probable que su manejador de préstamo utilizará reducciones en las tasas de interés para poder hacer su pago accesible.

Tengo un préstamo FHA. ¿Puede ser modificado bajo el Programa para Hacer el Hogar Accesible? ¿Todos los préstamos son elegibles?

La mayoría de los préstamos convencionales incluyendo los primarios, sub-primarios y préstamos ajustables, préstamos poseídos por Fannie Mae, Freddie Mac y prestamistas privados y la mayoría de los préstamos en valores asegurados por hipotecas son elegibles para una Modificación de Hogar Accesible. La Administración está trabajando con el Congreso para aprobar legislación que permita a FHA y VA ofrecer modificaciones consistentes con el Programa para Hacer el Hogar Accesible en el futuro cercano. Al presente, los préstamos asegurados o garantizados por estas agencias están siendo modificados bajo otros programas que también facilitan a los prestatarios retener su hogar propio.

¿Cómo solicito para una modificación bajo el Programa para Hacer el Hogar Accesible?

Si usted cumple los criterios de elegibilidad generales para el programa, debe reunir la documentación financiera que su manejador de préstamo necesitará para determinar si usted cualifica. Una vez usted tenga esta información, debe comunicarse con su manejador de préstamo y pedir se le considere para una Modificación de Hogar Accesible. El número aparece en su factura de hipoteca o libro de cupones.

Si su préstamo está al día, favor de ser paciente ya que puede tomar algún tiempo antes de que los manejadores de préstamos puedan procesar todas las solicitudes. Sin embargo, los manejadores de préstamos pueden comenzar a revisar la elegibilidad de los prestatarios inmediatamente.

Si usted desea hablar con un asesor de vivienda puede llamar al **1-888-995-HOPE (4673)**. Los consejeros de vivienda aprobados por HUD pueden ayudarle a evaluar sus ingresos y gastos y entender sus opciones. Este asesoramiento es GRATIS.

Si usted ya ha faltado a uno o más pagos de hipoteca y aún no ha hablado con su manejador de préstamo, contáctelo inmediatamente

¿Qué documentos e información necesitaré?

Le ayudará a su manejador de préstamo y agilizará procesar su solicitud si usted recopila alguna información y documentos antes de llamar. Para todos los prestatarios en su préstamo usted necesitará:

- Información sobre su ingreso bruto mensual, incluyendo los talonarios de paga recientes si los prestatarios son asalariados y reciben salarios y documentación de cualquier ingreso recibido de otras fuentes.
- Su más reciente planilla de contribución sobre ingreso.
- Información sobre bienes.
- Información sobre cualquier segunda hipoteca sobre su casa.
- Balance de cuentas y pagos mínimos mensuales adeudados en todas sus tarjetas de crédito.
- Balance de cuentas y pagos mensuales de todas sus otras deudas tal y como préstamos estudiantiles y préstamos de automóvil.
- Una carta describiendo el porqué su hipoteca no es accesible (ejemplo: cuál fue la causa de la reducción de sus ingresos o el aumento en sus gastos).

¿Cuánto tiempo durará el Programa de Modificación de Hogar Accesible?

El programa expira el 31 de diciembre de 2012. Para esa fecha su solicitud de modificación debe estar sometida.

Mi préstamo está programado para ejecutarse próximamente. ¿Qué debo hacer?

Muchos manejadores de préstamos han hecho el compromiso de posponer ejecuciones sobre todas las hipotecas que cumplen con los criterios mínimos de elegibilidad para una Modificación de Hogar Accesible hasta que dichos préstamos puedan ser totalmente evaluados.

Sin embargo, los prestatarios cuyos préstamos han sido programados para ejecución o cualquier prestatario que ha faltado a uno o más pagos de hipotecas y aún no ha hablado con su manejador de hipoteca debe contactar al mismo inmediatamente. Los prestatarios también pueden contactar a un asesor de vivienda aprobado por HUD al llamar al **1-888-995-HOPE (4673)**.

¿QUÉ MÁS DEBO SABER?

¿Quién es mi manejador de préstamo? ¿Es lo mismo que mi acreedor hipotecario o inversionista?

Su manejador de préstamo es la institución financiera que cobra sus pagos mensuales de hipoteca y tiene la responsabilidad del manejo y contabilización de su préstamo. Su manejador de préstamo también puede ser su acreedor hipotecario, lo que significa que posee su préstamo, sin embargo muchos préstamos son poseídos por grupos de inversionistas.

Tradicionalmente, los bancos utilizan el dinero depositado en las cuentas de ahorro de clientes para efectuar préstamos. Estos poseen los préstamos, ganando intereses según los prestatarios van pagando. Por lo tanto, los bancos estaban limitados en el número de préstamos que podían otorgar porque tenían que esperar hacer nuevos préstamos hasta que los depósitos de ahorros crecían o los prestatarios existentes pagaban sus préstamos. Muchas familias que deseaban tener un hogar no podían porque no había un flujo estable de dinero para prestar.

Con el pasar del tiempo, los bancos comenzaron a sustituir los préstamos por efectivo al unir grandes grupos de préstamos hipotecarios juntos para crear valores garantizados por hipotecas que podían ser vendidos a inversionistas tal y como fondos de pensiones y fondos con riesgos balanceados. Los inversionistas tienen el derecho de cobrar los pagos futuros y el banco obtiene el efectivo que puede usar para hacer más préstamos. Los inversionistas contratan a manejadores de préstamos para cobrar los pagos e interactuar con los clientes.

Si usted tiene preguntas sobre su préstamo o está atrasado en sus pagos usted deberá llamar a su manejador de préstamos en el número que aparece en el cupón de pago o estado de hipoteca mensual.

¿Porqué mi manejador de préstamo tiene que preguntar al inversionista si puede efectuar una modificación de préstamo?

Si la organización de maneja su préstamo no es el dueño del mismo, su manejador necesita obtener el permiso del dueño o inversionista antes de poder modificar cualquiera de los términos de su préstamo. Generalmente, existe un contrato entre el manejador y el inversionista que indica que tipo de acción puede tomar el manejador. Muchos de estos contratos, llamados acuerdos de combinación ("pooling") y manejo (PSAs) le dan al manejador de préstamos mucha libertad de acción para tomar decisiones de modificación, mientras la modificación sea más conveniente para el inversionista.

¿Qué debo hacer si mi manejador de préstamo me dice que el inversionista no está participando en el Programa para Hacer el Hogar Accesible?

Según se firmen los contratos con los manejadores de préstamos e inversionistas, la lista de participantes será informada en <http://www.makinghomeaffordable.gov/>. Los prestatarios deberán primero verificar si su manejador de préstamos esta en la lista. Si lo esta, usted deberá contactar de nuevo a su manejador de servicio y pedir hablar con un supervisor o podrá contactar a un asesor de vivienda aprobado por HUD para ayuda. Si su manejador de préstamo o inversionista no está participando en el programa, usted deberá preguntar a su manejador de servicio o un asesor de vivienda sobre otras opciones que puedan estar disponibles.

MUCHO CUIDADO CON ESTAFAS DE EJECUCION –

¡LA AYUDA ES GRATIS!

- Nunca debe haber un cargo por ayuda con o información sobre el Programa para Hacer el Hogar Accesible.
- Mucho cuidado con cualquier persona u organización que le pida que pague una suma de dinero por adelantado a cambio de servicios de asesoramiento o modificación de un préstamo moroso. No pague – aléjese!
- Mucha precaución con cualquiera que le diga que puede “salvar” su hogar si usted firma o transfiere la escritura de su casa. No firme una escritura sobre su propiedad a favor de ninguna organización o individuo a menos que este trabajando directamente con su compañía de hipoteca para condonar su deuda.
- Nunca efectúe sus pagos de hipoteca a nadie que no sea su compañía hipotecaria sin su aprobación.