

# Proceso de pasos a seguir para solicitar una modificación hipotecaria con su prestamista ó administrador de préstamos



## **Paso 1: Determine su elegibilidad antes de contactarse con su prestamista**

Usted debe tener un ingreso constante y un presupuesto positivo para calificar a una modificación de préstamo (MP). Los beneficios de desempleo por si solos no lo calificarán para una modificación de préstamo. Un presupuesto positivo es cuando le queda dinero en efectivo después de pagar todos sus gastos mensuales. Si usted tiene un saldo negativo en su presupuesto, usted no será elegible para la modificación del préstamo. Asegúrese de reducir sus gastos al mínimo y trabajar en un presupuesto de supervivencia antes de llamar a su prestamista. Su pago de hipoteca es el elemento más importante de su presupuesto y por lo tanto debe tener prioridad sobre el pago mensual de un automovil ó de una tarjeta de crédito.

Si usted ya resolvió su crisis financiera ó piensa solucionar su crisis en los próximos 6 meses, entonces usted puede ser un candidato para una modificación de préstamo. Sin embargo, si usted no mejora su situación económica en los próximos 6 meses, usted debiera determinar si conservar su casa es su objetivo principal. Si es así, preguntele a su prestamista acerca de otras opciones que le permitan mantener su casa mientras busca empleo. Estas otras opciones se listan en el paso 4. Si determina que verdaderamente no puede pagar su casa a largo plazo, comience a ahorrar los fondos que habría utilizado para pagar su hipoteca y así garantizar un nuevo lugar donde vivir para usted y su familia.

Los criterios de precalificación para una modificación de préstamo son los siguientes: a) La vivienda debe ser su residencia principal; b) Usted debe haber sufrido una dificultad financiera que haga que su pago de hipoteca actual y tasa de interés actual sean inasequibles; c) Usted debe tener un ingreso constante (excepto beneficios de desempleo) y d) Usted debe tener un presupuesto positivo.

## **Paso 2: Tenga un plan de acción para superar su crisis**

Prepare una carta de dificultad que le explique a su prestamista el por qué de su atraso en el pago de su hipoteca y cómo está administrando su crisis. A los prestamistas les gusta escuchar que usted está manejando su crisis mediante la reducción de gastos y búsqueda de nuevas fuentes de ingresos. Si usted no puede hacer un pago completo de hipoteca, usted debe ahorrar lo mas posible. Lo ideal es tratar de ahorrar al menos 1/3 a 1/2 de la cantidad adeudada. Los prestamistas pueden pedir un pago inicial de la deuda con el fin de aprobar una modificación de préstamo (MP). Si usted tiene un presupuesto negativo, el prestamista le negará la modificación de préstamo sobre la base de su incapacidad para manejar sus finanzas. Por lo tanto, asegúrese de eliminar su TV cable y cualquier otro gasto innecesario para mostrar una buena administración financiera de su parte. Si usted no está cumpliendo con su parte en la administración de sus finanzas, mientras que está en una crisis, entonces no puede esperar que el prestamista trabaje con usted en conseguirle una MP. Por otra parte, si el prestamista ve que usted es proactivo y está haciendo todo lo posible para recuperar su estabilidad (vendió su segundo coche, solicitó ayuda de servicios públicos, etc) y lo unico que necesita es una MP para devolverle su estabilidad, es muy probable que le aprueben su modificación de préstamo.

### **Paso 3: Determine si su préstamo es propiedad de Fannie Mae o Freddie Mac**

Si su préstamo es propiedad de Fannie Mae o Freddie Mac, usted puede calificar para el programa de “Making Home Affordable”. Este programa fue presentado por la Administración de Obama en marzo de 2009 para ayudar a los propietarios responsables que están pasando por una crisis financiera, a conservar sus hogares. Los prestamistas participantes están aceptando aplicaciones para el Programa de Modificación de “Making Home Affordable” (HAMP) y el Programa de Refinanciamiento de “Making Home Affordable” (HARP). Sin embargo, ya que este programa es un programa voluntario para los prestamistas, los bancos no están bajo ninguna obligación de aprobarle un HAMP o un HARP. Para averiguar si su préstamo es de propiedad de Fannie Mae ó Freddie Mac busque en línea en [www.fanniemae.com](http://www.fanniemae.com) ó [www.freddiemac.com](http://www.freddiemac.com). Para obtener más información sobre el Programa de Making Home Affordable vea en línea en [www.makinghomeaffordable.gov](http://www.makinghomeaffordable.gov). Si su préstamo no es propiedad de Fannie o Freddie no se desanime ya que aún puede calificar para otros programas de modificación.

### **Paso 4: Llame a su prestamista**

Consulte el estado de cuenta de su hipoteca para dar con el número de su prestamista. También, vaya al sitio web de su prestamista para ver si hay un número específico para llamar y solicitar una modificación de préstamo (MP). Si usted no sabe por dónde empezar, llame a su banco y solicite hablar con el departamento de mitigación de pérdidas. Puede que tenga que esperar en suspenso durante unos minutos antes de que le trasladen al departamento correcto, por lo tanto esté preparado para largas esperas y tenga todas sus preguntas por escrito antes de llamar. Los prestamistas pueden solicitar revisar su información financiera para determinar si pre-califica para una MP. Si usted no está absolutamente seguro de su presupuesto, dígame al prestamista que usted volverá a llamar para completar este paso. Usted no debe adivinar sus ingresos ó gastos, ya que esto puede afectar su capacidad para calificar a una MP.

Esté preparado para explicar su situación de forma clara y brevemente. Vaya directo al grano y evite largas explicaciones sobre su situación. Aunque usted ha estado experimentando un período de estrés en su vida debido a la pérdida de trabajo o una ruptura familiar, por ejemplo, el prestamista sólo puede ayudarlo con el problema de la hipoteca. No llame si usted se siente muy emocional ó inestable. Llame cuando usted pueda estar tranquilo, paciente, amable, pero asertivo. Ser asertivo en su conversación le ayudará a obtener respuestas de forma rápida y podrá evitar acabar en el departamento equivocado.

En su primera llamada debe ser capaz de recibir la información que necesita para empezar a trabajar en la solicitud de MP. Para la MP, los prestamistas van a requerir que presente los siguientes documentos (puede descargar los formularios de impuestos en [www.irs.gov/formspubs/index.html](http://www.irs.gov/formspubs/index.html)):

- Verificación de ingresos (2 talones mas recientes)
- Una carta de dificultad
- Un presupuesto de hogar positivo
- Dos estados de cuenta bancarios actuales
- Declaración de impuestos más recientes (hasta dos años posiblemente)
- Formulario IRS 4506T: Para propietarios que esten empleados actualmente y / o trabajen por cuenta propia
- Formulario IRS 4506EZ: Para propietarios desempleados / todos los demás propietarios sin declaraciones de impuestos.

Si usted no tiene un trabajo, no calificará para la modificación. Los beneficios de desempleo no se cuentan como ingresos. Pregunte acerca de otras opciones, además de una MP (ej. plan de tolerancia, plan de pago,

una venta corta, etc). Si usted está buscando entregarle la casa al prestamista antes de la ejecución hipotecaria formal (escritura en lugar de ejecución hipotecaria) o de vender la vivienda por menos del monto del préstamo adeudado (venta corta), preguntele al prestamista si estas opciones están disponibles para usted y en qué circunstancias (por ejemplo, algunos prestamistas pueden requerir que una casa esté en el mercado durante un período determinado de tiempo antes de permitir que ésta sea vendida por menos de lo que se debe). Además, las opciones que implican el regreso de la casa al prestamista o la venta por menos del saldo del préstamo tendrá un impacto sobre su historial de crédito además de posibles implicaciones fiscales. Asegúrese de obtener el asesoramiento de expertos financieros de un asesor fiscal ó abogado de bienes raíces antes de entrar en estas opciones.

## **Paso 5: Envíe su documentación**

Si el prestamista está de acuerdo con la presentación de su paquete de modificación de préstamo, tome nota de la información que necesitan de usted. Tome notas de la fecha límite fijada por el prestamista para recibir esta información y los próximos pasos a seguir después de la presentación de sus documentos. Guarde un diario de todas las conversaciones, los nombres de los representantes, fechas, etc. Envíe los documentos por fax ó por correo certificado para tener la confirmación de la recepción de todos sus documentos. No pierda plazos establecidos por el prestamista. Llame al banco para asegurarse de que han recibido toda su documentación. Ellos reciben cientos de solicitudes cada día y por lo tanto es importante que usted responda a todas sus solicitudes. Puede que le pidan volver a presentar los mismos documentos más de una vez, así que es muy importante mantener la calma y no discutir el hecho de que esta documentación ya ha sido presentada. El no hacerlo puede provocar la cancelación anticipada de su solicitud de modificación de préstamo.

Antes de terminar su llamada con el prestamista, obtenga una línea de tiempo de cuanto tiempo debe esperar para recibir una respuesta a su solicitud. Pregunte si hay un número de referencia para sus registros y escríbalo.

## **Paso 6: Sea proactivo: Llame a su prestamista para verificar el estado de su MP**

Si el prestamista le dice que en dos semanas, usted recibirá una respuesta, póngase en contacto con su prestamista en dos semanas para dar seguimiento a su aplicación. No espere a que el prestamista se ponga en contacto con usted. Sea proactivo y llame para averiguar sobre el estado de su MP. Algunos prestamistas esperan que los llamen con frecuencia y por lo tanto puede que no se pongan en contacto con usted para informarle que necesitan más documentación sobre su caso. Si usted no llama y, por casualidad necesitan más información sobre su caso, pueden cerrar su archivo y es posible que tenga que volver a iniciar el proceso desde el principio.

## **Paso 7: Sea paciente**

Las solicitudes de modificación están tomando más de 90-180 días en completarse. El proceso de modificación no detendrá el proceso de ejecución hipotecaria, pero usted puede pedir un aplazamiento de la fecha de venta de su propiedad hasta que reciba una respuesta de su prestamista. Los prestamistas generalmente sólo aplazan la venta, si está previsto en las próximas semanas y la aprobación de una MP es probable. Dado que el prestamista no está obligado a aprobar su modificación del préstamo antes de la fecha de venta, será su responsabilidad de recordarle al prestamista para aplazar la fecha de venta hasta que el Departamento de Mitigación de Pérdidas (DMP) haya terminado de revisar sus documentos. Puede que tenga que hablar con otro departamento dentro de la misma organización. Asegúrese de estar trabajando con el

departamento que notifica a la oficina del administrador de las ventas. Usted necesita estar seguro de que el DMP y el departamento que gestiona los anuncios de venta se comuniquen.

## **Paso 8: Ahorre su dinero**

Ahorre tanto dinero como sea posible mientras espera a que su prestamista procese su solicitud. Ajuste los gastos de su hogar a un presupuesto estricto, si es que salvar su hogar es su objetivo principal. Los prestamistas pueden pedir algún dinero por adelantado antes de que se pueda aprobar una modificación por lo tanto recuerde que tiene que ahorrar al menos 1/3 a 1/2 del monto adeudado para hacer un pago inicial a su prestamista (ver paso 2).

## **Consejos para cuando hable con su prestamista**

- Cuando su llamada es respondida, permita que el representante de servicio tome la iniciativa y responda sus preguntas iniciales.
- Mantenga la conversación enfocada en su hipoteca y su solicitud de una modificación de préstamo ó de las opciones de mitigación de la pérdida; evite conversaciones complicadas sobre cuestiones personales. Recuerde: sólo hable de los hechos de su situación financiera y cómo piensa ocuparse de ella.
- Dígale a su prestamista que usted está teniendo dificultades para hacer sus pagos y que le gustaría solicitar algún programa de mitigación de pérdidas que tengan disponible.
- Dígales que usted tiene listo el papeleo necesario; esté preparado para explicar la situación que lo condujo a su dificultad económica, lo que está haciendo ahora para hacerle frente a las dificultades, sus planes para ajustar su presupuesto y aumentar sus ingresos para hacerle frente a los pagos de su casa.
- Comprenda que el prestador de servicios tal vez no sea el inversionista y por lo tanto el inversionista es quien decidirá cuál es el mejor plan para el dueño de casa.
- Sea conciente de las estafas de rescate de ejecución hipotecaria. La ayuda es gratuita y nunca debiera existir un pago de honorarios por la asistencia ó información acerca del programa de "Making Home Affordable".

## **Información Interna**

- La información en esta guía se proporciona como una guía general. Los prestamistas pueden tener diferentes requisitos para calificarle a una MP. Por ejemplo, algunos prestamistas querrán que les muestren un presupuesto negativo para demostrar que necesita la reducción de su pago.
- La dificultad surge al no saber cuales son las calificaciones del prestamista hasta que haya completado su presupuesto con ellos. Tenga en cuenta que puede tener una oportunidad para "arreglar" su presupuesto con el prestamista, si inicialmente no califica. Revise su información de presupuesto y vuelva a llamar con cifras actualizadas para ver si cumple con sus directrices.

- Los prestamistas y prestadores de servicios lo pondrán en un período de prueba antes de que la modificación sea oficial para determinar si puede cumplir con los nuevos pagos de hipoteca. Este período de prueba es generalmente de 3 meses.
- Los prestamistas no están obligados a utilizar el programa “Making Home Affordable” (MHA) ni están obligados a seguir las directrices del programa federal. Por ejemplo, el seguro hipotecario privado no es un factor de descalificación en el programa de MHA. Sin embargo, muchos prestamistas, si no la mayoría, no aprobará MHA para los préstamos que tienen un seguro hipotecario privado. Los prestamistas no pueden ser obligados a cumplir con las normas del MHA, pues es completamente voluntario.
- Independientemente de lo que un prestamista o prestador de servicios pueda decirle, su crédito va a ser afectado durante el tiempo de la solicitud de modificación, durante el periodo de prueba y una vez que su modificación sea permanente (su crédito también sufrirá si hace una venta corta). No es hasta que su modificación haya terminado y nuevos términos de su préstamo hayan sido elaborados que el prestamista puede volver atrás y borrar sus informes de morosidad de las agencias de crédito. Espere que las tasas de interés de sus tarjetas de crédito le suban, así como otras primas tales como los seguros. Vuelva a negociar la tasa de interés con su compañía de tarjeta de crédito si es posible.
- Mientras está en un período de prueba de modificación, usted todavía puede recibir avisos o notificaciones a fines de compensar los pagos atrasados. Asegúrese de obtener información clara de su prestamista sobre lo que sucederá con la cantidad de atrasos, mientras usted está en el período de prueba y qué va a pasar con esa cantidad de atrasos una vez que el préstamo sea oficialmente modificado. Obtenga esta respuesta por escrito de su prestamista antes de firmar el acuerdo de modificación. Todos los acuerdos de modificación requieren de la firma de usted y del prestamista.
- Si usted ha recibido un aviso de impago o anuncio de la venta y el préstamo está siendo revisado para una MP, asegúrese de que el departamento de la entidad que emite avisos de incumplimiento y venta esta conciente de su solicitud de MP. Pregúntele a un representante para confirmar que la información de su modificación ha sido enviada a este departamento ó pídale que lo transfieran a este departamento.
- Si usted está buscando un refinanciamiento, es absolutamente necesario que trabaje con su prestamista actual, administrador ó agente de hipotecas licenciado. Los asesores de vivienda no tienen licencia para hacer refinanciamientos. Para el programa de refinanciamiento de MHA, el préstamo debe ser propiedad de Fannie Mae o Freddie Mac. Si usted tiene un préstamo de FHA, este pueden ser refinanciado bajo este programa también.
- El programa de **refinanciamiento** de “Making Home Affordable” terminará el 10 de Junio del 2010. El programa de **modificación** de Making Home Affordable terminará el 31 de diciembre del 2012.
- Tenga cuidado con las prácticas depredadoras de los agentes, intermediarios, abogados y quienes se auto denominan como compañías asesoras de vivienda ó personas que cobran una tarifa al negociar en su nombre con su prestamista. En el estado de Washington, cualquier empresa que cobre por sus servicios financieros debe ser registrada en el Departamento de Instituciones Financieras del Estado de Washington. Envíe sus inquietudes y preguntas a [www.dfi.wa.gov](http://www.dfi.wa.gov). Contáctese con la oficina del Procurador del Estado de Washington para presentar denuncias [www.atg.wa.gov](http://www.atg.wa.gov) y también a la Comisión Federal de Comercio [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov) (siga las instrucciones del sitio web para el Estado de Washington).