

Cuaderno de trabajo del Módulo 9

¿Atrasado con su hipoteca? Cómo evitar la ejecución hipotecaria

La mayoría de los propietarios que se atrasan puede conservar su casa si actúa a tiempo. Use este cuaderno con el Módulo 9 en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/avoiding-foreclosure/ o en una clase dirigida por un instructor. Escriba directamente en los cuadros sombreados en pantalla, o imprímalo y escriba a mano.

Nombre

Fecha de inicio

Instructor o clase (si corresponde)

Cómo usar este cuaderno

1. Lea o asista a cada lección y luego llene la página correspondiente.
2. Use cifras reales de su propia situación cuando se le pida. Nada de lo que escriba aquí se envía a ninguna parte. Se queda con usted.
3. Haga el cuestionario de autoevaluación antes de revisar las respuestas en línea.
4. Termine con su plan de acción. Ese plan es la verdadera meta de este módulo.

Lecciones de este módulo

Lección	Tema	Listo
9.1	Señales de alerta tempranas y sus primeras tres llamadas	☐
9.2	Sus opciones: la mitigación de pérdidas explicada	☐
9.3	Qué ofrece cada tipo de préstamo	☐
9.4	El calendario de la ejecución hipotecaria y sus protecciones legales	☐
9.5	Estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias	☐
Cuestionario	Autoevaluación (6 preguntas)	☐

Solo para uso educativo. Your Mortgage Toolbox no es un prestamista, corredor ni asesor financiero. Los estimados y las pautas varían según el prestamista, el programa de préstamo, el estado y la fecha. Confirme sus propias cifras con un oficial de préstamos con licencia o un consejero de vivienda aprobado por HUD.

Señales de alerta tempranas y sus primeras tres llamadas

Nadie planea dejar de pagar una mensualidad de la hipoteca. Normalmente empieza con la pérdida de un empleo, una reducción de horas, una cuenta médica, un divorcio.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Señales de que se dirige a problemas	
Sus primeras tres llamadas	
Qué reunir antes de llamar	

Abra su correo. Los avisos de ejecución hipotecaria traen plazos. Ignorar una carta no detiene el reloj. Solo significa que usted se entera del plazo después de que ya pasó.

Hoja de trabajo A: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación

Una pregunta que todavía tengo

Una acción que voy a tomar

Notas

Sus opciones: la mitigación de pérdidas explicada

"Mitigación de pérdidas" (loss mitigation) es la palabra de la industria para las maneras en que un administrador del préstamo puede ayudar a un prestatario que se atrasó.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Opciones que le ayudan a conservar la casa	
Opciones que terminan la propiedad de la casa en mejores condiciones	

La regla clave: toda opción funciona mejor mientras más pronto la pida. Un administrador del préstamo rara vez ofrece una por iniciativa propia. Normalmente usted tiene que pedirla y enviar a tiempo los documentos que le soliciten.

Hoja de trabajo B: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación

Una pregunta que todavía tengo

Una acción que voy a tomar

Notas

Qué ofrece cada tipo de préstamo

Los préstamos respaldados por el gobierno tienen menús estándar que los administradores deben seguir.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Préstamos FHA	
Préstamos VA	
Préstamos USDA	
Préstamos convencionales (Fannie Mae y Freddie Mac)	

Hoja de trabajo C: Pruébalo en la calculadora de ganancias netas (en inglés)

Abra la calculadora de ganancias netas (en inglés) en yourmortgagetoolbox.com y haga sus propios cálculos. Anote lo que encuentre.

Escenario que probé (precio, pago inicial, tasa, etc.)	
Resultado que quiero recordar	
Lo que me sorprendió	

Notas

El calendario de la ejecución hipotecaria y sus protecciones legales

La regla de administración de hipotecas de la CFPB (Regulación X, Regulation X) le da protecciones que se aplican a la mayoría de las hipotecas:

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Reglas federales para los administradores de préstamos	
Qué sucede en Texas	
Si el administrador del préstamo no sigue las reglas	

No abandone su casa solo porque recibió un aviso. Un aviso de incumplimiento no es un desalojo. En general, usted conserva el derecho de vivir en la casa hasta que se complete la venta y termine el proceso que exige su estado. Irse antes de tiempo puede costarle opciones.

Hoja de trabajo D: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación

Una pregunta que todavía tengo

Una acción que voy a tomar

Notas

Estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias

Los estafadores leen los avisos públicos de ejecución hipotecaria y luego buscan a las personas nombradas en ellos.

Ideas clave

Idea clave	En mis propias palabras
Señales de alerta	
Qué hacer en su lugar	

Una prueba sencilla: Si alguien a quien usted no contactó promete salvar su casa y quiere dinero o una firma, aléjese y llame al 888-995-HOPE.

Hoja de trabajo E: Cómo se aplica a mi situación

Lo que se aplica a mi situación	
Una pregunta que todavía tengo	
Una acción que voy a tomar	

Notas

Cuestionario del Módulo 9

Escriba la letra de su respuesta, o anótela a mano. Luego revise sus resultados en línea en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/avoiding-foreclosure/ o pida la clave de respuestas a su instructor.

1. Le preocupa poder hacer el pago del mes que viene. ¿Cuál es el mejor primer paso? Mi respuesta

- A. Esperar a ver si las cosas mejoran antes de contactar a alguien
- B. Llamar ahora a un consejero de vivienda aprobado por HUD y a su administrador del préstamo, antes de atrasarse
- C. Dejar de abrir el correo del administrador del préstamo hasta tener el dinero

2. ¿Qué opción traslada el monto vencido a un saldo aparte, a menudo sin intereses, que se paga cuando usted vende o refinancia? Mi respuesta

- A. Un aplazamiento de pagos o reclamo parcial
- B. Una venta corta
- C. Una entrega de la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria

3. Según las reglas federales de administración de préstamos, ¿a partir de cuántos días de atraso puede un administrador iniciar, en general, una ejecución hipotecaria? Mi respuesta

- A. 30 días
- B. 60 días
- C. 120 días

4. Una compañía se ofrece a detener su ejecución hipotecaria por una tarifa de \$2,500 por adelantado y le dice que deje de hablar con su prestamista. Esto es: Mi respuesta

- A. Un servicio común y legítimo
- B. Una señal de alerta de una estafa de rescate de ejecuciones hipotecarias
- C. Solo un problema si la compañía no es local

5. Usted recibe un aviso de incumplimiento. ¿Qué significa? Mi respuesta

- A. Que debe mudarse de inmediato
- B. Que el proceso ha comenzado y corre un plazo, por lo que debe actuar de inmediato, pero no lo han desalojado
- C. Nada, porque estos avisos son solo una formalidad

6. ¿Qué afirmación sobre las modificaciones de préstamo es más exacta? Mi respuesta

- A. Están diseñadas para una dificultad que se espera que termine pronto y nunca cambian las condiciones del préstamo
- B. Cambian de forma permanente las condiciones del préstamo, como la tasa o el plazo, y son para dificultades que no van a desaparecer
- C. Borran la deuda y no tienen efecto en el crédito

Mi puntaje (de 6)

Temas que quiero repasar

Mi plan de acción

Elija las tres o cuatro acciones que más le importan. Sea específico: qué, cuánto y para cuándo.

Próximos 30 días

De 31 a 60 días

De 61 a 90 días en adelante

Mi revisión de preparación del Módulo 9

- ☐ Puedo explicar: Señales de alerta tempranas y sus primeras tres llamadas
- ☐ Puedo explicar: Sus opciones: la mitigación de pérdidas explicada
- ☐ Puedo explicar: Qué ofrece cada tipo de préstamo
- ☐ Puedo explicar: El calendario de la ejecución hipotecaria y sus protecciones legales
- ☐ Puedo explicar: Estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias

Preguntas para mi consejero de vivienda o mi oficial de préstamos

Siguiente paso: continúe con el siguiente módulo en yourmortgagetoolbox.com/learn/es/ y pruebe las calculadoras (en inglés) en yourmortgagetoolbox.com para hacer sus propios cálculos.

Este cuaderno es solo para fines educativos. Your Mortgage Toolbox no es un prestamista hipotecario, corredor ni asesor financiero. Consulte siempre con un profesional con licencia antes de tomar decisiones financieras. Las tasas, los cargos, los requisitos de los programas y las reglas fiscales cambian; confirme los requisitos vigentes con su prestamista o con un profesional calificado.