



## Consejos para evitar desastres económicos

### Conozca las condiciones de su contrato

Asegúrese de entender las tasas de interés que le cobran y los pagos mensuales que debe. En algunos contratos, las tasas y los pagos son variables y pueden aumentar en el futuro.

### Ahorre dinero para casos de emergencia

Su fondo para emergencias debería tener suficiente dinero para pagar sus gastos de mantenimiento durante por lo menos dos y hasta seis meses en caso de que perdiera su fuente de ingresos.

### Establezca una línea de crédito con garantía hipotecaria

Úsela solamente para emergencias y devuelva el dinero prestado cuando su situación mejore.

### Evite endeudarse

Trate de vivir de acuerdo con sus recursos. Mantenga el consumo de la tarjeta de crédito a un nivel bajo y trate de pagar el total del saldo cada mes.

### Proteja su calificación crediticia

Mantenga su nivel de deuda bajo, pague sus facturas a tiempo y controle regularmente sus informes de crédito. Los informes de crédito están disponibles de manera gratuita en [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) o llamando al Servicio de Solicitud de Informes de Crédito Anuales al 1.877.322.8228.

### Priorice sus deudas

Trate de cancelar lo más rápido posible aquellas deudas con las tasas de interés más altas. Realice por lo menos los pagos mínimos de todas las demás deudas.

### Visite los servicios en línea de "Your Money's Best Friend"

La información en el sitio web del Departamento de Banca de Pennsylvania le ayudará a profundizar sus conocimientos sobre asuntos económicos, abordar los hitos más importantes de su vida y ponerse en contacto con servicios estatales y locales que le permitan aprovechar al máximo el dinero que ganó con su esfuerzo: [www.moneysbestfriend.com](http://www.moneysbestfriend.com).  
[www.moneysbestfriend.com](http://www.moneysbestfriend.com).

**“Cuídese de los pequeños gastos. Una pequeña rotura puede hacer hundir un gran barco.”**

*-Ben Franklin*

Si tiene preguntas o inquietudes sobre cualquiera de los términos incluidos en este folleto, el personal profesional y capacitado del Departamento de Banca de Pennsylvania puede responderlas. Puede comunicarse con uno de nuestros Especialistas en Servicios al Consumidor llamando al **1.800.PA.BANKS** (800.722.2657). La llamada telefónica es gratuita, al igual que nuestros servicios. A veces, hablar sobre su situación puede ayudarle a entender sus opciones. Nuestros especialistas le ayudarán a determinar cuáles pueden ser sus próximos pasos.



**pennsylvania**  
DEPARTMENT OF BANKING

**1.800.PA.BANKS**

[www.banking.state.pa.us](http://www.banking.state.pa.us)

# Ser propietario de una vivienda en tiempos difíciles



## ¿Qué puede hacer si tiene dificultades para pagar su hipoteca?



**pennsylvania**  
DEPARTMENT OF BANKING

proteger > regular > informar

Ser propietario de una vivienda es parte de los sueños de la mayoría de los estadounidenses. Tener una vivienda propia crea comunidades sólidas e históricamente ha contribuido a que las familias formen su patrimonio para tener seguridad económica a largo plazo. Lamentablemente, en tiempos de incertidumbre y recesión económica, la amenaza de una ejecución hipotecaria puede transformar ese sueño en una verdadera pesadilla. (La ejecución hipotecaria es un procedimiento legal mediante el cual una entidad de créditos hipotecarios busca recuperar, de un prestatario, la posesión de una propiedad porque dicho prestatario no pagó por cualquier motivo- la hipoteca).

Sin importar su situación económica, los propietarios tienen opciones que les ayudarán a no perder sus viviendas o a encontrar una manera de mudarse de ellas sin crearse problemas económicos adicionales. Si está enfrentando una ejecución hipotecaria, a continuación se detallan algunas medidas que puede tomar:

### Medida 1 Permanezca en su vivienda

Si se muda de su vivienda, puede que no califique para recibir asistencia para la prevención de una ejecución hipotecaria.

### Medida 2 Hable con su entidad crediticia

Lo peor que puede hacer durante una crisis económica es ignorar el problema. Mientras más se retrase, más difícil será recuperarse. NUNCA ignore las cartas o llamadas telefónicas de su entidad crediticia.

Si no puede mantenerse al día con su hipoteca, llame inmediatamente a su entidad crediticia. ¡En la mayoría de los casos, su entidad crediticia quiere evitar la ejecución hipotecaria tanto como usted!

Su situación particular determinará cuáles son las opciones disponibles. Su entidad crediticia puede estar dispuesta a reducir o suspender temporalmente los pagos de la hipoteca, a cambiar las condiciones del préstamo para reducir su pago mensual o a establecer un plan para reintegrar pagos vencidos.

Asegúrese de llevar un registro de cada conversación, trate de tener todo por escrito y guarde todos los documentos de su hipoteca en un lugar seguro.

### Medida 3 Busque ayuda

Los programas del gobierno federal, tales como el Programa de Modificación Home Affordable (por sus siglas en inglés, HAMP) y el Programa de Refinanciamiento Home Affordable (por sus siglas en inglés, HARP) han ayudado a algunos propietarios a conseguir una modificación de sus préstamos para reducir sus pagos hipotecarios mensuales. Puede llamar al **1.800.PA.BANKS** (800.722.2657) para obtener más información sobre estos y otros programas que puedan estar disponibles ocasionalmente.

Además, un asesor inmobiliario local certificado puede ayudarlo a evaluar su situación económica, a comprender cuáles son sus opciones más adecuadas y a trabajar con su entidad crediticia para encontrar una solución. El asesor también puede darle información sobre los programas y servicios, públicos y privados, para propietarios de vivienda que enfrentan una posible ejecución hipotecaria, incluyendo los programas de asistencia del gobierno para los cuales pueda ser elegible.

Asegúrese de que su asesor esté autorizado por la Agencia para el Financiamiento de Viviendas de Pennsylvania o por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. Comuníquese con las agencias para encontrar asesores autorizados en su área:

Agencia para el Financiamiento de Viviendas de Pennsylvania (por sus siglas en inglés, PHFA)  
1.800.342.2397  
[www.phfa.org](http://www.phfa.org)

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (por sus siglas en inglés, HUD)  
1.800.569.4287  
1.800.877.8339 (TDD)  
[www.hud.gov](http://www.hud.gov)

### Medida 4 Tenga cuidado con las estafas

Lamentablemente, hay personas inescrupulosas que tratan de sacar ventaja de los propietarios de vivienda que se enfrentan a ejecuciones hipotecarias. Usted puede ser objeto de una estafa por teléfono, por correo postal o incluso por medio de un extraño que se presente en la puerta de su casa. Le recomendamos que haga lo siguiente:

- nunca confíe en una oferta que suene demasiado buena para ser verdadera;
- solamente siga el consejo de fuentes confiables, tal como un asesor calificado en materia crediticia o inmobiliaria;
- nunca pague un cargo antes de recibir un servicio (“cargo por adelantado”);
- tenga cuidado con las estafas del tipo “venta/opción de volver a comprar”, en las que un comprador potencial de su vivienda le prometa que podrá alquilar su vivienda y volver a comprarla cuando su situación económica mejore;
- verifique con un abogado o con su propia entidad de créditos hipotecarios antes de celebrar un acuerdo;
- solamente firme documentos que comprenda en su totalidad; y
- pida que todas las promesas se pongan por escrito.

Si considera que es, o podría llegar a ser, víctima de una estafa o de otra transacción económica injusta o ilegal, contacte al Departamento de Banca de Pennsylvania llamando al **1.800.PA.BANKS** (800.722.2657) o a través de [www.banking.state.pa.us](http://www.banking.state.pa.us).



### Otras opciones

Antes de tomar alguna de estas medidas, debería consultar con un abogado.

Si no puede pagar su hipoteca y no parece probable que pueda pagarla en el futuro inmediato, debería considerar vender su vivienda o entregarla a su entidad crediticia.

Si puede negociar con su entidad crediticia, una escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de ejecución hipotecaria (en inglés, Deed in Lieu of Foreclosure) le permite ceder la escritura de propiedad inmobiliaria de su vivienda a la entidad crediticia a cambio de que se detenga la acción de ejecución hipotecaria y de minimizar el perjuicio a su calificación crediticia. Sin embargo, usted todavía podría ser responsable del “saldo impago” (en inglés, deficiency balance), que es la diferencia entre los ingresos por la venta y la cantidad de su préstamo. Ceder la escritura para evitar la ejecución hipotecaria podría tener consecuencias impositivas graves.

Una “venta al descubierto” (en inglés, short sale) se realiza cuando su entidad crediticia le permite vender su vivienda por menos dinero que el que usted actualmente debe por su hipoteca porque su vivienda está “bajo el agua” (en inglés, under water) (tiene menos valor que la cantidad que actualmente se debe por la hipoteca). Sin embargo, usted todavía podría ser responsable del “saldo impago” (deficiency balance), que es la diferencia entre los ingresos por la venta y la cantidad de su préstamo. Vender su propiedad al descubierto podría tener consecuencias impositivas graves.

Presentar una solicitud de declaración de bancarrota puede interrumpir el proceso de ejecución hipotecaria. Sin embargo, esto resulta más difícil para determinadas personas debido a los cambios que se hicieron a la ley.

Algunos propietarios de vivienda optan por un “incumplimiento de pagos estratégico” cuando sus viviendas están “bajo el agua”. Esta controversial medida puede tener consecuencias impositivas y legales importantes, y a veces imprevisas, y no está respaldada por el Departamento de Banca.