



Opciones para la Resolución de Ejecuciones Hipotecarias

Opciones Generales

- | | |
|---|---|
| 1) Planes de trabajo del préstamo (retención) | Mantenga su vivienda (su situación es remediable) |
| 2) Disposición de Vivienda/Renunciamiento | Transición fuera de la vivienda (situación no remediable) |
| 3) Ejecución Hipotecaria Intencional | Quédese sin pagar alquiler hasta el desalojamiento |

Las Opciones de Resolución varían por Inversionista

Cada préstamo es distinto. Las opciones disponibles para usted dependerán de:

- Lo que su compañía hipotecaria e inversionista estén dispuestos a hacer
- Sus circunstancias financieras (debe probar tener ingresos adecuados para mantener los pagos)
- Las condiciones y el valor de la propiedad
- Cuando compró (más opciones disponibles para aquellos que compraron antes de 1-1-2009)
- Razón de su atraso en pagos (más opciones si es debido a dificultad vs deuda)

Opciones de plan de trabajo para mantener su vivienda

Los propietarios de vivienda que quieren y pueden mantener su vivienda típicamente buscan una modificación permanente de su préstamo como solución a largo plazo y/o un acuerdo de tolerancia para proveer ayuda inmediata. Opciones menos comunes también están incluidas en la lista

- **Modificación del préstamo:** El prestamista trata de crear un pago hipotecario asequible y sostenible que no sobrepase el 31% de sus ingresos netos al extender los términos del préstamo, reduciendo la tasa de interés, añadiendo atrasos y cobros al balance de su préstamo, y/o perdonando parte del balance en el capital principal.
- **Tolerancia:** Un acuerdo para reducir o suspender pagos durante un periodo fijo. Esto le provee ayuda inmediata (aunque temporal) para recuperar su bienestar financiero y buscar una solución permanente.
- **Refinanciar:** Baja los pagos al reducir la tasa de intereses. Solo para propietarios que están al día con su préstamo con 0-1 pagos atrasados durante el último año.
- **Hipoteca Inversa:** Le permite a propietarios con más de 62 años de edad con mucho capital el cobrar el capital de su vivienda.
- **Plan de Repago:** Añade atrasos a los pagos existentes. Apropiado para aquellos cuya experiencia de dificultad ya pasó, y puede ahora hacer un pago mayor.
- **Bancarrota:** Una alternativa para aquellos cuyo atraso en pagos se debe a una deuda excesiva en vez de un pago hipotecario inasequible. Pudiera mantener su vivienda y aplicar para una modificación del préstamo en una fecha futura. Busque consejería legal con experiencia en bancarrotas y ejecuciones hipotecarias.

Opciones de disposición para una transición conveniente de salida de la vivienda

Cuando no es posible quedarse con la vivienda, facilite la transición pensando cuidadosamente en la mejor opción para su familia.

- **Venta corta:** El prestamista acepta menos que el balance debido e incurre el costo de la venta. La cantidad aceptada dependerá del valor de otras viviendas en el área, y se tendrá que negociar con todos los acreedores. Puede ser un proceso largo y complejo. Busque un agente de bienes raíces con experiencia en vender ejecuciones hipotecarias en su vecindario.
- **Escritura en Lugar de Ejecución Hipotecaria:** El prestamista recobra posesión de la propiedad y libera al propietario de su deuda. Esto es menos complejo que una venta corta. Frecuentemente es más viable si no hay acreedores subordinados y la propiedad está en buenas condiciones.
- **Elegibilidad:** Los prestamistas típicamente lo consideran para una venta corta o escritura in lieu solamente si usted: Está experimentando una dificultad a largo plazo; Fue rechazado para una modificación de su préstamo; Está atrasado y no puede hacer su pago hipotecario; No puede vender su vivienda; Debe más de lo que la vivienda vale.
- **Beneficios:** Estas opciones pueden proveer beneficios importantes incluyendo: incentivos en efectivo para reubicarse; posible absolución de las ramificaciones de impuestos; pagarle a los acreedores subordinados, y menos daño a su línea de crédito.

Ejecución Hipotecaria Intencional

El quedarse en su casa “sin pagar alquiler” hasta la ejecución hipotecaria y el desalojo puede ser una elección personal. Si es así, utilice este periodo inteligentemente para ahorrar y prepararse para el futuro. Reconozca las ramificaciones: pudiera deber impuestos, su crédito será dañado severamente, y su ejecución hipotecaria y el daño de su vivienda impactarán negativamente a su vecindario.

En busca de una resolución

Hablar con su prestamista puede ser intimidante, pero hay ayuda disponible. Hay mejores posibilidades de salir exitoso contratando a un consejero de vivienda, mediador o abogado que tratando de resolver el caso por su propia cuenta.

- **Clases, Consejería y Mediación:** El Decimonoveno Circuito Judicial del Condado de Lake se ha asociado con la Asociación de Vivienda Asequible del Condado de Lake (AHC), una agencia certificada por el HUD sin fines de lucro, para ofrecer clases, consejería y mediación GRATIS. Estos servicios lo ayudarán a preparar su solicitud para un plan de trabajo en su préstamo y facilitarán pláticas productivas con su prestamista. Llame al 847/796-8050 o visite www.ahclc.org.
- **Contratar un Abogado:** Contacte a la Asociación de abogados del Condado de Lake al 847/244-3413 para obtener una referencia. Ciertas familias debido a sus ingresos pueden calificar para ayuda legal gratis en el Prairie State Legal Services; llame al 847/662-6925.
- **Ayuda legal propia:** Ayuda gratis está disponible en el Centro para la representación propia en el 18 N. County Street, Waukegan IL 60085.
- **Cuidado con Estafadores:** Nadie puede prometerle una resolución. El pedir honorarios por adelantado es ilegal. Los estafadores frecuentemente se enfocan en los ancianos, las minorías y familias de bajos ingresos. Recuerde que si algo suena demasiado bueno para ser verdad,....probablemente lo es.