



Hipotecas

Respuestas sobre evitando las estafas de modificación hipotecaria y de rescate de ejecución hipotecaria

Mi vecino recibió una llamada de una agencia que ofrece modificaciones hipotecarias. Le dijeron que podían ayudarlo a prevenir la ejecución hipotecaria en cambio por un honorario. Mi vecino se alegró de que alguien pudiera darle asistencia y estaba para aceptar la oferta. Estoy preocupado y sugerí que investiguen la compañía primero y consideren programas gubernamentales. ¿Fue eso un buen consejo?

Sí. Los propietarios que se esfuerzan por pagar las hipotecas y otras deudas deben estar alerta ante posibles timadores y estafas que prometen salvar sus viviendas y eliminar sus deudas.

Estos supuestos consultores hipotecarios o de ejecuciones hipotecarias utilizan con frecuencia avisos o listas públicas de prestatarios desesperados que compran de empresas privadas para encontrar a sus víctimas. Por medio de anuncios, correo electrónico o llamadas telefónicas, o en persona, pueden ofrecerles a los propietarios desesperados la “prevención” de la ejecución hipotecaria o el “rescate” de una ejecución hipotecaria.

Los propietarios que se encuentran con problemas financieros pueden evitar las estafas de prevención de ejecución hipotecaria dirigiéndose a los consejeros de vivienda aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por las siglas en inglés). Los consejeros de vivienda autorizados brindan asistencia gratuita, y los propietarios pueden comunicarse con ellos llamando al 1-888-995-HOPE (4673) o visitando makinghomeaffordable.gov.

marzo 2011

¿Cuáles son algunas estafas de modificación hipotecaria y de rescate de ejecución hipotecaria comunes?

Ejemplos de estafas relacionadas con modificaciones hipotecarias y prevención de ejecuciones hipotecarias incluyen:

- **Fraudes por “rescate” de ejecución hipotecaria y refinanciación.** Los estafadores se ofrecen a actuar como intermediarios entre los propietarios y los prestamistas y a negociar planes de amortización o modificaciones de los préstamos. Es posible que le “garanticen” rescatar su casa de la ejecución hipotecaria. Le dicen que les efectúe los pagos de la hipoteca directamente a ellos, de modo que ellos puedan reenviarlos a su prestamista. En realidad, pueden quedarse con su dinero y dejarlo en peores condiciones con respecto a su préstamo.
- **Programas “gubernamentales” de modificación falsos.** Los estafadores crean sitios Web que imitan los sitios Web federales y utilizan nombres comerciales semejantes a los



que usan los organismos gubernamentales. Pueden usar las palabras “federal,” “TARP,” u otras palabras, siglas y abreviaturas que en general se asocian con los programas oficiales del gobierno. Diseñan estas tácticas para hacerle creer que están aprobados por, o afiliados con, el gobierno federal.

- **Fraudes relacionados con cesión arrendamiento y alquiler con opción de compra.** Los estafadores lo inducen a que les transfiera el título de su casa con promesas de una nueva y mejor financiamiento. Le dicen que usted puede alquilar la casa y eventualmente volver a comprarla, pero si usted no cumple con los términos del acuerdo de alquiler con opción de compra, puede perder su dinero y su casa. Es posible que el acuerdo esté escrito de manera que sea muy difícil de cumplir. En realidad, los estafadores no tienen intención de volver a venderle la casa. Quieren su casa y su dinero.
- **Estafas relacionados con bancarrota.** Los estafadores pueden decir que declararse en bancarrota resolverá sus problemas, aunque es muy raro que la bancarrota sea una solución permanente para prevenir las ejecuciones hipotecarias. Solicitar la quiebra produce una “suspensión automática” que detiene cualquier cobranza y acción de ejecución mientras el tribunal tramita el caso. Usted eventualmente debe continuar realizando los pagos de su hipoteca, o el prestamista tendrá derecho a ejecutar la propiedad. Además, la bancarrota disminuye su puntaje de crédito y permanece en su informe de crédito por 10 años.
- **Fraudes relacionados con la eliminación de deudas.** Los estafadores usan argumentos legales ilegítimos para hacerle creer que ellos pueden “eliminar” su deuda y que no está obligado a pagar su hipoteca. Hacen afirmaciones inexactas sobre leyes aplicables y finanzas, tales como “leyes secretas” que le permiten borrar sus deudas o que implican que los bancos no tienen autoridad para prestar dinero.

marzo 2011

¿Cuáles son algunas señales de advertencia de estafas de modificación hipotecaria y de rescate de ejecuciones hipotecarias?

Las frases siguientes pueden servir como señal de advertencia:

- **“Páguenos \$1.000 y salvaremos su hogar”.** Algunos asesores de vivienda legítimos pueden cobrar comisiones pequeñas, pero comisiones de hasta miles de dólares son probablemente una señal de posible fraude. Las compañías no pueden cobrar tarifas hasta que usted tenga una oferta escrita aceptable de su prestamista o del administrador de servicios hipotecarios y una descripción escrita de las modificaciones claves en su hipoteca.
- **“Le garantizo que salvaré su vivienda, confíe en mí”.** Cuidese de quienes afirman que una persona o compañía puede detener la ejecución hipotecaria y permitirle permanecer en su vivienda. Las promesas poco realistas son una señal de que la persona que las hace no considerará sus circunstancias específicas, y que probablemente no le brindará servicios que realmente lo ayuden. Los proveedores deben ofrecerle pruebas auténticas por cualquiera promesas que hacen.



- **“Transfiera el título de su propiedad y le dejaremos vivir en su casa”**. Cuídese de toda persona que le ofrezca efectuar los pagos de su hipoteca y alquilarle la casa, a cambio de que transfiera el título de propiedad. Transferir la escritura de propiedad le da al que lo recibe el poder de desalojarlo, de aumentar su alquiler o de vender su vivienda. Aunque usted ya no sea más el propietario de su casa, seguirá siendo legalmente responsable de pagar la hipoteca.
- **“Deje de pagar su hipoteca”**. No confíe en nadie que le diga que deje de pagarle la hipoteca a su prestamista o administrador de servicios hipotecarios, aunque la persona se comprometa a pagar por usted. Si una compañía le dice esto, también le debe decir que podría perder su vivienda y dañar su calificación crediticia.
- **“Si llama su prestamista, no le hable”**. La ley prohíbe que las compañías le digan que deje de comunicarse con su prestamista o administrador de servicios hipotecarios. Consejos como este son una buena señal de fraude.
- **“Su prestamista nunca tuvo la autoridad legal para darle un préstamo”**. No preste atención a nadie que afirme que hay “leyes secretas” que pueden eliminar su deuda y hacer que su contrato hipotecario sea declarado inválido. Si alguien le dice que usted no está obligado a pagar su hipoteca, lo está estafando.
- **“Sólo firme esto ahora; nosotros completaremos los espacios en blanco más tarde”**. Tómese el tiempo para leer y comprender bien todo lo que firma. Nunca deje que nadie llene formularios por usted. No deje que nadie lo presione a firmar nada que usted no comprenda o con lo que no esté de acuerdo.
- **“Llame al (800) Fed-Loan”**. Cuídese de las compañías que imitan a programas federales oficiales. Al comunicarse con usted, los proveedores de servicios de alivio hipotecario le deben decir que no están afiliados con el gobierno. Recuerde que la asistencia de un asesor de vivienda aprobado por el HUD es gratuita y está disponible llamando al 1-888-995-HOPE (4673) o visitando makinghomeaffordable.gov. Además, usted siempre puede tratar directamente con su prestamista o administrador de servicios hipotecarios.
- **“Declárese en bancarrota y mantenga su hogar”**. Declararse en bancarrota sólo detiene la ejecución hipotecaria por un tiempo. Si usted no realiza los pagos hipotecarios, el tribunal de quiebras eventualmente permitirá que el prestamista lleve a cabo la ejecución hipotecaria. Esté alerta porque un estafador puede declararse en bancarrota en su nombre, sin que usted lo sepa, para detener la ejecución hipotecaria temporariamente y darle la impresión de que ha negociado un nuevo acuerdo con su prestamista en su nombre.
- **“¿Por qué no ha respondido a nuestra oferta? ¿Quiere terminar viviendo en la calle?”** Las tácticas que ejercen presión son señales de problemas. Si alguien lo presiona para que trate con ellos para detener la ejecución hipotecaria, no lo haga. Los asesores de vivienda legítimos no trabajan de esa manera.

marzo 2011



¿Cómo puedo protegerme de las estafas de modificación hipotecaria y de rescate de ejecución hipotecaria?

Debe proceder con cautela cuando trate con cualquier persona que se ofrece a ayudarlo a modificar su hipoteca o a rescatar su casa de la ejecución hipotecaria. Recuerde que puede solicitar ayuda en forma gratuita de un asesor de vivienda aprobado por el HUD y que puede trabajar directamente con su prestamista.

Los siguientes consejos pueden ayudarlo a evitar estafas de modificación hipotecaria y de ejecución hipotecaria.

- **Póngase en contacto con su prestamista o administrador de servicios hipotecarios.** Hable con un agente del departamento de mitigación de pérdidas con respecto a las opciones de modificaciones hipotecarias y a otras alternativas a la ejecución hipotecaria.
- **Pida ayuda a un asesor financiero o de vivienda legítimo.** Los consejeros de vivienda aprobados por el HUD están disponibles llamando al 1-888-995-HOPE (4673) o a través de makinghomeaffordable.gov. Esta asistencia es gratis.
- **Realice todos los pagos de su hipoteca directamente a su prestamista o administrador de servicios hipotecarios.** No confíe en nadie que realice los pagos hipotecarios por usted. No deje de realizar los pagos.
- **Sepa lo que está firmando.** Lea y entienda cada documento que firma. Nunca confíe exclusivamente en la explicación verbal de un documento. Asegúrese de que lee y entiende todos los aspectos de un documento. De lo contrario, ese documento lo puede obligar a condiciones que no desea y a transferir la propiedad de su vivienda a otra persona. Nunca firme un documento con espacios en blanco que se pueden completar después. Nunca firme un documento que contenga errores o declaraciones falsas, aunque alguien le prometa corregirlos. En caso de no entender, busque los consejos de un abogado o asesor financiero de su confianza.
- **No firme ninguna escritura de transferencia sin consultar a un experto de confianza.** Las estafas de ejecución hipotecaria con frecuencia implican la transferencia de la propiedad de la casa a un tercero. Nunca acepte una transferencia de titularidad sin considerar previamente los consejos de su abogado, asesor financiero, consejero de crédito u otra persona independiente en quien confíe. Cuando firma la escritura, pierde los derechos de su vivienda y de cualquier capital que pueda tener, pero sigue obligado a cumplir con las condiciones de la hipoteca.
- **Obtenga las promesas por escrito.** No acepte promesas verbales ni acuerdos que involucren su propiedad, porque por lo general no son legalmente vinculantes. Proteja sus derechos con un documento escrito o un contrato firmado por la persona que hace la promesa. Guarde copias de todos los contratos que firme. Nunca firme nada que no entienda y con lo que no esté de acuerdo.
- **Denuncie la actividad sospechosa a las agencias federales relevantes y a las agencias estatales y locales de protección al consumidor.** Al denunciar a los estafadores y a las actividades sospechosas, ayuda a evitar que otros se conviertan en



víctimas. Si su queja o pregunta tiene que ver con un banco nacional y no la puede resolver directamente con el banco, póngase en contacto con el Grupo de Asistencia al Consumidor (Customer Assistance Group) de la Oficina del Contralor de la Moneda (OCC, por las siglas en inglés) visitando helpwithmybank.gov. Puede también presentar quejas ante la Comisión Federal de Comercio (FTC, por las siglas en inglés) en ftccomplaintassistant.gov.

marzo 2011

Leí en mi periódico local que debe tener cuidado cuando llaman las compañías que prometen ayuda con la prevención de ejecución. ¿Tiene algún consejo para los propietarios que han sido afectados y hay algo que se ha hecho para poner fin a la práctica?

Los propietarios deben buscar la asistencia de los consejeros aprobados por el HUD o trabajar directamente con sus prestamistas hipotecarios. Nuevas normas emitadas por la FTC en 2010 protegen a los propietarios que buscan asistencia de empresas o personas que brindan dicha asistencia para modificar hipotecas y para evitar las ejecuciones hipotecarias. Estas nuevas reglas no permiten cobrar tarifas por anticipado, requieren divulgaciones claras y prohíben afirmaciones falsas o engañosas.

Más información sobre la norma Mortgage Assistance Relief Services (MARS, por las siglas en inglés) de la Comisión Federal de Comercio está disponible en ftc.gov/opa/2010/11/mars.shtm.

marzo 2011

Una compañía que ofrece servicios de alivio de deuda hipotecario me llamó hoy y me dijo que puede rescatar mi casa de ejecución hipotecaria. El costo del programa es US\$2.900. Estoy considerando el programa, pero no quiero que me estafen. ¿Pueden aplicar la tarifa antes de proporcionar el servicio?

Por lo general, se prohíbe que las compañías cobren tarifas hasta que les entreguen dos documentos a los consumidores:

- Una oferta escrita de modificación del préstamo por parte de un prestamista o administrador de servicios hipotecarios aceptable para el consumidor, y
- Un documento escrito del prestamista o administrador de servicios hipotecarios que describe las modificaciones hipotecarias claves en la hipoteca si el consumidor acepta la oferta.

Si la modificación del préstamo es de prueba, el proveedor no puede cobrar tarifas si no revela que la modificación es temporaria y que es posible que usted no reúna los requisitos para un remedio permanente.



El proveedor también debe recordarle al consumidor de la opción de rechazar la oferta sin cargo alguno

marzo 2011

¿Cuáles divulgaciones debe proveer una compañía que ofrece servicios de alivio de deuda hipotecaria según la norma Mortgage Assistance Relief Services (MARS, por sus siglas en inglés)?

Todo proveedor que ofrezca asistencia de rescate de las ejecuciones hipotecarias debe divulgar lo siguiente:

- El sumo de todas las tarifas asociadas con el servicio;
- Que no está afiliado con el gobierno, y que sus servicios no han sido aprobados por el gobierno ni por el prestamista del propietario;
- Que puede que el prestamista o el administrador de servicios hipotecarios no acepte modificar el préstamo del propietario;
- Que el propietario puede dejar de tratar comercialmente con el proveedor de servicios de rescate hipotecario en cualquier momento; que el propietario puede aceptar o rechazar cualquier oferta que la compañía obtenga del prestamista o administrador de servicios hipotecarios y, si el consumidor rechaza la oferta, no tiene que pagar las tarifas que cobra la compañía; y
- Si un proveedor le indica a un propietario que deje de efectuar pagos hipotecarios, también debe informarle que, como resultado, podría perder su vivienda y dañar su calificación crediticia.

marzo 2011

¿Prohíbe la norma Mortgage Assistance Relief Services (MARS, por sus siglas en inglés) que una compañía que ofrece servicios de alivio de deuda hipotecaria haga algunas prácticas específicas?

Las norma MARS prohíbe que los proveedores de rescate de ejecuciones hipotecarias hagan declaraciones falsas o engañosas con respecto a sus servicios, incluyendo:

- La probabilidad de que el propietario obtenga los resultados prometidos;
- El tiempo que llevará para obtener estos resultados;
- La relación del proveedor con entidades privadas o gubernamentales;
- La obligación del propietario de efectuar los pagos hipotecarios y satisfacer otras obligaciones hipotecarias;
- Los términos del préstamo hipotecario del propietario, incluyendo el monto adeudado;
- Las políticas de reembolso y cancelación del proveedor;
- Si el proveedor cumplió con los servicios prometidos;
- Si el proveedor proporcionará representación legal al propietario;



- La disponibilidad o el costo de las alternativas de servicios de rescate hipotecario con ánimo de lucro ofrecidos por el proveedor;
- La suma de dinero que el propietario ahorrará si utiliza los servicios del proveedor; y
- El costo de los servicios.

Las nuevas normas requieren que los proveedores de rescate de ejecuciones hipotecarias tengan prueba fidedigna de cualquier declaración que hagan sobre los beneficios, realización o eficacia de sus servicios. Además, las normas prohíben que se le diga a los propietarios que dejen de comunicarse con su prestamista o prestador de servicios hipotecarios.

Más información sobre la norma Mortgage Assistance Relief Services (MARS, por las siglas en inglés) de la Comisión Federal de Comercio está disponible en ftc.gov/opa/2010/11/mars.shtm.

marzo 2011

[Respuestas sobre hipotecas](#)

El banco ejecutó una hipoteca sobre mi propiedad y quiere venderla en subasta judicial (o subasta). ¿Es posible que la OCC se comunique con el banco hoy mismo para detener la venta?

No, nuestra agencia no puede comunicarse con el banco hasta que usted nos presente una queja firmada. Si la subasta es inminente, debe considerar recurrir a un asesoramiento legal para detener la subasta o venta de su propiedad.

Si no tiene tiempo para comunicarse con nosotros antes de que se produzca la venta, de todos modos debe comunicarse con nuestra agencia si cree que el banco está actuando de manera inapropiada. Si desea realizar una consulta, por favor comuníquese con el Grupo de Asistencia al Consumidor de la OCC al 1-800-613-6743.

Según su acuerdo de préstamo, usted deberá realizar pagos en plazo. De lo contrario, el préstamo entra en mora y el banco puede ejecutar su derecho de ejecución sobre la propiedad aseguradora del préstamo.

El banco no está obligado a notificarle a usted su intención de tomar posesión de su propiedad, aunque sí debe informarle la fecha y hora de la venta para darle la oportunidad de adquirirla.

El banco me notificó que había una deficiencia en mi cuenta de depósito de garantía y que se incrementaron mis pagos. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. En cumplimiento con la Ley de procedimientos de liquidación de bienes raíces (Real Estate Settlement Procedures Act, RESPA), si el banco determina que existe una deficiencia (faltante)



en el saldo de su cuenta de depósito de garantía, puede solicitar un nuevo pago por el valor faltante. En general, usted puede elegir volver a pagar el monto faltante en una suma fija o dividir los pagos en 12 meses.

El banco vendió mi préstamo hipotecario a otra institución financiera sin mi permiso. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. Las leyes y normativas bancarias federales permiten a las instituciones financieras vender los préstamos hipotecarios o transferir los derechos de servicio a otras instituciones.

No es necesario el consentimiento del consumidor.

Cuento con un préstamo hipotecario de construcción. El banco me informó que debo preñar un CD de USD50.000 para incrementar el depósito de garantía. ¿Puede el banco hacer esto?

Es necesario que consulte su acuerdo de préstamo. Todo requisito para asignar o preñar un depósito de garantía adicional durante el término de la construcción debe verse reflejado en el acuerdo.

Normalmente esto sucede cuando existe una deficiencia en el valor préstamo y el depósito de garantía.

Deberá comunicarse con el prestamista para recibir una aclaración.

El banco dejó de operar pero necesito que libere mi hipoteca. ¿Qué puedo hacer?

La entidad que asumió su hipoteca debería haberle notificado. Si no logra averiguar qué compañía lo hizo, comuníquese con el acreedor hipotecario de la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (FDIC) al 1-888-206-4662 (línea gratuita), o visite la página Cierre de Bancos y Venta de Activos de la FDIC.

Me preocupa el hecho de que mi banco proceda con la ejecución hipotecaria. ¿Cómo puedo encontrar ayuda?

Primero deber ponerse en comunicación con su prestamista. El prestamista comúnmente conoce mejor su situación y lo podrá asistir para corregir errores o para idear un plan de pago. También está a su disposición el plan de asesoría de crédito mediante una agencia sin fines de lucro calificada. Para obtener una lista de las agencias aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development) llame al (800) 569-4287 o visite: <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>.

El Centro para Soluciones de Ejecuciones Hipotecarias (Center for Foreclosure Solutions) es otro recurso para consumidores que necesitan información acerca las ejecuciones hipotecarias.



Este centro brinda asistencia las 24 horas del día, los 7 días a la semana. El número de teléfono es 1-888-995-HOPE (4673).

Respuestas sobre línea de crédito con garantía hipotecaria

¿Qué es una línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC)?

Una HELOC es una línea de crédito generalmente asegurada por la residencia primaria del consumidor. Existen diferentes formas de obtener el dinero de una HELOC, incluyendo emitiendo cheques sobre la línea de crédito o transferencia de dinero de su HELOC a una cuenta corriente o de ahorro.

Recibí una carta del banco informándome que redujeron o congelaron el monto de la línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC). La carta explicaba que la decisión fue tomada debido a que el valor de mi propiedad había disminuido. ¿Puede el banco hacer esto?

La ley federal le permite al banco reducir el límite de crédito de su HELOC o congelar su cuenta y detener extensiones adicionales de crédito en determinadas situaciones, inclusive si se hubiera producido una “disminución significativa” en el valor de la propiedad aseguradora de su préstamo de la fecha en que su HELOC fuera aprobada.

Estoy de acuerdo que el valor de mi propiedad disminuyó, pero no creo que sea una disminución significativa. ¿Acaso la ley define qué significa una disminución significativa?

Según la ley federal, una disminución significativa varía de acuerdo con cada circunstancia. La regla general es que, si el valor de la propiedad disminuye de modo que la diferencia inicial entre el límite crediticio y la equidad disponible cuando la HELOC fue aprobada se redujo en un 50 por ciento, entonces la disminución es “significativa”.

A continuación presentamos un ejemplo:

Asumiendo un valor de tasación de la propiedad de **USD100.000**

La primera hipoteca sobre la propiedad en un monto de **USD50.000**

La HELOC sobre la propiedad en un valor de **USD30.000**

La diferencia entre el valor de tasación y ambos préstamos cuando la HELOC se aprobó es de **USD20.000**



El 50% de la diferencia es **x 0.5/USD10.000**

Por ejemplo, una disminución de USD10.000 en el valor de tasación de una propiedad de entre USD100.000 y USD90.000 se consideraría significativa y el banco podría prohibir mayores avances o reducir el límite del crédito. El banco tal vez necesite evaluar disminuciones menores en el valor de la propiedad basándose en circunstancias específicas para determinar si la disminución es “significativa”.

Recibí una carta del banco informándome que habían congelado o reducido mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) cuando ya emití cheques utilizando esa línea de crédito, aunque el pago de esos cheques aún está pendiente. ¿Qué puedo hacer?

Debe comunicarse con su banco de inmediato y consultar sobre los cheques pendientes de cobro.

El banco redujo mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) antes de informarme del hecho. ¿No establece la ley que ellos deben notificarme antes de reducir mi línea de crédito?

No es necesario que le notifiquen. Si al acreedor se le permite reducir o “congelar” una HELOC, debe informarle por escrito con un mínimo de tres días hábiles previos a la fecha que se implementara la acción. La notificación debe detallar la razón específica por esa acción. Además, si el banco requiere que el cliente solicite la reanudación del crédito original debido a diferentes circunstancias, entonces la notificación también deberá incluir instrucciones sobre cómo solicitar la reanudación de privilegios crediticios.

Mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) se redujo o se congeló. ¿Qué puedo hacer para restituir la línea de crédito y apelar la decisión?

La ley federal ofrece dos opciones. La primera es que el prestamista puede solicitar la restitución de su crédito original cuando las circunstancias que permitieron la reducción o el congelamiento se hayan modificado, siempre y cuando se le informe cómo hacer la restitución. Si el banco le notifica cuál es el proceso para restituir la línea de crédito, usted debe cumplirlo. Si usted no está seguro sobre qué tipo de información requiere el banco, entonces debe comunicarse con el banco. Sin embargo, el banco podría requerir un valor de tasación nuevo y el costo podría ser la responsabilidad de usted.

La segunda opción es que el prestamista puede monitorear la HELOC para determinar si las circunstancias que permitieron la reducción o la suspensión continúan existiendo. Si el banco monitorear la HELOC, usted no necesita solicitar la restitución de la línea de crédito original.



El banco me informó que ya no puedo obtener adelantos sobre mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) debido a que el valor de mi propiedad disminuyó. En la notificación se me informaba también que yo podía apelar esa decisión a través de una tasación actualizada. El banco me indicó que debo pagar por esa tasación. ¿Se me puede solicitar el pago de la tasación?

Sí. Las leyes federales permiten a los prestamistas cobrar comisiones razonables y de buena fe (y comisiones de informe crediticio si corresponde) si tales comisiones son realmente generadas durante una revisión para determinar si la condición que produjo la reducción o la suspensión de la HELOC continúa existiendo. Sírvase tener en cuenta que una tasación actualizada también podría resultar en una decisión desfavorable.

El banco redujo mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) de modo que resulta equivalente al valor del saldo actual del préstamo. Me preocupa que, si reducen aun más el límite, se incrementara la cantidad de la mensualidad. ¿Puede el banco hacer esto?

No. La ley federal prohíbe la disminución de su HELOC a un monto por debajo de su saldo actual si eleva el pago solicitado.

Por ejemplo, asumiendo que la HELOC originalmente se aprobó por USD10.000 y el consumidor solicitó USD5.000. Si la ley federal le permite al prestamista reducir el límite de crédito, no puede establecer el nuevo límite de crédito por debajo de los USD5.000 excepto si los pagos requeridos del consumidor se mantienen igual.

¿Qué es un préstamo con garantía hipotecaria?

Un préstamo con garantía hipotecaria le permite obtener fondos garantizados sobre la diferencia entre el monto en el que podría venderse su casa y el valor de lo adeudado.

Con frecuencia los propietarios utilizan un préstamo con garantía hipotecaria para realizar mejoras en su hogar, adquirir un nuevo vehículo o financiar la educación de sus hijos. El interés pagado generalmente es deducible en el informe de impuestos federales

Debido a que el préstamo está asegurado por la garantía hipotecaria, si usted entra en mora el banco puede ejecutar su propiedad y expropiarla.

Este tipo de préstamo en ocasiones es denominado segunda hipoteca o préstamo contra su propiedad.



Respuestas sobre pagos hipotecarios

El pago mensual de mi hipoteca es de USD500 (monto principal e interés). Envié un pago de USD1.000 con la intención de aplicar el excedente al monto principal, pero el banco aplicó ese excedente al interés. ¿Puede el banco hacer esto?

En general, los bancos nacionales le permiten pagar montos adicionales para deducir del saldo principal de su préstamo. Sin embargo, debe revisar el acuerdo de su préstamo o comunicarse con el banco para consultar cuál es el proceso específico para hacer esto.

Envié mi pago hipotecario antes de la fecha de vencimiento, aunque el banco lo recibió un día después de esta fecha me cobró una comisión por demora. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. Debe enviar su pago con suficiente tiempo como para que el banco lo reciba el día de vencimiento o antes.

Al considerar el cumplimiento en los pagos, los bancos no están obligados a pagar posdatados. Al determinar la demora, el banco se guía por el momento en que se recibe el pago y no cuando éste fue enviado.

Estoy atrasado tres meses en el pago de mi préstamo hipotecario. Intenté realizar un pago pero el banco me solicita que haga los tres pagos para mantener al día la hipoteca. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí, el banco puede rehusarse recibir cualquier pago que no ayude a mantener su préstamo al día.

Usted debe pagar el monto mensual especificado en los términos del contrato de su préstamo. Para mayor información, revise la documentación del préstamo.

Respuestas sobre hipotecas inversas

Estoy considerando la posibilidad de adquirir una hipoteca inversa. ¿Cuáles son los riesgos y qué debo considerar?

Las hipotecas inversas facilitan un ingreso o una línea de crédito a aquellos propietarios de 62 años o mayores permitiéndoles intervenir en su garantía hipotecaria. La Administración Federal de Viviendas asegura el 90 por ciento de las hipotecas inversas conocidas como Hipotecas de Conversión del Capital sobre la Vivienda o HECMs. En estas hipotecas no se requiere un



nuevo pago hasta que el propietario se muera, se mude de manera permanente, no pueda mantener su propiedad o no pueda pagar los impuestos. El capital remanente pertenece al prestamista o a sus herederos.

Mientras que estos préstamos aparezcan apropiados en ciertos casos, los propietarios deberán comprender muy bien cuáles son sus responsabilidades y riesgos. Algunos de estos riesgos incluyen:

- Publicidad engañosa. La complejidad de estos productos y los incentivos que reciben algunos agentes pueden conducir a prácticas de mercadeo que se enfoquen más en otorgar el préstamo que en sí resulta apropiado para el prestatario.
- Condicionar la disponibilidad de una hipoteca revertida sobre la compra de otros productos financieros. Debido a que las hipotecas inversas normalmente incluyen el pago de cantidades fijas de dinero, los prestatarios pueden ser vulnerables a la compra coactiva de rentas costosas o seguros de asistencia a largo plazo que pueden resultar caros y no cubrir las necesidades de los prestatarios.
- Comisiones elevadas. Los pagos de sumas fijas elevadas pueden provocar que los prestatarios no presten atención a comisiones sustanciales.
- Establecer requisitos de depósitos de garantía para impuestos y seguros. La imposibilidad de mantener la propiedad y pagar sus impuestos y seguros puede resultar en un embargo judicial, de modo que es importante asegurar la cobertura de esas responsabilidades.

¿Qué es una hipoteca inversa?

Una hipoteca inversa es un préstamo hipotecario especial que permite al propietario de 62 años o mayor tener acceso al capital acumulado en su hogar.

Para calificar, debe tener el pleno derecho de la propiedad o contar con un pequeño saldo hipotecario. Con frecuencia, el prestamista puede solicitar como parte del programa que se pague un monto hipotecario pequeño. Una hipoteca revertida no requiere de pagos a favor del prestamista mientras que este habite la propiedad. El inmueble en sí mismo es la fuente de la cancelación.

El préstamo se asegura basándose en el valor de la garantía (propiedad) y la expectativa de vida del prestatario. El préstamo puede volver a pagarse cuando usted se muere, vende su propiedad, o cuando ésta deja de ser su lugar de residencia principal.

¿Cómo puedo recibir pagos sobre una hipoteca inversa?

Una hipoteca inversa presenta opciones al prestatario de cómo tener acceso al dinero. Entre ellas se incluye:

- el pago de una suma fija



- un pago mensual fijo
- una línea de crédito para acceder como prefiera, o
- la combinación de estas opciones

Si usted decide contraer una hipoteca inversa, deberá decidir cuál de estas opciones cubre mejor sus necesidades.

¿Existen diferentes tipos de hipotecas inversas?

Existen dos tipos básicos de hipoteca inversa:

- Productos de propiedad ofrecidos de acuerdo con criterios específicos del prestamista, e
- Hipotecas inversas aseguradas por la Administración Federal de Viviendas (FHA) denominadas “hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda” o HECM. Las HECM representan aproximadamente el 90 por ciento de todas las hipotecas inversas.

Otra opción disponible es el préstamo de pago diferido (DPL). Muchas agencias gubernamentales locales y estatales ofrecen DPL para reparaciones básicas en caso de que los propietarios cuenten con ingresos bajos o moderados. Los programas pueden presentar requisitos de elegibilidad y se ofrecen para realizar reparaciones básicas de techo, cableado, plomería o estructuras como porches o escaleras. Los DPL en general son la opción menos costosa. Algunos estados además ofrecen deducción sobre los impuestos de la propiedad.

¿Cuáles son los requisitos para obtener una hipoteca de conversión del capital sobre la vivienda (HECM)?

Para poder solicitar una FHA HECM usted debe:

- Tener 62 años o más
- Poseer el pleno derecho de la propiedad o contar con un pequeño saldo hipotecario. Normalmente, usted puede pagar la totalidad del saldo o bien puede pagarse a través de un adelanto de la hipoteca revertida al final
- No poseer deuda federal
- Participar de una sesión de información al consumidor impartida por un consejero aprobado

Viste la página <http://www.hud.gov> para mayor información.

Estoy pensando en contraer una hipoteca inversa y comprendo que no se me solicita realizar pagos. ¿Cuándo y cómo se cancela una HECM?



Una HECM se cancela en su totalidad cuando usted se muere o vende su propiedad. El prestamista recupera el dinero adelantado a usted más el interés al vender su casa. Si la propiedad se vende a un valor más alto del solicitado para cumplir con la obligación, el capital remanente se destina a usted o a sus herederos.

Una consideración importante es que la HECM se hace exigible y pagadera si:

- Usted no paga impuestos sobre su propiedad o un seguro de riesgos, o no cumple con otras obligaciones
- Se muda en forma permanente a otra propiedad
- Usted o el último prestamista no habitan la propiedad durante 12 meses seguidos
- Usted permite que su propiedad se deteriore y no le realiza las reparaciones necesarias

Es importante tener estos factores en cuenta al momento de decidir si una HECM es apropiada para usted. Debe considerar el tiempo que planea vivir en esa propiedad y si contará con los recursos financieros para mantenerla y pagar sus impuestos.

¿Quién es responsable del mantenimiento de una HECM en su hogar?

Es importante recordar que usted aún es el propietario y mantiene todas las responsabilidades de un propietario. Como tal, usted es responsable de mantener la propiedad, realizar las reparaciones correspondientes y pagar sus impuestos y seguros.

En el caso de una hipoteca inversa, no existen requisitos reglamentarios para una cuenta de depósito en garantía. Como propietario, usted debe pagar las reparaciones, impuestos y seguros. La imposibilidad de mantener el hogar o pagar sus impuestos o seguros de riesgo podría resultar en un embargo judicial.

¿Cuáles son los riesgos para el consumidor de las hipotecas inversas?

Así como las hipotecas inversas permiten obtener beneficios reales, también tienen sus riesgos. Un riesgo importante se produce por la posibilidad del consumidor de acceder al capital del hogar a través de grandes sumas fijas. Con tales sumas disponibles, algunos consumidores pueden sentirse presionados para adquirir productos que no resultan apropiados. Otro de los riesgos implica la imposibilidad de pagar los impuestos, seguros y costos de mantenimiento. Y otra preocupación es que el prestatario podría no tener en cuenta comisiones y costos sustanciales asociados con el producto, normalmente pagado por adelantado.

Si usted no comprende por completo cuánto le costará el préstamo, cuánto puede pedir prestado o aquellas circunstancias por las cuales el préstamo puede vencer, el riesgo se incrementa respecto de lo que ya pudo haber acordado sobre un producto o una operación inapropiada o conveniente para usted.



¿Dónde puedo obtener mayor información sobre hipotecas inversas?

Puede obtener información sobre HECM en la página de Internet de la FHA <http://www.fha.gov>. Además, puede acceder a información de la AARP. La Fundación AARP también cuenta con un folleto denominado “Solicitud de Préstamos Hipotecarios Revertidos Contra su Hogar”, al que puede acceder a través de la página de Internet de la FHA o de la AARP en http://www.aarp.org/money/personal/reverse_mortgages/.