

PROTEJA SU INVERSIÓN

Una guía para propietarios en riesgo

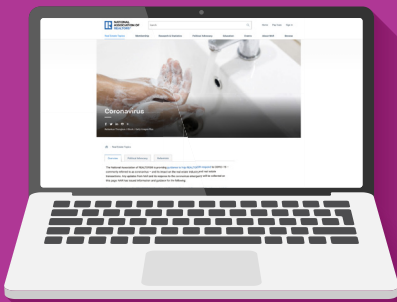


PROTEJA SU INVERSIÓN

El impacto de la pandemia del COVID-19 ha sido rápido e inesperado, y ha llevado a muchas personas a una situación de emergencia financiera. Si usted es propietario de una vivienda y tiene dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con su préstamo, o no puede cumplirlas, este es el momento para trabajar junto con expertos inmobiliarios y con la entidad que le otorgó el préstamo para hallar una solución. **No espere a atrasarse con los pagos para buscar ayuda. Actuar rápidamente puede ayudarlo a conservar su hogar y el dinero que ya ha invertido en él.**

RECURSOS PARA PROPIETARIOS DE INMUEBLES

La National Association of REALTORS® tiene información actualizada dirigida a las y los propietarios de inmuebles sobre la respuesta del gobierno federal ante la crisis del COVID-19. Visite la sección *Coronavirus Resources for Property Owners* ["Recursos sobre el coronavirus para propietarios de inmuebles", disponible en inglés solamente] en www.nar.realtor/coronavirus; allí encontrará más detalles sobre cómo las distintas agencias del gobierno federal, las entidades de crédito y los organismos de regulación bancaria están trabajando para ayudar a los propietarios a proteger sus inversiones.



HABLE CON LA ENTIDAD DE CRÉDITO

Uno de los primeros pasos es hablar con la entidad que le dio el crédito, o con la institución que administra el préstamo y se encarga de cobrar los pagos. Cuanto antes lo haga, mejores serán las posibilidades de llegar a algún tipo de solución. Estas son algunas opciones:

Suspensión o reducción temporal. Puede acordar con la entidad de crédito hacer pagos parciales o suspender temporalmente los pagos. Recuerde que no se elimina la deuda, sino que se reprograman las fechas de pago.

Cancelación total de la deuda atrasada. Es una suma que cubre todos los pagos atrasados, generalmente se realiza cuando termina el plazo acordado de una suspensión o reducción temporal.

Plan de pagos. Si no está en condiciones económicas de hacer una cancelación total de la deuda atrasada, puede solicitar un plan de pagos escalonado para ponerse al día. En un esquema de este tipo, podría acordar con la entidad de crédito la cancelación de la deuda acumulada en un plan de pagos mensuales.

Modificación del préstamo. Otra posibilidad es que la entidad de crédito acceda a modificar algunos de los términos y condiciones del préstamo.

Por ejemplo, podría acordarse lo siguiente:

- » Añadir el total de los pagos atrasados al importe del préstamo y aumentar el pago mensual para cubrir así la mayor deuda.
- » Aumentar la cantidad de años del plazo para el repago del préstamo, y a la vez bajar la tasa de interés y/o hacer una quita (es decir, perdonar) parte de la deuda, de modo de reducir el monto mensual que debe pagar.
- » Pasar de una hipoteca de tasa variable a una de tasa fija, para no quedar expuesto a incrementos en el pago mensual producto de las variaciones de la tasa de interés.
- » Solicitar que los importes de los impuestos y los seguros queden incluidos en el pago mensual de la hipoteca para no tener que pagar cuentas de valor considerable por separado.



MANTÉNGASE ALERTA ANTE ENGAÑOS Y CONDICIONES CREDITICIAS DESFAVORABLES

Aquí le acercamos algunos consejos útiles para no caer en este tipo de estafas o engaños:

Suena demasiado fácil. Son ofertas que se anuncian como de "aprobación garantizada" o "sin verificación de ingresos" y que no piden ningún requisito en cuanto a su empleo actual, su historial de crédito o su patrimonio.

Grandes costos a futuro. Hay hipotecas de tasa variable y de alto riesgo en las que el pago periódico aumenta mucho después de un plazo inicial de "tasa promocionada". Este tipo de hipotecas rara vez son adecuadas para familias que ya han tenido problemas para cancelar otros préstamos.

Barreras para la refinanciación. Hay penalidades de cancelación anticipada cuyo monto es tan elevado que dificultan que un deudor, aprovechando un préstamo de bajo costo, refinance un préstamo de alto costo.

Préstamos sin anticipo. Son préstamos que pueden dividirse en dos hipotecas, con una de ellas a un costo mucho más alto. Quienes compren una vivienda con este esquema deben asegurarse de que podrán afrontar estos pagos.

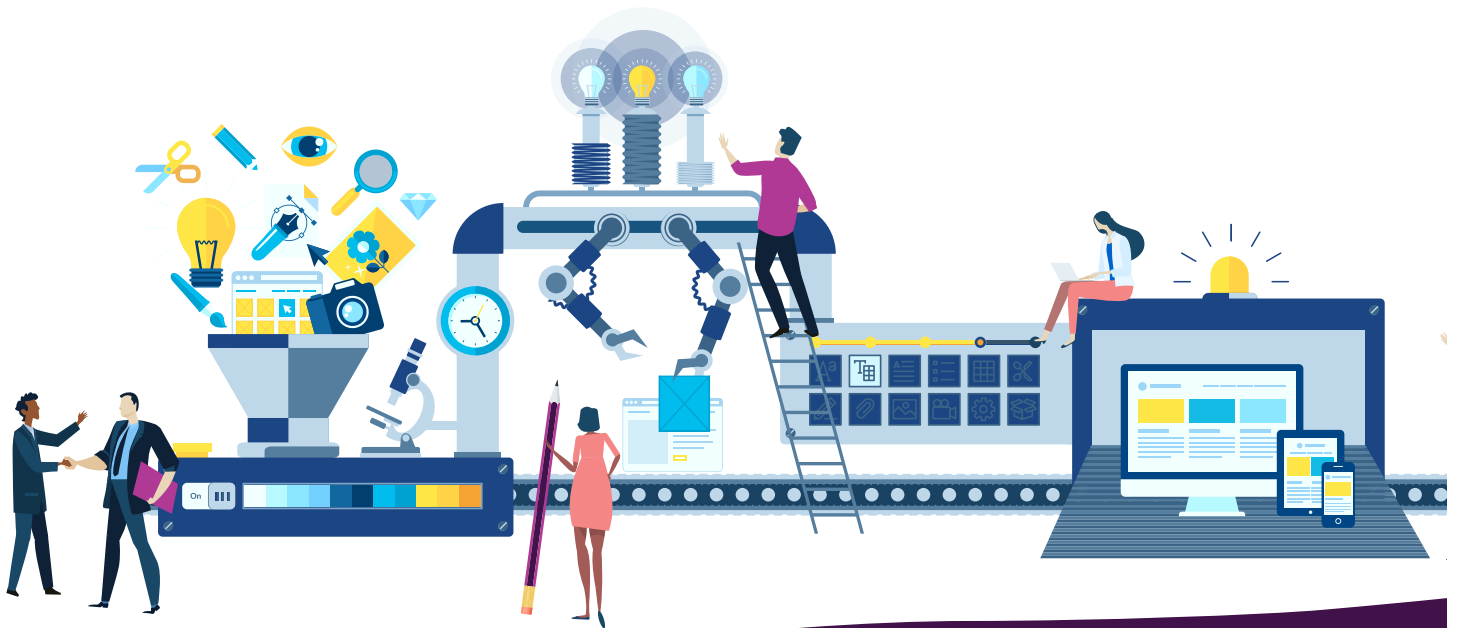
Gestión de documentación reñida con la ética. Las entidades de crédito y los agentes inmobiliarios que trabajan respetando la ética profesional nunca le pedirán que firme un documento que esté en blanco o que tenga una fecha anterior a la fecha en la que está firmando el documento.

LOS PROFESIONALES REALTOR® ESTÁN PARA AYUDARLO

Los y las profesionales REALTOR® se dedican a brindar asistencia para que las personas puedan ser propietarias de una vivienda, y quieren hacer todo lo posible para que usted pueda conservar su hogar.

- » Si la entidad que le otorgó el préstamo que usted actualmente tiene no está dispuesta a ayudarlo o no puede hacerlo, otra posibilidad es refinanciar su hipoteca actual con otra entidad. Los profesionales REALTOR® pueden asesorarlo para encontrar entidades responsables que otorguen préstamos con condiciones justas y razonables.
- » Tenga cuidado con anuncios publicitarios que digan cosas como "Efectivo ya por su casa / atendemos cualquier situación" o "Compramos casas y pagamos en efectivo". Podrían ser estafas dirigidas a propietarios desprevenidos, que pueden hacerlos caer en la trampa ante la promesa de rescatarlos de una ejecución hipotecaria inminente. Hable con un profesional inmobiliario REALTOR® si considera que vender su casa es la mejor opción que tiene a su alcance.





RECURSOS DE ASESORAMIENTO

Hay distintas instituciones que asesoran y orientan a las personas afectadas por deudas crediticias. Son organizaciones sin fines de lucro dedicadas a ayudar a los consumidores para que eviten una ejecución hipotecaria, y su ayuda puede ser invaluable.

- » El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) brinda orientación y asesoramiento para las y los propietarios de viviendas; esta información está disponible en español en el sitio web www.hud.gov/espanol. Para encontrar una organización de asesoramiento en su zona, visite dicho sitio web, o bien llame a HUD al siguiente número **(800) 569-4287**.
- » Tenga cuidado con los anuncios publicitarios de ciertas empresas de dudosa reputación que afirman que, por una tarifa mínima, ayudarán a los propietarios contratando a un abogado para que lo defienda en un juicio de ejecución hipotecaria o para que negocie la asistencia de la entidad de crédito en nombre del deudor. No pague ni firme nada sin comunicarse antes con una organización de asesoramiento aprobada por HUD.

Fuente: ¿Tiene problemas para pagar su hipoteca? National Association of REALTORS®, NeighborWorks® America, Center for Responsible Lending