Cuaderno de Ejercicios de Embargos Hipotecarios

Un recurso decisivo para propietarios que quieren explorar opciones para salvar sus casas y buscan su bienestar económico en esta crisis de embargos hipotecarios.

Presentado por la Coalición de Arizona Preventiva de Embargos para los residentes de Arizona

Este cuaderno fue creado por la Coalición de Prevención de Embargos del Condado de Pima con un agradecimiento especial a los consejeros aprobados de HUD del Condado de Pima.

Pima County Foreclosure Prevention Coalition

520.792.3087

PARTIDARIOS

RICHARD ELÍAS
COUNTY SUPERVISOR - DISTRICT 5
CHAIRMAN OF THE BOARD

PIMA COUNTY BOARD OF SUPERVISORS

130 W. CONGRESS STREET, 11TH FLOOR
TUCSON, ARIZONA 85701-1317

TELEPHONE (520) 740-8126
FAX (520) 884-1152
E-MAIL: district5@pima.gov
WEBSITE: www.district5.pima.gov

KEITH BAGWELL
EXECUTIVE ASSISTANT

ANDREA ALTAMIRANO
SPECIAL STAFF ASSISTANT

ANNA HARPER
SPECIAL STAFF ASSISTANT

EVANGELINA QUIHUIS
SPECIAL STAFF ASSISTANT

SABEL SEGOVIA
SPECIAL STAFF ASSISTANT

Dear Friends,

We are proud to provide you with the Pima County Foreclosure Prevention Coalition's Workbook. You have taken the first step in your decision-making process regarding difficult choices affecting your future. It is our hope that this workbook will serve as an effective tool to provide information to you and your family.

Pima County is the founding member and an important force in this Coalition, the formation of which is part of our local strategy to promote the national effort to resolve the country's foreclosure crisis. As this crisis unfolds, untold thousands of homeowners have lost their homes or face severe hardships in trying to retain their homes. This workbook is designed to be a very useful and valuable tool in dealing with a potential foreclosure.

The workbook will help you receive effective and efficient service from your mortgage lender and/or housing counseling agency as you face important decisions along the roadmap to solutions. It offers clear direction on what information you will need, including key documents, household income, property information, and calculations; it explains for what purposes they will be used. This will enable you to decide if you can afford to keep your home or take other steps that will be in your best interest.

Other tools in the workbook include a communications log to help you track names, phone numbers and the essence of important conversations you have with people who are critical to the solving your problems as you progress. Sample letters will help you state your case clearly to counselors, mortgage company representatives and others involved in your situation. A glossary of mortgage loan terms used in the mortgage lending industry is included along with additional online resources.

Pima County developed this workbook to help local residents deal with this difficult and often devastating crisis. We are pleased to share this workbook with other jurisdictions, organizations and groups that are taking steps to assist homeowners deal with foreclosure. We believe anyone in Arizona or beyond can use this workbook effectively to develop an understanding of the foreclosure process and to take the appropriate steps to determine solutions and options specific to their needs.

You have taken the first step in recognizing difficult choices affecting you and your family. I congratulate you for your courage in recognizing the complexity of the problem, in taking the steps to make informed decision and in seeking professional assistance and advice regarding your home and your future.

Sincerely,

Richard Elías
Chairman
Pima County Board of Supervisors

INDICE

I.	**Etapas de Embargo Hipotecario**	**Página**
	Desafíos personales	8
	Diagrama del ciclo de delincuencia—180 días	10
	Hoja de ejercicio "Pensando en su situación"	11
II.	**Muéstreme su dinero**	12
	Muéstreme su dinero/? Qué es lo que tengo?	13
	Gastos mensuales/?En que gasto mi dinero?	14
	Recursos del Hogar/Resultados de Presupuestos	16
	Análisis de entradas de dinero/ ¿Puedo quedarme con mi casa?	17
III.	**Conozca su Hipoteca**	18
	Pagaré	19
	Escritura de Fideicomiso	19
	Cláusula adicional Penalidad por Pago por Adelantado	19
	Declaración de Veracidad en un Préstamo (TIL)	19
	Informe de Cierre (HUD 1)	19
	Cláusula adicional por Rédito Ajustable	19
	¿Y mi hipoteca?	20
IV.	**Conozca sus Opciones: ¿Que pasara ahora?**	21
	Opciones que incluyen o que no involucran al Prestador	22
	Opciones para conservar su préstamo/su casa	22
	Opciones para entregar su casa/préstamo en buena fe	23
V.	**Alerta al Fraude**	24
	Solución Rápida	25
	Engaños y Estafas	25
	Defraudar el patrimonio acumulado	25
	Fraudes de Embargo	25
	Ayuda Fantasma	25
	Nuevos Fraudes	25

VI. La Vida después de un embargo hipotecario 27

Asistencia de Emergencia (Teléfonos del Condado de Pima) 28

Casas de Venta/Apartamentos de Renta 28

Servicios para dueños que afrontan la pérdida de sus casas 28

Apéndice: Útiles 30

Lista de documentos 31

Registro de comunicación 32

Carta de autorización para agencias no-lucrativas 34

Ejemplo de una carta de emanación 35

Recursos 36

Conozca los Términos y Definiciones 39

Hoja de información de su hogar 42

¿Cuál es el valor de mi casa? 43

Notas 44

Limitación de Responsabilidad 45

I

Etapas de Embargo Hipotecario

Introducción

¡Este cuaderno de ejercicios le ayudara a recibir un servicio eficaz y eficiente de su prestamista o consejero de vivienda al enfrentarse a un embargo hipotecario y a comenzar a tomar decisiones importantes hacia el camino de soluciones!

Este cuaderno de ejercicios contiene recomendaciones sobre documentación necesaria, del hogar ingresos, información de la propiedad y cálculos los cuales le ayudarán a decidir si puede usted continuar con los pagos de su vivienda o si debe tomar otras decisiones que serán en beneficio de usted y su familia.

Los recursos que contiene este cuaderno – al cual puede agregar – excelentes hojas de trabajo tales como la forma para mantener un historial de comunicaciones, incluyendo números telefónicos y conversaciones que le ayudará a encontrar una posible solución a su problema. Hay tres ejemplos de cartas que le permitirán explicar su situación financiera y darán autorización a su consejero de vivienda que lo representará al negociar con su prestamista. Contiene además una lista de términos y definiciones, incluyendo un excelente número de sitios que puede visitar a través del Internet para informarse sobre otros recursos.

Le recomendamos que tome notas y utilice este cuaderno. Contiene páginas en blanco detrás del cuaderno para notas adicionales. Todo el material incluido en este cuaderno es proporcionado únicamente como un guía, y no es la intención de una solución por completo.

Si tiene preguntas en relación a este cuaderno de ejercicio o donde obtener ayuda, por favor llame a Don't Borrow Trouble® Pima County quien le ayudara a comunicarse con la gente apropiada o a encontrar los recursos que usted y su familia necesitan para hacer las mejores decisiones posibles.

Pima County Foreclosure Prevention Coalition

520-792-3087

Reprinted with permission from R. Branch of the HOPE NOW Alliance

Etapas de una Embargo Hipotecario

No importa en que fase del proceso de una Embargo Hipotecario este el consumidor, el tiempo es un factor de gran importancia. Tomando acción temprano, el dueño de casa tendrá más opciones para resolver el problema, que no hacer nada o solamente esperar.

¿Qué provoca este proceso?

- El propietario no hace, o no puede, hacer el pago de hipoteca mensual después de 30 días cuando se vence el plazo.

¿Que puede hacer?

- Hablar a su Compañía Financiera
- Busque un programa de Consejería de Vivienda certificado por HUD, ó
- Llama a **Don't Borrow Trouble® Pima County at 520.792.3087**

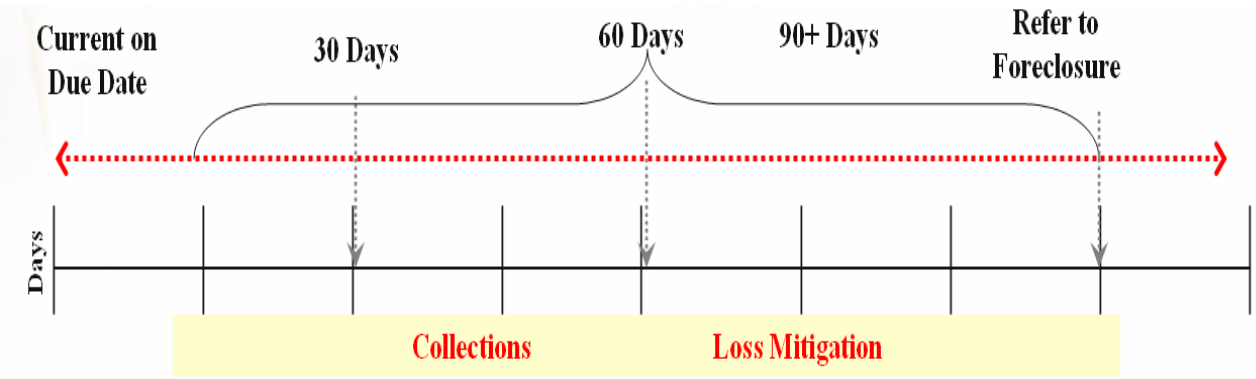
La "Fase de Pre-Embargo Hipotecario

- Entre en acción ahora y obtendrá más opciones
- Este alerto de los expertos en Fraude ofreciendo sus asistencias.
- Pre-Embargo Hipotecario son común hoy en día y una ocurrencia frecuente en el mercado de ahora.
- Espere recibir cartas, notificaciones, cargos por delincuencia, cargos de intereses de su compañía financiera.

Estopa de una Embargo Hipotecario

- Si no ha tomado algún paso para negociar con su compañía financiera.
- Notificación de la fecha de la subasta pública un fideicomisario toma cargo para vender su propiedad.
- Espere tener menos opciones.
- El banco toma control de la propiedad.
    - Tal vez lo desalojen de su propiedad si usted no se sale voluntariamente.
    - El Banco hace arreglos para vender su propiedad y recuperar el saldo de su cuenta.
- Si su casa es vendida en la subasta publica ó
- Si su casa no es vendida en la subasta publica, el prestamista pasa a ser el dueño de la propiedad (REO o dueño de bienes raíces – por su banco/compañía financiera)
    - Contrata a un agente de bienes raíces para vender la propiedad.
- Un cargo de impuestos del IRS resultaran de la venta de la propiedad/Ejecución Hipotecaria.

Diagrama del ciclo de morosidad – 180 días



? Que pasa después de que estoy 30 días tarde?
A partir del día ultimo de mes, empezara a recibir llamadas del Departamento de Colecciones de su compañía de hipotecas o la compañía que da servicio a su cuenta.

¿Que es Colecciones o Departamento de Servicio?
Colecciones es una división de la compañía de hipotecas que acepta y aplica su pago a su cuenta mensualmente, lleva cuenta de cargos por pagos retrasados y cuando se incluye paga los impuestos y seguros cuando se vencen. Ellos se comunican con usted cuando faltan pagos.

El Departamento de Colecciones o el Departamento de Servicio le empezara a llamar para cobrar los pagaos atrasados.
Que pasa después de estar 60 días tarde?
En el día 61, el pago de su casa esta dos meses atrasados y si el Departamento de Colecciones no ha podido cobrar los pagaos o no ha podido hacer arreglos aceptables con usted para pagar su cuenta se traslada al Departamento de Mitigación de Perdidas.
¿Que es Mitigación de Perdidas? Es una división de la compañía de hipotecas que tratara de trabajar con usted para formar un plan aceptable para pagar los pagos atrasados y que este su cuenta al corriente de nuevo.
Usted empezara a recibir cartas pidiendo que les llamen. Durante este periodo usted tendrá más opciones disponibles.

- Harán muchos intentos para comunicarse durante este periodo.

Que pasa después de estar 90 días Tarde?
En el 91 día (en Arizona) la propiedad se traspasa a un fiduciario (trastee) que se hace cargo de su cuenta atrasada. El Fiduciario le enviaran una "Notificación de Venta de Fiduciario" (Notice of Trustee Sale) indicando que la propiedad se venderá dentro de 90 días después que se registro la notificación.

¿Cual es el proceso?
La compañía de hipotecas ya no le enviara más cartas. Usted es responsable por comunicarse con la compañía lo más antes posible o comunicarse con una organización aprobada por el Departamento de Viviendas (HUD).

Si no se comunica rápidamente, su casa se venderá en subasta pública en la fecha indicada en su notificación.

Piense en su situación
Hoja de Trabajo
Para ayudarle a redactar la carta de Adversidad
(Mire el ejemplo en la final de cuaderno)

¿Que causo esta situación? ¿Cuándo fue la primera vez que no hizo su pago (indique la fecha)? Sea lo mas preciso posible.

¿Que ha hecho para arreglar su situación financiera?

Cuando termine este ejercicio usted estar listo para escribir su Carta de Adversidad. Vea el apéndice para un ejemplo de esta carta. Cuando usted empieza a trabajar con su prestamista para encontrar opciones va a necesitar esta carta.

II

! MUESTRAME EL DINERO!

!MUESTRAME EL DINERO! ¿QUE TENGO?

Recursos o Ingresos	Propietario A	Propietario B
Ingreso mensual de empleo	$	$
Seguro Social /SSI / SSDI	$	$
Mantenimiento de menores o esposa	$	$
Compensación por desempleo	$	$
Compensación por incapacidad de trabajo	$	$
Beneficio de Veteranos	$	$
Beneficio de Retiro	$	$
Ingreso por tener inquilino	$	$
Ayuda para el cuidado de niños	$	$
Ayuda de vivienda	$	$
Otro	$	$
Otro	$	$
Total de ingreso	**$**	**$**

Piense en su situación actual
¿Necesita el control de sus finanzas?
Si la práctica la capacidad de gestión de dinero?
¿Qué cambios debería hacer para salvar su casa y mejorar su bienestar financiero
¿A donde se va mi dinero?

¿Cuáles son sus gastos fijos?
Son los gastos necesarios de forma periódica tales como semanal, mensual o anualmente.

¿Cuáles son tus gastos variables?
Variable gastos de cambio regularmente. Realizar un seguimiento durante varios meses para estimar el promedio mensual de gastos variables

¿Cuáles son los gastos de su periódico?
Periódico gastos son los gastos ocasionales, como regalos inesperados, como reparaciones de automóviles, calentador de agua o auto registro y seguro. Total de todos los gastos periódicos, y luego dividir por 12 para encontrar su media mensual de gastos periódicos.

Sus gastos totales son la suma de fijo, variable y todos los periódicos un promedio de gastos por sumas mensuales. Véase el gráfico en la siguiente página que le ayudará a averiguar sus gastos.

Gastos Mensuales - ¿Dónde está mi dinero?			
La columna 1 expensas	**mensuales**	**La columna 2 expensas**	**mensuales**
Vivienda		contribuciones y regalos	
Pago de Renta or Hipoteca	$	Alquiler o pago de la hipoteca Iglesia donaciones $ $	**$**
Homeowner Association Dues Asociación propietario cuotas		Miscellaneous donations diversos donaciones	
Home Maintenance Mantenimiento del Hogar Regalos		Gifts/cards/Wrapping Accessories Regalos / tarjetas / Envasado Accesorios	
Food Comida		**Recreation** Recreación de Alimentos	
Groceries, beverages Comestibles bebidas	$	Club dues	**$**
Cleaning supplies, paper products Suministros de limpieza productos de papel periódicos		Newspapers, magazines, books revistas, libros	
Food away from home		CDs, other music Alimentación fuera del hogar CDs/ otros de música	
Tobacco/Alcohol Tabaco / Alcohol		Movies películas	
		Hobbies	
Utilities - Utilidades		Sports Deportes	
Gas, light, water Utilidades Deportes Gas, luz, agua	$	Vacations Vacaciones	
Phone Teléfono		Entertainment Entretenimiento	
Cell/Mobile Phone Celular / teléfono móvil			
Garbage, sewer De basura			
Insurance de seguros Niños $ vida		**Other Expenses** Otros gastos	
Life de seguros Niños $ vida	$	Kids' allowances	**$**
Auto de seguros		Day Care (Children/Seniors) Cuidado de niños o niñera	
Health de seguros vida			
		Postage	
		Cable/Satellite TV Gastos de envío TV por cable / satélite	
Transportation Transporte	$	Other services	
Gas & Oil Gas y petróleo		Pets	
Repairs Reparación			
Registration Registro mensual de obligaciones		**Monthly Obligations**	
Bus, carpool		Alimony/Child Support manutención o pensión alimenticia	**$**
Parking		Total Monthly Auto Loan Payments mensual de los pagos del préstamo Auto	

La columna 1 expensas	Mensuales	La columna 2 expensas	Mensuales
Education		Total Monthly Installment Loan Payments	
Tuition Educación cuota mensual total de los pagos del préstamo	$	Total Other Monthly Obligations Matrícula total de otros $ mensuales obligaciones	
Books Libros			
Special Lessons Lecciones especiales			
Sports Deportes			
Health Care Cuidado de la Salud			
Medical Servicios médicos	$		
Dental Odontología			
Prescriptions Recetas			
Clothing Prendas de vestir			
New purchases Nuevas adquisiciones	$		
Dry cleaning, Laundry Servicio de tintorería, Servicio de lavandería			
Personal Care Cuidado Personal			
Beauty/Barber Shop Salón de belleza	$		
Nails Uñas			
Other Personal expenses Otros gastos de personal			
COLUMN 1 TOTAL: COLUMNA 1 TOTAL	$	COLUMN 2 EXPENSE TOTAL: COLUMNA 2 GASTO TOTAL	**$**
		COLUMN 1 EXPENSE TOTAL: COLUMNA 1 GASTO TOTAL	**$**
COLUMN 1 + COLUMN 2 = TOTAL EXPENSES: COLUMNA 1 + COLUMNA 2 = TOTAL GASTOS			**$**

Propiedades y bienes familiares
Presupuesto

¿De que soy dueño? ¿Qué estoy dispuesto a vender?

	Bienes familiares	*Columna 1*	*Columna 2*	*Columna 3*
	Descripción	Valor	Cantidad adeudada	¿Venta?
a)	Automóvil #1			$
b)	Automóvil #2			$
c)	Automóvil #3			$
d)	Dinero en efectivo a mano mas de $100			
e)	Cuenta de cheques			$
f)	Cuenta de ahorros			
g)	Reembolso de impuestos anticipados			
h)	Fondos en el mercado			$
i)	Inversiones, anualidades, bonos,			$
j)	IRA, cuentas de retiro			$
k)	Computadora/TV/Electrónicos			$
l)	Muebles			$
m)	Botes / Barcos etc.			$
n)	RV/ Casa recreacional			$
o)	Motocicleta, etc.			$
p)	Equipo de granja			$
q)	Remolques			$
r)	Otras Propiedades			$
s)	Otra:			$
t)	**Total**			

¿Cual es mi actual estilo de vida y que debo cambiar?

Comidas fuera:_____

Juego de azar:_____

Juguetes/Lujos:_____

Cable TV:_____

Teléfono celular:_____

Otros:_____

Análisis Económico

Basado en lo que ganamos, gastamos, necesitamos y podemos vender, ¿Podré mantener mi casa?

INGRESO Y GASTOS

1. Gastos totales $_____

2. Total de ingresos mensuales $_____

3. Línea 2 – Línea 1 (arriba) $_____ Para mi pago de hipoteca (¿Es suficiente?)

EFECTIVO DISPONIBLE/NECESARIO

4. Dinero en efectivo $_____

5. Bienes disponibles $_____

6. Total del efectivo disponible $_____

Fondos adicionales pueden ser disponibles, dependiendo de su elegibilidad, provenientes de organizaciones no lucrativas, gubernamentales o compañías hipotecarias basadas en este análisis de su ingreso, gastos y bienes.

III

CONOSCA SU HIPOTECAS

HIPOTECAS – CONOSCA SU PRESTAMO

Nota de Pagaré
Este es la evidencia legal que comprueba su compromiso a pagar su deuda. Incluye la cantidad y las condiciones del préstamo, el rédito y recita las penalidades y pasos que el prestamista puede tomar se usted no hace sus pagos a tiempo.

Escritura de FIDEICOMISO (Deed of Trust)
La escritura verifica y protege su interés legal en su propiedad.
La propiedad es traspasada por el dueño del titulo (trustor) a un
Fiduciario (trustee) normalmente una compañía de escrituras o títulos la cual retiene el titulo en fideicomiso para el beneficiario (el prestamista).

Cláusula o ANEXO, DESCRIBIENDO MULTAS POR PAGOS ANTICIPADOS (Prepayment Penalty Rider)
Un cláusula de penalidad por prepagar en una hipoteca permite al prestamista cobrar al deudor interés adiciónale, típicamente seis meses de interés, cuando una hipoteca es pagada durante el periodo de penalidad, usualmente entre los primeros tres o cinco años de la hipoteca. Si su hipoteca tiene este tipo de cláusula esto debe estar claramente declarado en su pagare o en la cláusula anexa a su pagare.

VERACIDAD EN EL PRESTAMO (Truth in Lending)
Requerido por ley Federal
Este documento debe ser entregado dentro de tres días de su aplicación inicial.
El propósito de este documento:
Indicar una estimación de los costos del préstamo
La cantidad de los pagos através de la vida del préstamo
Otros factores significantes de su préstamo

ESTADO DE CUENTA DEL CIERRE (HUD 1)
Este documento se prepara inicialmente por el prestamista y después por la compañía de escrituras.
Requerido por ley Federal
Incluye los detalles de la venta de propiedad
Deberá ser firmada por el comprador y por el vendedor y se convierte en parte de su archivo de préstamo.

CLAUSULA DE REDITO AJUSTABLE (ARM RIDER)
Hipotecas con réditos ajustables (ARMS) son prestamos con réditos que varían. Inicialmente estas hipotecas empiezan con pagos mensuales más bajos que una hipoteca con rédito fijo, pero hay dos consideraciones muy importantes:
El periodo de ajuste
Notificación al deudor
El rédito de una hipoteca ajustable tiene dos partes: índice y margen
Hay tres tipos de hipotecas con réditos ajustables
Hipotecas hibridas
Hipotecas de interés únicamente
Hipotecas de opción de pago

Su Hipotecas

HIPOTECA	Primera	Segunda	¿A donde? ***
Información del préstamo			DOT
Banco Hipotecario			TIL o P NOTE
Préstamo hipotecario original			TIL o P NOTE
Pago mensual			TIL o P NOTE
Fecha del Préstamo			TIL o P NOTE
Fecha del cierre			DOT o P NOTE
Numero total de los pagos			TIL o P NOTE
Tipo de préstamo	**Primera**	**Segunda**	**A donde?**
Préstamo de mayor riesgo			HUD 1
FHA			HUD 1
VA			HUD 1
Convencional asegurado			HUD 1
Lista de seguro de hipoteca			HUD 1
Desarrollo Rural			HUD 1
Otro:			
Términos del préstamo	**Primera**	**Segunda**	**A donde?**
Interés fijo			TIL o P NOTE
Interés ajustable			ARM RIDER o P NOTE
Tasa de interés inicial			ARM RIDER o P NOTE
Índice			ARM RIDER o P NOTE
Margen			ARM RIDER o P NOTE
Fecha con tasa de interés ajustable			ARM RIDER o P NOTE
¿Con que frecuencia de interés adapta?			ARM RIDER o P NOTE
Otro:			
Información de PLICA: Verifique sus estados de cuenta mensuales de hipoteca			
Saldo pendiente			
Seguro hipotecario incluido (Y/N)			
Seguros de viviendas incluido (Y/N)			
Impuesto/Contribución incluido (Y/N)			

¿Donde Encontrar?

*** DOT - Deed of Trust
TIL - Truth In Lending
P NOTE - Promissory Note
ARM RIDER - Adjustable Rate Rider

IV

Conozca Sus Opciones: ¿Que pasara ahora?

Conozca Sus Opciones

Opciones que no involucren al prestamista:

Opciones donde interviene el prestamista y otros factores:

Opciones para mantener el préstamo/propiedad

- **Plan de pago**: Plan en donde pago un pago mensual completo y un pago parcial

- **Abnegación:** Parecido al plan de pago donde el prestamista acuerda a modificar su pago mensual por varios meses para ayudar al deudor ponerse al corriente.

- **Modificación:** Este plan requiere mas trabajo y tal vez pueda reducir o fijar el rédito de interés, cambiar el término de su hipoteca a 30 o 40 o 50 años y sumar la cantidad atrasada a su saldo y volver a amortizar su préstamo.

- Pago de reclamo parcial/avance: Este es un segundo préstamo sin interés o con interés muy bajo que se repaga después que se paga el primer préstamo (hipoteca). Este esta disponible únicamente con prestamos que tiene seguro sobre la hipoteca.

- Refinanciamiento: El prestamista ofrece un nuevo préstamo el cual permite un deudor adicional. Debe deber suficiente patrimonio en su propiedad. Esto no se puede hacer si el valor de su casa es menos de lo que le debe al prestamista.

Opciones para no seguir con el préstamo/dejar ir de la propiedad.

- **Venta de la propiedad**: Este es la mejor opción se usted no puede hacer el pago de su hipoteca y el valor de su casa es más de la cantidad que se debe. Atrás de este cuaderno bajo "Útiles" encontrara una hoja que dice "?Cual es el Valor de mi Casa?" que le ayudara decidir un precio competitivo. Otras consideraciones incluyen la condición de su casa y que tanto tiempo tiene.

- **Asumir el préstamo (Assumption):** Si usted encuentra una persona que esta dispuesta y califica para asumir su hipoteca y su casa, ellos podrán asumir su hipoteca. El nuevo deudor deberá calificar sobre el criterio del prestamista.

- **Entrega voluntaria de la propiedad al prestamista (Deed in Lieu**): En algunos casos el prestamista recoge su propiedad en vez de responsabilizarlo del préstamo. Esto requiere aprobación del prestamista. Esta opción se considera, en el mayor de los casos, solamente después de que la propiedad ha estado de venta más de 90 días. Puede tener consecuencias de impuestos.

- **Venta rápida de la propiedad antes de Ejecución Judicial de Hipoteca (Short Sale) :** Cuando el deudor debe más de lo que vale la propiedad, es mejor vender la propiedad. El prestamista y el asegurador de la hipoteca tienen que estar de acuerdo en esta opción.

- **Proceso de Embargo de Hipoteca/ Foreclosure:** Algunas veces este es la única opción que un deudor acepta. Después de cinco años el deudor podrá tal vez calificar para una nueva hipoteca. También hay consecuencias de impuestos y desafíos de crédito.

- **Bancarrota- Capitulo 13 (Bankruptcy – Chapter 13):** Los consejeros legales explicaran este proceso durante el taller. Información también esta disponible en el sitio de Internet del tribunal de bancarrotas www.azb.uscourts.gov bajo Ayuda al Deudor o Ayuda de Crédito. Servicio legal gratuito esta disponible en la mayoría de comunidades. La Ayuda Legal del Sur de Arizona en Tucson se encuentra en los recursos incluidos en este cuaderno en la sección de Útiles.

V

Alterta al Fraude

Alerta al Fraude Actualmente los fraudes incluyen los siguientes. Si usted sospecha un fraude que no esta incluido aquí, por favor comuníquese con Don't Borrow Trouble® Pima County o a la oficina del Abogado General de Arizona (Vea la sección "Útiles" para información de contacto).

Rescate (Bailout)
Incluye varias formas de fraude donde el propietario firma y entrega los derechos de la propiedad pensando que permanecerá en la casa rentándola y después podrá comprarla de nuevo.

Enganche y Cambio (Bait and Switch)
El propietario cree que esta firmando documentos para obtener un préstamo nuevo y poner su hipoteca al corriente, cuando en realidad esta vendiendo la propiedad. El dueño se queda sin casa y con su hipoteca.

Robo de Patrimonio (Equity Stripping)
El comprador compra la propiedad solo por la cantidad total de los pagos atrasados, vende la casa y sale con una ganancia rápida.

Fraudes de Embargo (Foreclosure Scams)
Engaños para cometer fraude con los propietarios que están atrasados en su préstamo de hipoteca, ofreciéndole al propietario un programa que hace falsas soluciones o de cualquier forma toma ventaja de que el propietario esta atrasado.

Ayuda Fantasma (Phantom Help)
"Hombre al rescate" Cobra altos costos por hacer el trabajo del propietario, cuando lo puede hacer el mismo, o cargos por supuesta sólida representación que nunca se materializa.

Nuevos Fraudes (New Scams)
Pregunte al moderador del taller o comuníquese con Don't Borrow Trouble ® Pima County (520) 792-3087. Nuevos fraudes ocurren diariamente. Si usted sospecha que una oferta es demasiado buena, demasiado fácil, demasiado cara, por favor hable a una fuente de información confiable que verificara se la oferta es legitima.

Protéjase usted mismo:
Nunca firme la escritura de su casa para evitar el proceso embargo de su hipoteca. Una escritura debe ser firmada solo si va a vender su vivienda a un precio justo.

Consulte a un licenciado, un asesor financiero o una agencia sin fines de lucro que ofrezca un programa de de vivienda certificado por HUD o a un familiar con suficiente conocimiento antes de firmar cualquier documento que supuestamente lo va a "rescatar".

Lea toda la documentación cuidadosamente. No firme contratos o documentos con espacios en blanco.

Haga sus pagos de hipoteca mensuales directamente al prestamista original. No permita que otra persona haga los pagos en su nombre.

Cuando se atrase en sus pagos de hipoteca, la primera persona que debe contactar es a su prestamista.

Muchas veces tener un plan de pago es un sistema eficaz que le permite pagar su hipoteca cuando se confrontan problemas financieros.

Siempre se están desarrollando nuevas formas de fraude, llame a Don't Borrow Trouble® Pima County en caso de que sospeche nuevas formas de fraude.

VI

ESPERANZA DESPUES DE PASAR POR UN EMBARGO JUDICIAL DE HIPOTECA

ESPERANZA DESPUES DE PASAR POR UN EMBARGO JUDICIAL DE HIPOTECA

ASISTENCIA DISPONIBLE PARA RENTA, PAGO DE UTILIDADES Y OTROS

PIMA COUNTY CAA HOTLINE:

- Asistencia de Emergencia (520) 243-6688
- Sewer Outreach Subsidy Discount Program drenaje subvención (520) 243-6794
- City of Tucson/Environmental Services/Water Bill Assistance (520) 243-6770
- Telephone Assistance Program (TAP) – Programa de asistencia de teléfono (520) 243-6697

PIMA COUNTY SEARCH (Programa de vivienda publica)
www.pimacountyhousingsearch.org

PUBLIC HOUSING/SECTION 8 RENTAL ASSISTANCE PROGRAM

- (520) 791-4616

AFFORDABLE RENTAL PROGRAM – EL PORTAL

- (520) 620-0130

ARIZONA SELF HELP www.arizonaselfhelp.org

COPE BEHAVIORAL SERVICES, INC.
(520) 792-3293

CODAC BEHAVIORAL HEALTH SERVICES, INC.
(520) 327-4505

LA FRONTERA CENTER, INC.
(520) 884-9929

SUBSIDIZED APARTMENTS
Go to www.HUD.gov
Call City of Tucson (520) 791-4171
http://www.ci.tucson.az.us/csd/Housing_Programs/Rental/rental.html

VII.

Útiles para el propietario

¿Que documentos necesito para empezar?

Los siguientes documentos son siempre necesarios antes de empezar a negociar con el prestamista, quien sirve el préstamo ó con el consejero de vivienda:

- ☐ Talones de cheques de los últimos 30 días de cada miembro de familia mayor de 18 años.
- ☐ Prueba de ingreso de Seguro Social, Desempleo, o Pensión.
- ☐ Últimos dos años de reportes de impuestos federales y W-2.
- ☐ Estados de cuenta del banco (dos meses) de todas las cuentas/bienes.
- ☐ Estados de cuentas/recibos de cobro de gastos/y presupuesto.
- ☐ Copia de Nota promisoria, Fideicomiso/Hipoteca, HUD-1, y forma de veracidad del préstamo (Truth in Lending).
- ☐ Copia de documentos si hay otro préstamo que este en garantía la propiedad (deuda de impuestos, juicios, líneas de crédito etc.).
- ☐ Cartas o notificaciones de venta recibidas de su prestamista o licenciado que representa la institución.
- ☐ Alguna notificación de la corte referente a la Ejecución de Hipoteca.
- ☐ Carta explicando su Adversidad.
- ☐ Forma firmada por usted, dándonos autorización para compartir información con terceras personas o instituciones.
- ☐ TODA la correspondencia, cartas (sobres abiertos y no abiertos) de los bancos, la corte ó otras terceras personas relacionadas con la Ejecución de Hipoteca.

Lista: Manténgase actualizado

¿Con quién hable? Cuando?

¿Que se discutió?

¿Cual es el número de teléfono de ellos?

¿Dirección de ellos?

¿Cuando me volverán a llamar ellos?

¿Cuando debo llamar de nuevo?

MANTENGASE AL DIA de todos los documentos y una lista de las personas que hablan con usted acerca de este proceso. Para su conveniencia, hemos incluido esta forma para que escriba la información y teléfonos de estas personas (vea herramientas al final)

Fecha	Nombre # Teléfono	Notas referentes a nuestra conversación Llamar de nuevo (lln), Dejar mensaje (dm)

Fecha	Nombre # teléfono	Notas referentes a nuestra conversación Llamar de nuevo (lln), Dejar mensaje (dm)

Carta para autorizar a una organización ó Persona a compartir su información

Advirtiendo al prestamista o Servidor que el Programa de Vivienda lo esta representando.

Ejemplo

Fecha

Nombre del prestamista
Dirección del prestamista
Numero del préstamo

A quien corresponda:

Por medio de la presente, aquí y ahora autorizo/autorizamos _____(nombre del programa de vivienda) para actuar en mi nombre en todo lo relacionado con mi préstamo de hipoteca_____(numero del préstamo, cantidad original) por la propiedad localizada en _____(incluya dirección completa), incluyendo firmar todos los documentos relacionados con este proceso.

Algunas y todas las acciones llevadas a cabo por_____(nombre del programa de vivienda o agencia de consejera), en mi/nuestro nombre, deberán tener el mismo efecto como si yo mismo/nosotros mismos las hubiéramos llevado a cabo.

Esta autorización será valida hasta nuevo aviso por escrito.

Atentamente,

(Nombre del propietario)

Carta de Adversidad Ejemplo

Fecha

Nombre del Prestamista
Dirección del Prestamista
Numero del préstamo

Estimada (o) Gerente de Mitigación/preservación de hogar:

Nuestros nombres son/Mi nombre es _____ y nos he/hemos estado pagando la hipoteca de nuestra casa en [dirección] por ___ años. Estoy/Estamos escribiendo la presente para explicar el porque desafortunadamente nos hemos atrasado en los pagos mensuales de la hipoteca.

Explique su adversidad (Incluya fechas y especifique incidentes que ocasionaron que se atrasara y también explique como ha resuelto la situación).

Me he/ Nos hemos sentado con la familia y yo y he/hemos revisado cuidadosamente nuestra situación financiera y todos estamos de acuerdo der hacer los sacrificios necesarios para prevenir que esta situación no se vuelva a repetir.

Explique que pasos ha tomado para corregir su situación financiera (cortando algunos gastos, cancelado algunos cosas… cable, eliminado actividades se ha comunicado con y servicios de consejeros de crédito).

Mi familia y yo estamos verdaderamente agradecidos por la oportunidad que nos han brindado de ser dueños de nuestra casa y tenemos la intención de mantenerla por tiempo indefinido, así como hacer los pagos de nuestra hipoteca a tiempo. Nuestro hijos crecerán aquí y esperamos que nuestros nietos también.

Gracias de nuevo por su tiempo. Esperamos consideren trabajar con nosotros estamos ansiosos de resolver esta situación para continuar adelante.

Respetuosamente,

Pídale a toda su familia que firme esta carta.

Recursos

DON'T BORROW TROUBLE® PIMA COUNTY
2030 E. Broadway, Suite 101, Tucson, AZ 85719 Ph: 520-792-3087
www.dbtaz.org

PIMA COUNTY HUD APPROVED HOUSING COUNSELORS

ADMINISTRATION OF RESOURCES AND CHOICES
3003 So. Country Club, Tucson, AZ 85754 Ph: 520-623-9383
http://communityfoodbank.com/programs-services/multi-service-center/administration-of-resources-and-choices/

CHICANOS POR LA CAUSA
200 N. Stone Ave., Tucson, AZ 85701 Ph: 520-882-0018

CONSUMER CREDIT COUNSELING SERVICES, A DIVISION OF MMI
4732 No. Oracle Rd., Ste. 217, Tucson, AZ 85705 Ph: 800-308-2227/866-889-9347
Also at 5515 E. Grant Road, Suite 211, Tucson, AZ 85712 Ph: 520-298-1910
www.moneymanagement.org

FAMILY HOUSING RESOURCES
1700 No. Ft. Lowell Rd., Ste. 101, Tucson, AZ 85719
Ph: 520-318-0993 www.familyhousingresources.com

OLD PUEBLO COMMUNITY SERVICES
4501 E. 5th St., Tucson, AZ 85711
Ph: 520-546-0122 www.oldpueblocommunityservices.org

PIO DECIMO CENTER
848 So. 7th Ave., Tucson, AZ 85701
Ph: 520-624-0551 ext. 109 www.ccs-soaz.org/pd

PRIMAVERA FOUNDATION
151 W. 40th St., Tucson, AZ 85713
Ph: 520-882-5383 www.primavera.org

TMM FAMILY SERVICES
3127 E. Adams St., Tucson, AZ 85716
Ph: 520-322-9557 www.tmmfs.org

TUCSON URBAN LEAGUE
2305 S. Park Av., Tucson, AZ 85713 Ph: 520-791-9522 ext. 262
www.tucsonurbanleague.com

211 Arizona – www.az211.gov

ACORN – www.acorn.org

Arizona Attorney General Office – www.azag.gov; see video

Arizona Department of Financial Institutions – www.azdfi.gov

Arizona Self-Help – www.arizonaselfhelp.org

Arizona Foreclosure Prevention Task Force – www.arizonaforclosuretaskforce.com

City of Tucson Community Services Department – www.tucsonaz.gov/csd/

Credit Report – www.annualcreditreport.com

Don't Borrow Trouble® Pima County – www.dbtaz.org

Internal Revenue Service - To order official IRS forms, call 1-800-TAX-FORM (1-800-829-3676) or visit www.irs.gov

Fannie Mae – www.fanniemae.com

Freddie Mac – www.freddiemac.com

Multiple Listing Service, Inc. – www.tarmls.com

Pima Council on Aging – www.pcoa.org

Pima County Community Action Agency - www.pima.gov/CED/CS/CAA

Pima County Community Services, Employment and Training Department – www.pima.gov/CED/CS/

Pima County Department of Community Development and Neighborhood Conservation - www.pima.gov/CED/CDNC/

Pima County Emergency Services Network - www.pima.gov/CED/CS/ESN

Pima County Housing Search - www.pimacountyhousingsearch.org

Pima County Recorders Office – www.recorder.pima.gov

Sources for Baseline Comparisons - www.bankrate.com
www.freddiemac.com
www.mbaa.org
www.myfico.com

Southern Arizona Legal Aid, Inc. – www.sazlegalaid.org

¿Dónde encontrar ordenador y acceso a Internet? All branches of the Pima County Public Library: CALL (520) 791-4114 or (520) 791-4010. Their website is www/library.pima.gov.

The University of Arizona, Main Library: CALL (520) 621-6406. Their website is www.library.arizona.edu.

Pima Community College: CALL (520) 206-4500.

The Pima County One Stop Center: CALL (520) 243-6777. Their website is www.pima.gov/ced/cs/onestop.

Pima Computer Recycling sells affordable, refurbished computers. They are located at 1134 S. Park Avenue, Tucson, AZ 85719. CALL: (520) 623-7162.

The National Cristina Foundation donates refurbished computers received from Dell, Inc., but they are located in the State of Connecticut. CALL: (203) 863-9100 and Website: www.cristina.org.

Others:

- Worldcare (Tucson) Phone: (520) 514-1588
- Hewlett-Packard (www.welcome.hp.com/country/us) or 1-800-752-0900
- Apple (www.apple.com/contact) or 1-800-780-5009
- Gateway (gatewayfoundation@gateway.com) or 1-800-369-1409

TERMINOS Y DEFINICIONES

Amortization/Amortización: El pago de una cuenta mediante abonos periódicos. Mayormente las hipotecas exigen el pago de cuando menos algo de amortización de su monto principal junto con el pago de intereses, de tal modo que con el tiempo quede pagado el saldado del préstamo.

APR /Porcentaje Rédito Anual: Estimación de la tasa real de interés que afecta el crédito o préstamo. La ley federal de veracidad en créditos le exige al otorgante del crédito o préstamo hipotecario dar a conocer al prestatario o acreditado la APR (tasa porcentual anual), en forma previa al otorgamiento del mismo. En el caso de existir porcentaje de descuento (tasa nominal aplicada al crédito o préstamo). La APR brinda una cifra reflejando el verdadero costo del crédito, misma que podrá aplicarse en la comparación entre un crédito y otro.

Collections /Colecciones: El proceso de contactar al propietario para cobrar y recibir pago de cuentas atrasadas.

Deed in Lieu of Foreclosure /Escritura en lugar de Embargo– Entrega de escritura de propiedad voluntaria en el proceso de Embargo Judicial de Hipoteca. El prestamista debe de estar de acuerdo en que el propietario firme y entregue la escritura de propiedad en forma voluntaria para evitar el proceso de Embargo Judicial de Hipoteca. Se le requiere al propietario que salga de la propiedad al momento en que se firman los documentos o en alguna otra fecha estipulada.

Debt to income ratio /Relación de deuda/ingreso – Porcentaje de ingreso para pagar deuda: Máximo porcentaje del ingreso bruto mensual (antes de impuestos) que se utiliza para el pago de hipoteca y otras deudas.

Delinquency /Delincuencia – pagos atrasados: Los pagos no se reciben antes o en las fechas acordadas.

Escrow Account /Plica: cuenta bancaria que abre el prestamista para pagos de impuestos, seguros u otras deudas periódicas de la propiedad. Parte del pago mensual de hipoteca se deposita en esa cuenta. De esta manera siempre hay fondos disponibles para pagar los impuestos sobre la propiedad, seguro u otras cuotas mensuales a su fecha de vencimiento para evitar que el propietario pague fuertes cantidades en un solo pago.

Foreclosure /Embargo Judicial de Hipoteca: Acción legal para llevar a cabo la venta de una propiedad (embargo).

Grace Period /Prórroga -Periodo de tiempo entre la fecha de vencimiento y la fecha cuando empiezan los recargos.

Housing ratio /Porcentaje máximo para el pago de hipoteca : Máximo por ciento del ingreso mensual bruto que se aplica para hacer el pago mensual de hipoteca.

Housing Counseling Agency/ Agencia que ofrece servicios de Conserjería en Vivienda: Organización sin fines de lucro, donde encuentra expertos en prestamos de hipoteca que pueden ayudarlo a preparase para comprar su casa, o para salvar su propiedad. Algunas de ellas ofrecen

otros servicios como reparación de crédito, vivienda de emergencia, temporal, permanente con pagos de renta módicos.

Interest rate /Tasa de Interés: El por ciento de la suma que pedio prestada que paga al prestamista por su préstamo.

Insurer/ Asegurador: Protege al prestamista/inversionista en caso de que el préstamo no se pague

Investor /Inversionista : El dueño del préstamo

Loan Modificatión/ Modificación del Préstamo: cambiando uno o mas términos del pagare original. Usualmente: a) pagos atrasados y costos son agregados al balance del préstamo, b) el interés y el tiempo de maduración del préstamo cambian, resultando en un pago mensual de hipoteca mas bajo.

Loan to Valúe Ratio/ Relación del Préstamo al Valor: El monto del préstamo pendiente dividido entre el valor del Mercado de la propiedad.

Loss Mitigatión/Mitigación de la pérdida: Trabajar con un cliente para encontrar una solución permanente que resuelva los pagos de hipoteca atrasados para preservación de su vivienda.

Mortgage Insurance/ Seguro de Hipoteca: Una seguro que protege al prestatario contra alguna o casi toda la pérdida que puede ocurrir cuando el comprador no paga la hipoteca. El seguro de hipoteca se requiere primordialmente a compradores que proveen un enganche por menos del 20% del precio de venta de la propiedad.

Mortgage Lender/ Prestatario de hipotecas: la compañía que provee los fondos para la compra de su casa basado en un plan de pago que incluye interés mensual y pago al principal.

Partial Claim / Reclamo parcial: Solamente aplica para los prestamos FHA. HUD (Desarrollo Urbano de Vivienda) da fondos por anticipados para pagar pagos atrasados sin cobrar interés, y es pagado cuando la hipoteca es pagada en su totalidad, a través de refinanciamiento o venta de la propiedad.

Rate Lock-in / Congelar el interés: Congela el rédito de interés por un tiempo específico. Se debe obtener por escrito (un compromiso en el préstamo).

Repayment Plan/ Plan de pago: Pago mensual regular más una cantidad adicional acordada; se hacen estos pagos hasta que la préstamo esta al corriente.

Servicer /Administrador del préstamo: El prestamista puede vender su préstamo a una compañía responsable de administrar y proveer servicio al cliente, procesar los pagos, y cobrar pagos atrasados .

Short Sale/ Venta rápida: Venta de la propiedad al valor que esta en el mercado; el prestatario esta de acuerdo en aceptar la venta aun si se vende a menor cantidad que la adeudada, con el fin de evitar el embargo Judicial de Hipoteca; puede resultar en pago de impuestos adicionales.

Special Forbearance Plan /Plan especial de pago: Un acuerdo firmado que permite la reducción o suspensión de un pago mensual del propietario por un periodo especifico de tiempo. Esto requiere pagos mensuales regulares mas una cantidad adicional como se acuerde, hasta que el préstamo esta vigente.

Hoja de información del propietario

Propietario (A) _____

Propietario (B) _____

Propietario (A) Dirección: _____

Ciudad _____ Estado _____ Código Postal _____

Propietario (B) dirección _____

Ciudad _____ Estado _____ Código Postal _____

Dirección de la propiedad (si es diferente)_____

Ciudad _____ Estado _____ Código Postal _____

Teléfono en casa (A)_____ Teléfono en casa (B) _____

Tel. trabajo (A) _____ Tel. trabajo (B) _____

Tel. Celular (A) _____ Tel. Celular (B) _____

Correo Electrónico (A) _____

Correo Electrónico (B) _____

Propietario (A) Seg. Soc. _____ Propietario (B) Seg. Soc. _____

Propietario (A) Fecha nac. _____ Propietario (B) Fecha nac. _____

Propietario (A) Lugar de empleo 1 _____

Ocupación _____ ¿Cuánto tiempo) _____

Propietario (A) Lugar de empleo 2 _____

Ocupación _____ ¿Cuánto tiempo? _____

Propietario (B) Lugar de empleo 1 _____

Ocupación _____ ¿Cuánto tiempo? _____

Propietario (B) Lugar del empleo 2 _____

Ocupación _____ ¿Cuánto tiempo? _____

¿Cual es el valor de mi casa?

Tipo de propiedad

☐ Casa familiar separada ☐ 2-4 Unidades (duplex) ☐ Townhouse
☐ Condominio ☐ Casa manufacturada ☐ Otro

Condición de la casa

☐ Excelente ☐ Buena ☐ **R**egular ☐ Pobre

Edad de la casa: _____ Fecha de adquisición: _____

De venta? ☐ Si ☐ No

Precio en lista: $_____ Cuanto tiempo de venta? _____

_____

Agente de bienes raíces:_____Teléfono:_____

Ayuda para determinar el valor real de la propiedad:

Pima County Assessor's Office
Website: http://www.asr.pima.gov/
Teléfono: (520) 740-8630
Locación: 115 N. Church Avenue
Horas de Operación: Monday – Friday, 8 a.m. – 5 p.m.

_____

_____

Pima County Recorder's Office
Website: http://doc.recorder.pima.gov/search/a/search.html
Teléfono: (520) 740-4350
Dirección: 115 N. Church Avenue
Horas de Operación: Monday – Friday, 8 a.m. – 5 p.m.

_____

_____

Tucson Association of Realtors
2445 North Tucson Boulevard
Teléfono: (520) 327-4218

_____

_____

www.Zillow.com – Website listing the value of homes recently sold and currently for sale

_____

_____

Notas

Para asistencia, educación financiera, consejera y manejo de sus deudas, contacte a Don't Borrow Trouble, Condado Pima, al teléfono: 520-792-3087 o correo electrónico: dbt_hotline@yahoo.com

Limitación de responsabilidad

DISCLAIMER

Unless otherwise specifically stated, the information contained herein is made available to the public by the Don't Borrow Trouble® Pima County for use as an example of the kinds of documents and advice one may receive in the process of negotiating with a mortgage company, housing counseling agency or any other party involved in the delinquency or foreclosure of one's home. The intent of the workbook is to assist individuals in resolving their foreclosure crisis.

Neither Don't Borrow Trouble® Pima County nor any other agency or entities involved in the development of this workbook, assumes any legal liability or responsibility for the accuracy, completeness, or usefulness of any information, product or process disclosed in these examples.

Reference herein to any specific commercial product, process, service by trade name, trademark, manufacturer, or otherwise, does not constitute or imply its endorsement, recommendation, or favoring by the Don't Borrow Trouble® Pima County or any entities thereof.

The views and opinions of the originators expressed therein do not necessarily state or reflect those of the Don't Borrow Trouble® Pima County or any agency or entities thereof.

PIMA COUNTY BOARD OF SUPERVISORS

Richard Elías, Chairman, District 5

Ann Day, District 1

Ramón Valadez, District 2

Sharon Bronson, District 3

Raymond J. Carroll, District 4

COUNTY ADMINISTRATOR

C.H. Huckelberry

Reprints of this document are prohibited without permission from Pima County Community Development and Neighborhood Conservation Department, Tucson, AZ.

Special thanks to Evelia Martinez, Premier Mortgage Resources & Celia Mendivil, Primavera Foundation for providing the Spanish Translation of this Workbook.

The printing of this workbook was made possible by a donation from the Community Partnership of Southern Arizona.