

# Cómo evitar perder la casa

Sus derechos y responsabilidades para evitar un juicio hipotecario.



DEPARTMENT OF  
CONSUMER  
& BUSINESS  
SERVICES

Division of Finance and  
Corporate Securities

## **División de Finanzas y Valores Corporativos de Oregon**

Nuestra misión es la de fomentar la más amplia disponibilidad de servicios financieros, productos e información para los residentes de Oregon, provistos de una manera segura, confiable, equitativa y libre de fraude.

La información en este folleto no es en remplazo de las leyes. El contenido tiene la intención de proveer con información para la prevención de juicios hipotecarios y no constituye consejo legal o profesional. Consulte con un abogado para discutir circunstancias particulares a su caso.

Esta agencia no recomienda agencias de consejería o compañías hipotecarias específicas. Se recomienda contactarse sólo con agencias que están registradas o con licencia con el estado de Oregon.

# Contenido

Revise los documentos de su préstamo .....	2
Establezca un presupuesto .....	3
Asegúrese de pagar los impuestos de su casa .....	4
Evite gravámenes innecesarios sobre su casa .....	4
Nuevas normativas para ayudarle a evitar la pérdida de su casa.....	5
Que requieren las normas de los administradores hipotecarios .....	6
Acerca de sus estados de cuenta.....	6
Si su tasa de interés es variable .....	6
Sus pagos mensuales e información de su balance .....	6
Si su préstamo es transferido o vendido a otra compañía.....	7
Si encuentra errores en su cuenta .....	7
Si se atrasa en enviar sus pagos .....	8
Multas por pagos atrasados .....	8
Seguro forzoso contra riesgos.....	9
Si tiene dificultades en hacer sus pagos .....	9
Opciones que su administrador hipotecario podría tener disponible .....	10
Tolerancia o indulgencia especial .....	10
Modificación de su préstamo .....	11
Reclamo parcial .....	11
Venta previa a la ejecución hipotecaria .....	11
Renuncia voluntaria a la escritura de la propiedad.....	12
Proceso de la ejecución hipotecaria en Oregon .....	12
Acerca de la audiencia de facilitación .....	13
Posibles consecuencias tributarias .....	15
Programa "Making Home Affordable" .....	15
Otras opciones a considerarse .....	15
Fraudes relacionados con juicios hipotecarios ¡Tenga cuidado! .....	16
Recursos.....	19
Que hacer: .....	22
Que NO hacer: .....	23
Notas.....	24

## **Usted puede evitar la ejecución hipotecaria**

Ser dueño de casa es una de las metas más buscadas, pero el retenerla es tan importante como el obtenerla. Mucha gente enfrenta dificultades financieras en alguna etapa de su vida por varias razones, pero si no se tiene cuidado, esas dificultades pueden resultar en la pérdida de la casa. La compañía hipotecaria con la que usted entró en un acuerdo por medio de un contrato, tiene el derecho legal de quitarle la casa si usted no cumple con los pagos mensuales u otra cláusula dentro del contrato suscrito. Este proceso legal es conocido como ejecución hipotecaria o “foreclosure”, en inglés. En algunos países latinoamericanos, procedimientos similares son conocidos como proceso de embargo de bienes raíces o ejecución de bienes inmuebles. En los Estados Unidos el procedimiento legal de una ejecución hipotecaria culmina con el embargo de la propiedad o inmueble, en el que el o los acreedores toman posesión de ella, ya sea para venderla o transferirla a la compañía hipotecaria con el objeto de satisfacer la deuda.

La ejecución hipotecaria no solo hará que pierda su casa, sino que también afectará negativamente su historia de crédito, lo que hará más difícil comprar otra propiedad u obtener otro tipo de préstamo en un futuro inmediato.

Pero usted puede evitar la ejecución hipotecaria. Hay varios pasos que puede seguir después de firmar sus documentos al cerrar su préstamo y estar preparado si más tarde tiene dificultades con sus finanzas. He aquí algunas sugerencias:

## **Revise los documentos de su préstamo**

Una vez que haya tomado posesión de su casa y lo antes posible, revise detalladamente sus documentos para estar informado acerca de cómo sus pagos serán acreditados a su hipoteca y qué recursos tendrá en caso de que no pueda hacer sus pagos a tiempo. La mayoría de la documentación está en inglés y probablemente necesite la ayuda de una persona bilingüe o de un consejero legal que entienda los términos y condiciones de su préstamo hipotecario.

Por ejemplo, el pagaré o “Promissory Note” en inglés, incluye información acerca de donde y cuándo sus pagos mensuales deben ser recibidos por la compañía para que estos puedan procesarse y acreditarse a tiempo. Es común que los préstamos hipotecarios sean transferidos o vendidos a otra institución, pero la ley requiere que las transferencias o asignaciones de su préstamo le sean comunicadas por escrito y con la debida anticipación. Si usted determina que sus pagos mensuales no han sido acreditados adecuadamente, continúelos haciendo, preferiblemente por correo certificado y mantenga sus registros para documentar que usted envió sus pagos mensuales de acuerdo al contrato. El desglose de Divulgación de servicios o “Servicing Disclosure” en inglés, indica que su préstamo podría ser vendido, asignado o transferido a otra compañía. Al firmarlo, usted reconoció que se le proveyó este desglose.

La Escritura de Fideicomiso o “Deed of Trust” en inglés, incluye cláusulas que le permiten a la compañía hipotecaria tomar posesión de la casa después de haber seguido el proceso dictado por las leyes de Oregon, sin tener que ir a la corte. Oregon también permite que el embargo de la casa sea por medio de un proceso judicial, es decir, por medio de la corte del distrito.

## **Establezca un presupuesto**

Después de comprar su casa, evalúe una vez más sus gastos y de ser necesario establezca un nuevo presupuesto. Determine a dónde va su dinero y cómo lo está gastando. Haga que toda la familia participe en el plan para decidir que gastos se pueden reducir o eliminar. Establezca lo antes posible un fondo de emergencia que cubra sus gastos mensuales por un futuro inmediato. Algunas familias establecen un fondo con el reembolso de los impuestos del contribuyente. Si empieza a perder el control de sus finanzas, considere utilizar un consejero aprobado por el gobierno y establecido legalmente. En la sección posterior de este folleto encontrará información de cómo localizar organizaciones sin fines de lucro aprobadas por el gobierno. Estas agencias no cobran por proveerle sus servicios.

## **Asegúrese de pagar los impuestos de su casa**

Si no paga los impuestos de su casa, correrá el riesgo de una ejecución hipotecaria por parte del condado donde su casa está localizada. El proceso de embargo se inicia después de tres años consecutivos de impuestos sin pagar.

Los impuestos de bienes raíces en Oregon deben pagarse el 15 de noviembre de cada año, pero se permite que se los paguen hasta en tres plazos que son; el 15 de noviembre, 15 de febrero y 15 de mayo. Si se atrasa con los impuestos de su casa, la notificación del condado incluirá la fecha en que su casa estaría sujeta al juicio hipotecario.

Es muy importante que sepa quien es responsable de hacer los pagos de los impuestos y seguros de su casa. Usualmente esta información va incluida en la documentación de su solicitud de préstamo, pero verifique acerca de esto con su agente de préstamos. En Oregon es común que el color del papel de la notificación de impuestos le dé la pauta acerca de quién es responsable de pagarlos.

Si es una persona discapacitada, o de la tercera edad y de ingresos limitados, usted podría tener acceso a ciertos beneficios de ayuda con los impuestos de propiedad. Uno de ellos consiste en un préstamo del estado de Oregon para ayudarle con el pago de sus impuestos, siempre y cuando ocupe la casa como su residencia principal. Este préstamo se debe pagar con intereses cuando los dueños de casa dejan de ocuparla permanentemente. Más información puede obtenerla en el condado donde su casa está localizada o en el Departamento de Impuestos de Oregon. "Oregon Department of Revenue", en inglés. Vea la página 19 en la sección de recursos.

## **Evite gravámenes innecesarios sobre su casa**

Los gravámenes registrados en el condado son de su responsabilidad. Si decide vender su casa, el comprador pedirá que la casa esté libre de gravámenes.

Existen dos tipos de gravámenes: voluntarios e involuntarios. Un ejemplo de gravamen voluntario es aquel que su acreedor o compañía hipotecaria tiene sobre su casa para garantizar el pago del préstamo

que obtuvo para comprarla. También podría ser cualquier préstamo secundario cuando usted utilizó su casa como garantía de pago.

Un ejemplo de gravamen involuntario podría ser aquel que impone el Servicio de Renta Interna o "Internal Revenue Service (IRS)," si usted no paga sus impuestos anuales del contribuyente. Otro sería aquel que los contratistas y/o subcontratistas de la construcción podrían registrar con el condado, si éstos no reciben el pago correspondiente por el trabajo realizado en su propiedad. También pueden hacerlo quienes proveyeron con los materiales de construcción. Este tipo de gravamen está regido por leyes específicas y es conocido comúnmente como gravamen de mecánico o "mechanic's lien," en inglés. Otro ejemplo de gravamen involuntario es aquel que se impone en una propiedad como resultado de un litigio donde la responsabilidad financiera fue adjudicada en contra del dueño de casa.

## **Nuevas normativas para ayudarle a evitar la pérdida de su casa**

A partir del 10 de enero de 2014, los administradores hipotecarios, o "servicers" en inglés, quienes son responsables de recibir y administrar los pagos de los préstamos hipotecarios, deben cumplir con nuevas normas para asistir a los dueños de casa a evitar la pérdida de la casa por medio de un juicio hipotecario y también evitar cometer errores al coleccionar los pagos. Las nuevas normas no tienen efecto en líneas de crédito, hipotecas revertidas, préstamos para construcción, terrenos y lotes, o propiedades con superficies de terreno grandes.

Las compañías hipotecarias consideradas como pequeñas (administran no más de 5,000 préstamos hipotecarios), están exentas de cumplir con algunas de las nuevas normas. Para leer los detalles (disponible sólo en inglés) en relación a la administración de hipotecas, por favor vea el enlace en la página 19 en la sección de recursos de este folleto.

Aunque estas normas han sido promulgadas con el propósito de evitar los problemas que hubo en el pasado, estas sólo serán efectivas si usted conoce sus derechos y responsabilidades.

## Que requieren las normas de los administradores hipotecarios

### Acerca de sus estados de cuenta

A no ser que la tasa de interés de su préstamo sea fija y los pagos se hagan con cupones, el administrador hipotecario deberá enviarle por correo balances de cuenta mensualmente que deben incluir:

- Información acerca de los pagos que hizo y los pendientes
- Cuotas relacionadas con éstos
- Cómo se acreditaron sus pagos, si por ejemplo incluyó dinero adicional para reducir el balance de la hipoteca

El balance de su cuenta también debe incluir información acerca de cómo contactarse con los diferentes departamentos de la compañía y donde puede acudir para pedir ayuda de un consejero de vivienda legítimo y aprobado por el gobierno.

### Si su tasa de interés es variable

Si su tasa de interés es variable (ARM, por sus siglas en inglés) y el interés está programado para un cambio que afecte la cantidad que deberá pagar, usted recibirá una notificación entre 60 y 120 días antes de que ese cambio afecte su nuevo pago mensual.

### Sus pagos mensuales e información de su balance

Los administradores hipotecarios deben acreditar los pagos en cuanto sean recibidos. Su administrador no podrá rechazar su pago mensual si usted no incluye cuotas o penalidades por pagos atrasados previos o por falta de prima de seguro contra riesgos. Si no puede enviar el monto total de un pago mensual y el contrato de su préstamo permite pagos parciales, puede que la cantidad del pago se deposite en una cuenta especial, hasta que con el o los pagos subsiguientes se pueda completar un pago mensual y acreditarse a su cuenta.

También se requiere que los administradores provean con el saldo de su cuenta dentro de siete días hábiles, a partir de su solicitud por escrito.

## **Si su préstamo es transferido o vendido a otra compañía**

Usted recibió un desglose acerca de la administración de su préstamo, “Servicing Disclosure” en inglés, tres días después de haber solicitado el préstamo hipotecario. Este documento le informa si la hipoteca será vendida o asignada a otro administrador. Al firmar este documento, usted reconoce que se le informó de esta posibilidad.

La ley requiere que se le notifique acerca de la transferencia y donde debe enviar sus pagos en el futuro. Los términos originales de su préstamo no cambiarán como resultado de estas transferencias. La compañía original le enviará la notificación por lo menos 15 días antes de la transferencia y la nueva compañía otra notificación 15 días después. No se le podrá imponer una multa dentro de los 60 días posteriores a la transferencia, si por error envió sus pagos a la compañía anterior.

## **Si encuentra errores en su cuenta**

Si determina que hay errores en el balance de cuenta o cualquier otra información relacionada con la administración de su préstamo, usted puede enviar por escrito – preferiblemente por correo certificado – una petición para corregir el error o pedir una clarificación. El administrador hipotecario le notificará haber recibido su petición dentro de cinco días hábiles, sin contar los fines de semana o días feriados. Los administradores tienen 30 días para resolver el problema o confirmar que su balance de cuenta no tiene errores. De ser necesario, el administrador puede pedir 15 días adicionales para responder con el resultado. Usted no tiene que pagar para que su petición sea procesada. Algo muy importante, no deje de enviar sus pagos mensuales de acuerdo al contrato hipotecario mientras se procesa su petición.

Si envía su petición para corregir algún error en su balance de cuenta o para pedir más información, asegúrese de ser claro y conciso. Su petición debe estar relacionada solamente con la administración de su hipoteca y no con otros factores, como por ejemplo los términos, cláusulas u otras razones no relacionadas con la administración de su préstamo.

La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor "CFPB, por sus siglas en inglés," tiene disponible ejemplos de cartas para solicitar la corrección de errores o para pedir información relacionada con la administración de su préstamo. Estos ejemplos están disponibles solo en inglés. Por favor vea los enlaces en la sección de recursos.

## **Si se atrasa en enviar sus pagos**

Si no pudo enviar sus pagos mensuales a tiempo o antes de expirar el periodo de gracia, los administradores hipotecarios deben contactarse con usted – usualmente por teléfono – antes de cumplirse 36 días después de que su pago no llegó a la compañía. Si no envía su pago mensual después de 45 días, el administrador le enviará una notificación por escrito. Es muy probable que se le pregunte la razón por la que no envió su pago. Los administradores no pueden violar las leyes federales de cobranza de deudas que no permiten que se cometan abusos al tratar de coleccionar cualquier deuda. Más información acerca de sus derechos puede encontrar en el enlace que ofrecemos en la página 20 de la sección de recursos.

Si no podrá enviar sus pagos mensuales, contáctese cuanto antes con el personal asignado para discutir acerca de las opciones que podrían estar disponibles para usted. La información de contacto está incluida en sus cupones de pago o en sus balances de cuenta.

En las siguientes páginas damos una breve descripción de los nuevos requisitos que los administradores deben seguir, si se determina que usted está a riesgo de perder su casa por medio de un juicio hipotecario.

## **Multas por pagos atrasados**

Oregon no permite multas por pagos que lleguen al administrador dentro de los 15 días después de la fecha de vencimiento. Si los pagos llegan después de los 15 días, la multa no puede exceder más del 5 por ciento del capital e interés de cada pago mensual o de acuerdo al contrato hipotecario.

## Seguro forzoso contra riesgos

Este tipo de seguro es también conocido como seguro impuesto por el administrador hipotecario. Si éste considera que la prima de seguro contra riesgos ha expirado, es muy probable que se obtenga una nueva póliza de seguro para proteger los intereses del dueño del préstamo. Estas pólizas son usualmente mas caras y con cobertura limitada. Los administradores hipotecarios no están obligados a comprar este tipo de seguro para proteger la casa contra riesgos.

Por lo menos 45 días antes de que se le imponga y cobre por un seguro nuevo, usted deberá recibir una notificación por correo pidiéndole que envíe un comprobante de una póliza de seguros activa y suficiente para proteger la casa contra riesgos. Usted recibirá dos recordatorios subsiguientes.

Una vez que usted muestra un comprobante que tiene un prima de seguros activa, la que impuso el administrador deber ser inmediatamente cancelada para evitar duplicación de cobertura.

Si los seguros requeridos están incluidos en sus pagos mensuales y existe un balance en la cuenta de plica, el administrador debe primero desembolsar de la cuenta antes de comprar una nueva prima.

Oregon permite que los impuestos de propiedad o seguros impagos sean adicionados al balance principal de la hipoteca con los intereses de su préstamo hipotecario, si es que el administrador decidió pagar por estos.

## Si tiene dificultades en hacer sus pagos

Si por alguna razón fuera de su control hace que corra el riesgo de no enviar sus pagos a tiempo o esté atrasado con los pagos de su hipoteca, aún podría salvar su casa y reducir el impacto negativo en su crédito si toma los pasos necesarios cuanto antes. El error más común que la gente hace es ignorar o no afrontar el problema lo antes posible, como por ejemplo, ignorar las notificaciones que envía la compañía hipotecaria con recordatorios de que los pagos están atrasados.

Comuníquese cuanto antes con su compañía hipotecaria y procure llegar a un acuerdo, preferiblemente por escrito. Tome debida nota de sus conversaciones

con el o los representantes con quienes trata de negociar una solución a su situación. Explique y cumpla con su predisposición a pagar la deuda basándose en un plan de pagos con su acreedor, por lo menos temporalmente hasta que su situación financiera mejore. Ya sea que usted inicie el contacto con su compañía hipotecaria directamente o por medio de un consejero calificado y aprobado por el gobierno, es particularmente importante que usted tenga todos sus documentos relacionados con su hipoteca en orden y a la mano.

Las leyes relacionadas con ejecuciones hipotecarias en Oregon tienen requerimientos específicos y pasos que deben seguir las compañías hipotecarias antes de ejecutar la hipoteca. Ese período de tiempo podría dar a los dueños de casa la oportunidad de retenerla o de negociar otra salida, pero en muchos casos se requerirá que los pagos atrasados y gastos incurridos por el administrador hipotecario estén satisfactoriamente pagados. Mas adelante damos algunos detalles acerca de los tipos de ejecuciones hipotecarias en Oregon. Si tiene la oportunidad, consulte con un abogado acerca de cómo estas leyes pueden ayudarle.

## **Opciones que su administrador hipotecario podría tener disponible**

### **Tolerancia o indulgencia especial**

(Forbearance plan)

Dependiendo de su situación financiera y las circunstancias que le hacen dificultoso el hacer sus pagos mensuales, usted podría solicitar un período de tiempo suficiente para recuperarse financieramente si, por ejemplo, está esperando una cantidad de dinero que le ayude a cubrir sus pagos atrasados y otros cargos o si le aseguraron que podrá obtener empleo. Usted tendrá que proveer información para verificar la procedencia del dinero o un contrato de trabajo. Tenga en cuenta que sus pagos mensuales pueden resultar siendo mas altos una vez que el tiempo de gracia expire.

## **Modificación de su préstamo**

(Loan Modification)

Con esta opción usted podría solicitar un cambio en algunos de los términos de su préstamo original, ya sea extendiendo el tiempo para recalcular el pago de su hipoteca, cambio o reducción en la tasa de interés o reducción del monto adeudado. Si logra este acuerdo asegúrese de leer y entender los cambios antes de firmar el ofrecimiento que la compañía hipotecaria le hace y verifique si estos cambios son temporales o permanentes. En algunos casos los pagos podrían terminar siendo más altos, porque es muy probable que las multas y pagos atrasados se incluyan como parte de los pagos mensuales.

## **Reclamo parcial**

(Partial Claim)

Si está pagando seguro hipotecario, probablemente la compañía que provee el seguro hipotecario pueda darle un préstamo temporal para ponerse al día con sus pagos atrasados. No confunda éste tipo de seguro con el seguro de riesgos.

## **Venta previa a la ejecución hipotecaria**

(Pre-foreclosure o short sale)

Si usted debe más de lo que vale su casa y no logró llegar a otro acuerdo para evitar la ejecución hipotecaria, usted podría, con el previo consentimiento de la compañía hipotecaria, intentar vender la casa antes de la ejecución. Esta transacción se conoce en inglés como "short sale." Esta opción le permitiría tener un tiempo adicional para vender su casa por un monto inferior al balance de su hipoteca. Asegúrese de que la cantidad que la compañía hipotecaria acepta como saldo total de la deuda como resultado de la venta sea final y que usted no será responsable de cualquier balance impago.

Tome nota: La ley de Oregon requiere que cualquier individuo o compañía que ofrece negociar en su representación con su compañía hipotecaria para evitar una ejecución, deben tener licencia o registro con el estado, ya sea como agentes de préstamos hipotecarios o proveedores de servicios de administración de deudas. Los agentes de bienes raíces están exentos

de estos requerimientos para asistirle en una transacción de venta previa a la ejecución, pero aún deben regirse por las restricciones que impone la ley. Usted puede averiguar acerca de licencias y registros en la información provista en la sección de recursos de este folleto. Exija una copia del contrato por los servicios que le ofrecen y léalo completamente antes de firmarlo.

### **Renuncia voluntaria a la escritura de la propiedad** (Deed-in-lieu of foreclosure)

Una vez que haya eliminado todas las opciones mencionadas anteriormente, esta opción le permitiría devolver voluntariamente la casa a la compañía hipotecaria, antes de la ejecución de la hipoteca. Excepto por los préstamos asegurados por FHA, lo más probable es que la compañía hipotecaria exija que antes de “devolver” la casa y las llaves, usted haya intentado antes las opciones anteriores. Hay algunas instituciones que ofrecen una pequeña cantidad de dinero a cambio de las llaves de la casa. Esta oferta es conocida en inglés como “cash for keys,” o sea, dinero a cambio de las llaves. Una de las condiciones podría ser que deje la casa en condiciones habitables.

**Nota:** Recuerde que cualquiera de las posibles soluciones arriba mencionadas, podrían afectar negativamente su calificación de crédito.

### **Proceso de la ejecución hipotecaria en Oregon**

En Oregon el proceso de embargo de bienes raíces puede ser judicial o no-judicial. El administrador hipotecario, dependiendo del contrato firmado, tiene la opción de escoger cual proceso seguir una vez que el prestatario no haya cumplido con los pagos mensuales u otro acuerdo establecido en el contrato hipotecario. Líneas abajo damos algunos detalles de ambos procesos. Contáctese lo más pronto posible con un consejero aprobado por el gobierno.

Antes de iniciar el proceso por la vía **judicial**, la compañía hipotecaria le enviará una notificación de que sus pagos están atrasados. Es importante que abra y lea sin demora la correspondencia, porque

usted podría tener la oportunidad de pedir más información acerca de su deuda o exigir clarificación acerca del acreedor original del préstamo.

Otra de las características de la ejecución hipotecaria judicial, es que la persona o personas que perdieron la casa por medio de este proceso pueden recuperarla dentro de 180 días después de que la casa haya sido puesta en subasta por el Sheriff. Este periodo de tiempo se conoce en inglés como “redemption period”.

En un proceso de ejecución hipotecaria **no-judicial** las partes interesadas son; el beneficiario o “beneficiary” en inglés, que es la institución financiera o el dueño del préstamo que tiene los derechos sobre su préstamo hipotecario, un fideicomisario o “trustee”, a quien usted transfirió o cedió temporalmente el título de su casa hasta que su préstamo hipotecario se pague por completo y por último usted, como prestatario, o “grantor” en inglés. Los dueños de los préstamos están representados por compañías o administradores hipotecarios, más conocidos como “servicers” en inglés, que son los encargados de recibir y distribuir el dinero de los pagos hipotecarios. No confunda al administrador hipotecario con el banco o la entidad que le aprobó el préstamo original para comprar su casa.

En una ejecución hipotecaria no-judicial, la ley requiere que se den ciertas notificaciones al dueño de casa y los pasos que la compañía hipotecaria debe seguir, antes de poner la casa en una subasta pública. Este proceso generalmente lleva de 120 a 180 días. A continuación damos algunos detalles de este proceso.

Si usted no cumple con los pagos mensuales de acuerdo al contrato que usted firmó, la compañía hipotecaria dará instrucciones al fideicomisario – trustee – para iniciar el proceso. Éste registrará en el condado donde su casa esta localizada la notificación de incumplimiento de pagos o “Notice of Default” en inglés.

### **Acerca de la audiencia de facilitación**

Oregon requiere que la mayoría de los administradores hipotecarios, deben ofrecer al dueño de casa a presentarse a una audiencia antes de iniciar

el proceso de la ejecución hipotecaria. El objetivo principal de la audiencia de facilitación es para que usted y la compañía hipotecaria traten de llegar a un acuerdo, aplicando una de las opciones disponibles para intentar evitar el juicio hipotecario. La compañía hipotecaria estará representada por alguien que tenga la autorización de negociar con el dueño de casa y se llevan a cabo ante la presencia de un facilitador quien no representa a ninguna de las partes interesadas. En las páginas anteriores dimos algunos detalles de las opciones más comunes. La audiencia, bajo el nuevo programa para evitar el juicio hipotecario, es también conocida como audiencia resolutive o “resolution conference,” en inglés.

El dueño de casa también debe cumplir con ciertos requisitos para poder beneficiarse de la audiencia. Uno de ellos requiere que el dueño de casa, una vez que haya recibido la notificación por parte del administrador del programa para evitar el juicio hipotecario, debe entrevistarse con un consejero de vivienda aprobado por el gobierno antes de asistir a la audiencia. Si usted recibe una notificación de la entidad encargada de proveer con el servicio de la audiencia, debe concertar una cita con un consejero aprobado por el gobierno cuanto antes y dentro del plazo permitido en la notificación. En la página 19 de la sección de recursos de este folleto encontrará la dirección en el internet de la lista de consejeros aprobados o también puede llamar sin recargo al 211 para pedir información acerca de la agencia de consejería más cercana.

La notificación de la audiencia también incluirá la información y documentación que usted debe presentar antes de asistir a la audiencia y también cómo contactarse con la Barra de Abogados de Oregon, si usted prefiere ser representado por un abogado. Es permitido que un consejero de vivienda aprobado asista a la audiencia con usted.

En la página 20 de la sección de recursos encontrará la dirección en el internet de la entidad a cargo de coordinar las audiencias bajo el nuevo programa para evitar la ejecución hipotecaria y para obtener más información acerca de las audiencias y otros detalles de importancia.

## Posibles consecuencias tributarias

Es posible que en la subasta la casa se venda en una cantidad inferior a la deuda total. Cuando la compañía hipotecaria acepta perdonar o condonar la deuda, ya sea total o parcialmente, la diferencia entre el valor de la casa en el mercado y el balance de la hipoteca se reportará al Servicio de Renta Interna de los Estados Unidos (IRS), como parte de sus ingresos. Por ejemplo, si el balance de su hipoteca es de \$200,000 y se logró vender la casa por sólo \$170,000, significa que usted tendría que reportar un ingreso adicional de \$30,000 cuando usted haga sus impuestos anuales del contribuyente. Consulte con un preparador de impuestos calificado cuando tenga que presentar su declaración de impuestos del contribuyente

## Programa “Making Home Affordable”

La administración del actual presidente ha posibilitado la existencia de este programa de ayuda para personas que están a riesgo de perder su casa y que la ocupan como residencia principal.

El programa “Making Home Affordable” tiene información detallada en español en su página en el internet. En la página 20 de la sección de recursos de este folleto usted encontrará la dirección en el internet de este programa.

## Otras opciones a considerarse

Para los dueños de casa mayores de 62 años, una opción podría ser la hipoteca revertida o “reverse mortgage” en inglés. Este tipo de préstamo, contrario a las hipotecas convencionales, es para aquellas personas que necesitan ingresos adicionales utilizando la plusvalía de la casa, siempre y cuando el balance de la hipoteca existente sea lo suficientemente pequeña para que se la pueda cancelar con una hipoteca revertida. La hipoteca revertida no se tiene que pagar hasta que el o los prestatarios dejen de ocupar la casa como residencia principal. La más popular es la disponible por medio de la Administración Federal de Vivienda – FHA, por sus siglas en inglés. Consulte con un consejero aprobado por el gobierno antes de solicitar este tipo de préstamo.

## **Fraudes relacionados con juicios hipotecarios ¡Tenga cuidado!**

Las personas que están confrontando una ejecución hipotecaria o están a riesgo de perderla, deben estar muy alertas acerca de actividades fraudulentas. Si su intención es la de mantener su casa, los estafadores pueden provocar que usted no solo la pierda sino que también se exponga al robo de identidad.

La información relacionada con su propiedad es parte de los registros públicos y es fácilmente accesible para quienes quieren obtener información acerca de su propiedad o su hipoteca. De la misma manera, cuando la compañía hipotecaria inicia el proceso de la ejecución hipotecaria y registra el incumplimiento de la deuda en el condado, ésta información llega a formar parte de los registros públicos y accesible a cualquier persona, incluyendo a estafadores. Estos individuos reconocen la situación dificultosa de los dueños de casa y ofrecen sus servicios, en muchos casos, ilegalmente. Estos servicios a menudo se publican en varios medios de comunicación como la radio, prensa escrita y televisión. Como mencionamos anteriormente, excepto por las agencias sin fines de lucro aprobadas por el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda de los Estados Unidos (HUD), todas las compañías o individuos que ofrecen sus servicios para actuar en su representación con su compañía hipotecaria, deben estar registrados o tener licencia con el estado de Oregon. Si usted elige contratar a una compañía privada para que le asista, como mínimo usted debería verificar si el individuo o la compañía tienen la licencia correspondiente antes de firmar cualquier contrato, hacer pagos o dar su información sensible, tales como cuentas de banco, números de seguro social y otra información que puede exponerle a robo de identidad. También existen compañías o individuos que dicen estar respaldados por abogados o pertenecen a firmas legales para convencer a los dueños de casa de que tienen el suficiente conocimiento para ayudarle a salvar su casa. Los abogados deben estar registrados con la Barra de Abogados de Oregon – Oregon State Bar, en inglés – aun cuando

estos posean la licencia de abogados en otros estados. El representarse como abogado sin estar registrado como miembro del Oregon State Bar es ilegal. Usted también puede verificar las licencias con la barra de abogados.

A continuación damos unos cuantos ejemplos de cómo operan los estafadores:

- Los estafadores distribuyen anuncios a través de diversos medios de comunicación ofreciendo servicios para representar a los dueños de casa y negociar con los acreedores o instituciones financieras para salvar la casa. A menudo piden dinero en efectivo por adelantado, antes de iniciar el contacto con el banco. Los estafadores no permiten o prohíben que los dueños de casa se comuniquen con la institución financiera directamente para no “interrumpir” o dañar las negociaciones. En otros casos, los estafadores colectan los pagos mensuales de la hipoteca y nunca la envían al banco. Desafortunadamente en muchos casos los estafadores hacen poco o nada para ayudar a resolver la situación y desaparecen con el dinero y los documentos que se les han provisto.
- Los estafadores convencen a los dueños de casa a cederles el título de la propiedad con la promesa de devolvérsela una vez que el proceso de embargo del inmueble haya sido detenido o resuelto. Las transferencias de título suelen ser por cantidades muy inferiores al valor real del inmueble y a menudo la transacción incluye un contrato de renta en el que el dueño es aún responsable por los pagos de los impuestos de propiedad, seguros y otros servicios. Potencialmente esta situación puede empeorar dependiendo de las estipulaciones del contrato, especialmente si la transferencia de título incluye un contrato de renta en el que el estafador puede legalmente expulsarlo de la casa.
- En otros casos los estafadores convencen al dueño de casa a refinanciar la hipoteca existente para así ponerse al corriente con los pagos mensuales de la hipoteca. Los estafadores convencen al dueño

a firmar documentos que aparentan ser para refinanciar el préstamo original, pero la realidad es que estos documentos pueden contener cláusulas que ejecutan la transferencia del título de la propiedad, o simplemente los estafadores ya tienen planes de compra de la propiedad bajo otros términos que les son claramente favorables, tales como comprar la casa por cantidades muy inferiores al verdadero valor de la casa. Desafortunadamente el dueño de la casa ignora esta situación hasta que se da cuenta del fraude demasiado tarde. Aunque la ley provee con estas medidas de protección, el consumidor es responsable de leer y entender las cláusulas del contrato. No firmar ningún documento sin antes leer y entender el contenido.

Si usted o alguien que conoce está siendo o ha sido víctima de un estafador, reporte el caso inmediatamente al Departamento de Justicia estatal. Vea en la sección de recursos de este folleto cómo obtener esta información.

## Recursos

La información disponible en español está marcada con una (ñ)

---

### Información general de los condados en Oregon:

<http://bluebook.state.or.us/local/counties/counties.htm>

---

### Programas de asistencia con los impuestos de propiedad:

Oregon Department of Revenue  
Departamento de Impuestos de Oregon  
503-378-4988

<http://cms.oregon.egov.com/DOR/SCD/pages/index.aspx>

---

### Gravámenes de mecánico o de la construcción Mechanic's liens:

Construction Contractors Board  
Consejo de Contratistas de la Construcción  
503-378-4621

<https://ccbed.ccb.state.or.us/WebPDF/CCB/Publications/information%20notice%20liens.pdf>

---

### Cancelación de deudas:

Servicio de la Renta Interna de los Estados Unidos

<http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p4705sp.pdf> (ñ)

<http://www.irs.gov/Spanish/Tema-431,-Cancelación-de-deuda-¿Es-tributable-o-no%3F> (ñ)

---

### Pagos hipotecarios y sus derechos acerca de sus pagos mensuales:

[http://files.consumerfinance.gov/f/201401\\_cfpb\\_normas-hipotecarias.pdf](http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_normas-hipotecarias.pdf) (ñ)

---

### Ejemplo para pedir información acerca de su préstamo:

[http://files.consumerfinance.gov/f/201401\\_cfpb\\_mortgage\\_request-information-servicer.pdf](http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_mortgage_request-information-servicer.pdf)

---

**Ejemplo para pedir la corrección de errores en su cuenta:**

[http://files.consumerfinance.gov/f/201401\\_cfpb\\_mortgage\\_request-error-resolution.pdf](http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_mortgage_request-error-resolution.pdf)

---

**Sus derechos acerca de la colección de deudas:**

<http://www.consumidor.ftc.gov/articulos/s0150-lidiando-con-deudas> (ñ)

---

**Audiencia de Facilitación del Estado de Oregon:**

<https://www.foreclosuremediationor.org/Content/Site/558/ver-en-espanol/index.html> (ñ)

---

**Programa “Making Home Affordable:”**

<http://www.makinghomeaffordable.gov/spanish/Pages/default.aspx> (ñ)

Determine si su préstamo es Fannie Mae

[www.fanniemae.com/loanlookup](http://www.fanniemae.com/loanlookup)

1-800-7FANNIE

Determine si su préstamo es Freddie Mac

[www.freddiemac.com/mymortgage](http://www.freddiemac.com/mymortgage)

1-800-FREDDIE

---

**Organizaciones sin fines de lucro aprobadas por el gobierno:**

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

[www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=OR](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=OR)

Llame al 2-1-1

[www.211info.org](http://www.211info.org)

Número gratuito

888-995-HOPE o 888-995-4673

[www.995hope.org](http://www.995hope.org)

---

**Servicios de emergencia relacionados con vivienda:**

Housing Connections: Llame al 2-1-1

[www.housingconnections.org](http://www.housingconnections.org)

Información acerca de hipotecas revertidas FHA

---

**Servicios legales:**

Colegio de Abogados de Oregon  
Dentro del area metropolitana de Portland  
503-684-3763  
Resto del estado  
800-452-7636  
[www.osbar.org](http://www.osbar.org)

---

**Licencias y registros / quejas:**

Instituciones reguladas por el estado de Oregon  
503-378-4140 o al 866-814-9710  
[www.dfcs.oregon.gov](http://www.dfcs.oregon.gov)  
Para enviar quejas electrónicamente o por correo  
<http://www4.cbs.state.or.us/ex/dfcs/complaint/index.cfm?fuseaction=home.spanish> (ñ)  
Consumer Financial Protection Bureau  
<http://www.consumerfinance.gov/es/> (ñ)

---

**Bancos Comerciales:**

Para quejas contra bancos regulados a nivel federal. El nombre del banco incluye las palabras "national" o "national association" o las letras "N.A." o "NT&SA," 800-613-6743 (en español)  
<http://www.helpwithmybank.gov/espanol/index-espanol.html> (ñ)

---

**Cooperativas de ahorro y crédito (credit unions):**

Si el nombre de su institución incluye las palabras "Federal Credit Union" o las iniciales "FCU" usted puede contactarse con la oficina regional.  
602-302-6000  
<http://espanol.mycreditunion.gov/Pages/default.aspx> (ñ)

## Que hacer:

- ✓ Establezca cuanto antes un fondo para emergencias
- ✓ Asegúrese que sus pagos estén debidamente acreditados. Revise con cuidado los balances de cuenta y documentación que le envía su compañía hipotecaria
- ✓ Si anticipa tener dificultades financieras, contáctese cuanto antes con su administrador hipotecario y procure llegar a un acuerdo temporal o permanente. Si lo logra, cumpla con lo acordado.
- ✓ Si recibe notificaciones de que la compañía hipotecaria tiene la intención de iniciar la ejecución de la hipoteca, pida ayuda a un consejero aprobado por el gobierno o a un abogado lo más pronto posible
- ✓ Si pide ayuda a una compañía o persona para ayudarle a negociar con su administrador hipotecario, verifique que tengan licencia con el estado de Oregon
- ✓ Si llega a la conclusión de que no podrá hacer sus pagos mensuales, pida a su institución por un período de tiempo para poder vender la casa
- ✓ Si su compañía hipotecaria ejecuta la hipoteca, hable con un preparador certificado de declaraciones de impuestos, especialmente si su casa se vendió por menos del balance de su deuda

**Que NO hacer:**

- ✓ No utilice excesivamente la plusvalía de su casa para consolidar otras deudas
- ✓ No ignore las notificaciones que le envía su compañía hipotecaria. Abra y lea su correo inmediatamente
- ✓ No responda a ofertas que parecen ser demasiado buenas o tentadoras
- ✓ Verifique que la compañía o individuo tengan licencia con el estado de Oregon y pida el número de licencia, antes de firmar un contrato
- ✓ No de información financiera donde se pueda tener acceso a su cuenta bancaria y no de su código personal (PIN)
- ✓ ¡No firme ningún documento que no entienda o esté en blanco!
- ✓ No responda a ofertas que le garantizan salvar su casa
- ✓ No ceda el título de su casa o firme documentos sin antes consultar con un abogado

# Notas

# Notas



Oregon Department of  
Consumer and Business Services

**Division of Finance and Corporate Securities**

350 Winter St. NE, Room 410

P.O. Box 14480

Salem, OR 97309-0405

Llamadas sin recargo: 855-480-1950

DFCS: ***dfcs.oregon.gov***

Foreclosure: ***www.foreclosurehelp.oregon.gov***