



COMMUNITY  
PARTNERS for  
**AFFORDABLE  
HOUSING**

**Main Office**  
800 S. Milwaukee Ave., Suite 201  
Libertyville, IL 60048

**Highland Park Office**  
400 Central Ave., Suite 111  
Highland Park, IL 60035

## Opciones para la Resolución de Ejecuciones Hipotecarias

### Opciones Generales

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

### Las Opciones de Resolución varían por Inversionista

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

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

### Opciones de plan de trabajo para mantener su vivienda

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

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

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

**Continuado atrás...**

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

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

### **Ejecución Hipotecaria Intencional**

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

### **En busca de una resolución**

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

- **Consejería y Mediación:** El Decimonoveno Circuito Judicial del Condado de Lake se ha asociado con Community Partners for Affordable Housing, una agencia certificada por el HUD sin fines de lucro, para ofrecer clases, consejería y mediación GRATIS. Estos servicios lo ayudarán a preparar su solicitud para un plan de trabajo en su préstamo y facilitarán pláticas productivas con su prestamista. Llame al 847/847-263-7478 o visite [www.cpahousing.org](http://www.cpahousing.org).
- **Contratar un Abogado:** Contacte a la Asociación de abogados del Condado de Lake al 847/244-3413 para obtener una referencia. Ciertas familias debido a sus ingresos pueden calificar para ayuda legal gratis en el Prairie State Legal Services; llame al 847/662-6925.
- **Ayuda legal propia:** Ayuda gratis está disponible en el Centro para la representación propia en el 18 N. County Street, Waukegan IL 60085.
- **Cuidado con Estafadores:** Nadie puede prometerle una resolución. El pedir honorarios por adelantado es ilegal. Los estafadores frecuentemente se enfocan en los ancianos, las minorías y familias de bajos ingresos. Recuerde que si algo suena demasiado bueno para ser verdad...probablemente lo es.

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

phone 847.263.7478

fax 847.796.8060