



¡NOTICIAS WELLNESS WORKLIFE! SEPTEMBER 2008

800-828-6025 ~ WWW.WELLNESSWORKLIFE.COM

La Wellness Corporation ~ Su Programa de Asistencia para el Empleado

¿Lo están haciendo tambalear los pagos de hipoteca?

He aquí lo que debe hacer. . .

La posibilidad de perder su casa porque usted no puede hacer los pagos de su hipoteca puede ser terrible. Quizás usted sea uno de muchos clientes que haya tomado una hipoteca con intereses fijos por los primeros dos o tres años, y de ahí en adelante quedó con un interés ajustable. O tal vez usted esté esperando un reajuste y quiera saber cuáles van a ser sus pagos y si los podrá hacer, o usted pueda estar teniendo problemas pagando todas sus cuentas debido a otra crisis financiera.

Indiferentemente de la razón que esté causando su ansiedad por su hipoteca, la Comisión Federal de Comerciantes (FTC), la agencia nacional de protección al consumidor, quiere que usted sepa cómo ayudar a salvar su casa, y cómo reconocer y evitar la privación del derecho de redimir fraudulentamente su hipoteca o la re-posesión.

Conozca su hipoteca

¿Sabe usted qué clase de hipoteca tiene? ¿Sabe si sus pagos van a incrementar? Si usted no puede saber con sólo leer los documentos que le fueron entregados al hacer el acuerdo llame al representante donde usted tiene su hipoteca y pregunte. Su representante del préstamo es responsable de recoger los pagos mensuales de su hipoteca y de acreditar su cuenta.

Algunos ejemplos sobre clases de hipoteca:

- **Hipotecas de precio ajustable (ARMs):** Son hipotecas que tienen intereses fijos por algunos años, y luego cambian a préstamos ajustables. Algunas son llamadas hipotecas ARMs híbridas 2/28 o 3/27: El primer número se refiere a los años a los cuales el interés del préstamo ha sido fijado y el segundo número se refiere a los años que el préstamo va a tener intereses ajustables. Otras son hipotecas ARMs híbridas 5/1 o 3/1: El primer número se refiere a los años en que el préstamo tiene un interés fijo, y el segundo se refiere a cada cuánto o cómo de menudo el interés cambia. En una ARM híbrida 3/1, por ejemplo, el interés es fijo por 3 años, luego es ajustable cada año después.
- **ARMs:** Son hipotecas que tienen intereses ajustables desde el comienzo, lo cual significa que sus pagos cambiarán con el tiempo.
- **Hipotecas con intereses fijos:** Son hipotecas en las cuales el interés es fijo por la vida del préstamo. El único cambio en sus pagos resultaría debido a cambios en sus impuestos y en su seguro si usted tiene una cuenta de depósito con su servicio de préstamos.

Si usted tiene una hipoteca ARM híbrida o una ARM y los pagos van a incrementar – y usted tiene problemas haciendo los pagos ya incrementados, averigüe si usted puede refinanciar su casa a un préstamo con interés fijo. Primero revise su contrato chequeando por multas en pagos adelantados. Muchas hipotecas ARMs tienen multas por pagos adelantados obligando al prestatario a conseguir miles de dólares si ellos deciden refinanciar en los primeros años del préstamo. Pero si usted está planeando vender pronto después de que haya un ajuste, el refinanciar puede que no valga la pena. Y si usted está planeando quedarse en su casa por un tiempo, una hipoteca con intereses fijos sería la mejor idea. En la red o la Internet usted podrá encontrar ayuda para calcular y determinar los costos y sus pagos.

Si usted está atrasado con sus pagos

Si usted está teniendo problemas para hacer sus pagos, comuníquese con su banco o compañía financiera para discutir sus opciones lo más pronto posible. Muchos bancos o servicios de préstamos están dispuestos a trabajar con clientes que están actuando de buena fe, y con aquellos que les llaman con anticipación. Mientras más se demore en llamar, menos opciones tendrá. Después de que usted no haya hecho tres o cuatro pagos y su hipoteca esté atrasada, muchos bancos o agencias no aceptarán un pago parcial o lo que debe. Ellos comenzarán a tramitar una re-posesión de la propiedad, al menos que usted consiga todo el dinero para pagar todas las mensualidades que debe, más cualquier multa impuesta por atraso.

Evitar incumplimiento o re-posesión de la propiedad.

Si usted se ha atrasado en sus pagos, considere discutir las siguientes opciones con su banco o agencia de préstamos para prevenir una re-posesión de su propiedad:

Readmisión: Usted le paga al banco o a la agencia todo lo que tiene atrasado, más las multas adquiridas por los retrasos en una fecha la cual los dos se hayan puesto de acuerdo. Esta opción será la mas apropiada si su problema de pagar su hipoteca es algo temporal.

Plan de pago: Su banco fijará un tiempo determinado para hacer sus pagos atrasados sumándole una parte del pago que está atrasado a su nueva cuenta. Esta opción podría ser apropiada si usted esta atrasado solamente en pocos pagos.

Abstención o plazo: Sus pagos serán reducidos o suspendidos por el período de tiempo que usted y su banco acuerden. Al final de ese período de tiempo usted resumirá sus pagos regulares, hará un pago en su totalidad o pagos parciales adicionales al mes hasta poner su cuenta al día. La abstención o establecimiento de un plazo, puede ser una buena opción si su ingreso se ve disminuido temporalmente (por ejemplo, Si usted está incapacitado por su trabajo y usted espera volver a su posición de tiempo completo en corto tiempo). Una abstención no le va a ser de gran ayuda si usted está en una casa cuyos pagos no están a su alcance.

Modificación de su préstamo: Usted y su agencia de préstamo se ponen de acuerdo en cambiar permanentemente uno o más términos de su contrato de hipoteca para hacer que sus pagos sean más manejables. Las modificaciones al contrato pueden incluir el rebajar su interés, extender el término del préstamo, o incluir pagos atrasados al balance del préstamo. Una modificación al préstamo puede ser necesaria si usted está enfrentando una reducción de sus ingresos a largo plazo. Antes de pedir un plazo o una modificación en su préstamo, esté preparado para mostrar que usted está obrando de buena fe y haciendo todo lo posible para pagar su hipoteca. Por ejemplo, si usted puede demostrar que ha reducido otros gastos, su agencia de préstamo estará más dispuesta a negociar con usted.

Venta de su casa: Dependiendo del mercado de bienes raíces en su área, la venta de su casa puede proveerle los fondos que usted necesita para pagar la deuda de su hipoteca en su totalidad.

Bancarrota: Declararse en bancarrota es considerada la última opción en el manejo de sus deudas porque las implicaciones tienen un efecto duradero a largo plazo. Una bancarrota permanece en su reporte de crédito por 10 años, y puede hacerle difícil el conseguir crédito otra vez, comprar otra casa, conseguir seguro, o algunas veces hasta conseguir trabajo. Sin embargo, es un procedimiento legal que puede ofrecer un nuevo comienzo para personas que no pueden pagar sus deudas.

Si, usted y su banco no pueden ponerse de acuerdo en su plan de pago u otro remedio, usted puede investigar sobre cómo declararse en bancarrota (Chapter 13) Si usted tiene un ingreso permanente, Chapter 13, le puede permitir conservar propiedad, como una casa o un carro, que usted de otra forma perdería. En Chapter 13, la corte aprueba un plan de pago que le permite a usted usar sus ingresos futuros para el pago de sus deudas durante un período de tres a cinco años, siendo ésta la mejor opción para no quitarle su propiedad. Después de que haya hecho todos sus pagos bajo este plan, usted quedará exonerado de pagar algunas de sus cuentas.

Para aprender más acerca de Chapter 13, visite www.usdoj.gov/ust; esta es la página de U.S.Trustee Program, la organización que dentro del departamento de Justicia de los Estados Unidos supervisa bancarrotas y fideicomisarios.

Si usted tiene una hipoteca a través de la Administración de Vivienda Federal (FHA) o de la administración de Veteranos (VA), usted puede que tenga otras alternativas para evitar la reposición de su propiedad .Contacte la FHA (WWW.fha.gov) o VA (WWW.homeloans.va.gov) para discutir sus opciones.

Para más información:

<http://wellnesscorp.personaladvantage.com/logon?>