



**William C. Thompson, Jr.**  
Contralor de la Ciudad de Nueva York

# Salve Nuestros Hogares



# Guía para prevenir juicio hipotecario

## Guía para prevenir juicio hipotecario

Estimado amigo,

Para muchos neoyorquinos, el sueño de ser propietario de vivienda se ha vuelto pesadilla de juicio hipotecario. Este año se calcula que la Ciudad de Nueva York sufrirá unas 15,000 presentaciones para juicio hipotecario por intensificarse la crisis de hipotecas sub-preferentes. Es más del doble del total de hace dos años.

Aunque la suma es contundente, esta crisis se trata de más que números. Si no ofrecemos ayuda, todos quizás tendremos un familiar, un amigo o un vecino en dificultades por el doloroso proceso del juicio hipotecario. Si una sola familia se ve desalojada de su hogar, toda nuestra ciudad sufre.

Los juicios hipotecarios también tienen consecuencias severas para nuestras comunidades. Solo una o dos casas remachadas con tablas pueden afectar el valor de propiedades adyacentes e impactar el crecimiento económico de una zona.

Aunque no existe solución sencilla o única a este problema, es importante que los prestatarios bajo riesgo tomen acción inmediata para informarse sobre las opciones disponibles que ayudan a prevenir la pérdida de una vivienda. Los juicios hipotecarios se pueden evitar si los individuos y las comunidades están bien informadas.

Espero que esta guía alentará a individuos a tomar el primer paso para salvar sus viviendas. Sirviendo las necesidades de cada comunidad en nuestra ciudad aseguraremos una mejor calidad de vida para todos los neoyorquinos.

Muy sinceramente,



**William C. Thompson, Jr.**  
**Contralor de la Ciudad de Nueva York**



## Guía para prevenir juicio hipotecario

Cómo evitar el riesgo de juicio hipotecario antes de comprar o refinanciar

- **Busque servicios de consejería ofrecidos por organizaciones sin fines de lucro antes de comprar o refinanciar su vivienda.**

Usted debe reunirse con expertos certificados para aprender cómo mejorar su crédito, evitar los prestamistas depredadores, revisar presupuestos financieros y comprender todos los pasos necesarios para comprar o refinanciar una vivienda.

- **Evite penalizaciones por pre-pago y los pagos globo.**

Una penalización por pre-pago puede añadir costos adicionales significativos si usted decide refinanciar su préstamo. Los individuos que financian o refinancian sus hipotecas con préstamos que contienen penalizaciones por pre-pago o pagos globo corren mayor riesgo de juicio hipotecario. Los prestatarios deben evitar estos préstamos costosos y arriesgados.

- **Manténgase al tanto de arreglos al hogar y mantenimiento.**

Entérese de las mejoras al hogar que aumentarán el valor del suyo y mande a realizar mejoras y arreglos solo con contratistas acreditados. Los contratistas deshonestos a menudo presionan a los propietarios a sacar productos de préstamo que pueden llevar a juicio hipotecario.



Usted no cumplió un pago de hipoteca. . .¿qué hacer ahora?

- **Contacte a su prestamista tan pronto se dé cuenta que tiene dificultad.**

Aplica el dicho “cuanto antes mejor.” Vale para decidir cuándo notificar a su prestamista que un pago llegará tarde. Mientras más atrasados sus pagos, menos opciones tendrá disponibles. Déle seguimiento con una carta a su prestamista que documenta su conversación con los representantes de su prestamista.

- **Abra y responda a todo correo de su prestamista.**

Es probable que su prestamista se comunicaría con usted tan pronto que deje de hacer pagos. Es importante que usted responda a todo correo y a todas llamadas telefónicas de su prestamista. Las primeras notificaciones que usted recibe contendrán información valiosa sobre sus opciones para prevenir el juicio hipotecario. Las cartas adicionales podrían incluir avisos importantes de acción legal pendiente. Dejar de abrir su correo puede que no sea una excusa en los procesos de juicio hipotecario.

¿Existen opciones si no puedo realizar pagos?

- **A veces hay opciones que un prestamista puede ofrecer.**

A usted quizás se le permita aplazar pagos por un período de tiempo corto, bajo condición que al vencerse ese plazo usted pondrá la cuenta al día. Si usted tiene algún dinero para realizar su pago, pero no la suma en atraso, su prestamista posiblemente le de tiempo para ponerse al día.



### ■ **Dificultad a corto plazo con los pagos hipotecarios.**

Si usted tiene dificultad de pagar su hipoteca debido a problemas financieros a corto plazo como enfermedad, emergencia familiar o pérdida de ingreso temporera, quizás se le permita aplazar sus pagos de hipoteca por corto tiempo, pero primero necesita contactar a su prestamista hipotecario.

De la misma manera, si usted tiene fondos para realizar al menos un pago hipotecario parcial, su prestamista posiblemente le permita añadir un pago en el futuro. Sin embargo, tenga presente que usted no debe dejar de hacer pagos sin aviso o realizar solo pagos parciales sin primero discutir sus opciones directamente con el prestamista hipotecario.

Ojo a las incitaciones no solicitadas de empresas privadas.

- Dude de ofertas no solicitadas o promociones de partes privadas que ofrecen ayuda a los propietarios de vivienda con hipotecas delincuentes o bajo juicio hipotecario. En muchos casos, estas ofertas requieren el pago de tarifas inapropiadas o conllevan una oferta de comprar su propiedad bajo la promesa falsa de que se le revenderá a usted en algún momento futuro.

Recuerde: “si suena muy bueno para ser verdad, probablemente lo es.” Si usted cede el título de su vivienda a otra parte, no hay garantía alguna que usted podrá retomar posesión.

¿Ha aumentado su pago hipotecario porque tiene una hipoteca de tasa ajustable (ARM)?

- Quizás querrá medir si convertir su hipoteca a un producto de tasa fija. De esta manera, usted sabrá cuál será su pago hipotecario mientras dure el préstamo. Es importante asegurar que la opción que usted elija sea costeable mientras dure todo el préstamo.



### Consejos para prevenir juicio hipotecario

Si usted cree que su hogar podría estar en peligro de juicio hipotecario, usted debe contactar inmediatamente la **Línea de Ayuda del Contralor Para Prevenir Juicio Hipotecario: (212) 669-4600**. Mi personal investigará su caso y hará las remisiones apropiadas a organizaciones sin fines de lucro certificados por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (U.S. Department of Housing and Urban Development–HUD).

Mi oficina le puede ayudar a:

- revisar su situación financiera y determinar las opciones disponibles.
- discutir los arreglos financieros provisionales que los prestamistas ofrecen.
- protegerse de futuros problemas de crédito antes de quedarse muy atrasado en los pagos de hipoteca.
- obtener información sobre servicios y programas en su área que ofrecen asistencia financiera, legal, médica u otra.



## Guía para prevenir juicio hipotecario

Cuando usted contacta nuestra línea de ayuda para prevenir juicio hipotecario, o cualquier agencia certificada por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (HUD), usted debe tener a mano los siguientes documentos e información:

### **Información sobre la vivienda bajo juicio hipotecario:**

- el año de compra
- el precio de compra original
- el estimado del valor actual
- sí o no la ocupa el dueño
- sí o no es vivienda multi-familiar
- la condición de la propiedad

### **Información sobre la hipoteca:**

- la cantidad de hipotecas
- el tipo de hipoteca (compra, refinanciar, equidad en una vivienda, consolidar deudas, etc.)
- el total original de la hipoteca
- número(s) de la cuenta hipotecaria
- el año de la hipoteca
- prestamista(s) o servicio(s) hipotecario
- dirección del prestamista(s) o servicio(s) hipotecario actual, teléfono, fax y persona de contacto
- el tipo de hipoteca (en meses/años)
- la tasa de interés
- total del pago mensual
- total de meses en atraso
- cantidad total en atraso (incluyendo tarifas y costos)
- saldo principal actual
- toda correspondencia que usted haya recibido del prestamista



Por favor llame o mande una carta, fax, o correo electrónico, o visite el Centro de Acción Comunitaria del Contralor (Comptroller's Community Action Center–CAC). Esta unidad ha resuelto miles de problemas que confrontan neoyorquinos. También podemos ayudarle a usted.

Línea de ayuda para prevenir  
juicio hipotecario:  
(212) 669-4600

Centro de Acción Comunitaria (CAC):  
(212) 669-3916

Usuarios de TTY:  
(212) 669-3450

Fax:  
(212) 669-2707

Sitio web:  
[www.comptroller.nyc.gov](http://www.comptroller.nyc.gov)

Correo electrónico:  
[action@comptroller.nyc.gov](mailto:action@comptroller.nyc.gov)

1 Centre Street, Room 835  
New York, NY 10007

Llame o visite CAC:  
lunes a viernes  
9:00 a.m. – 5:00 p.m.

