

## Alternativas al Embargo Hipotecario



### Sus Opciones y Soluciones

#### Refinanciamiento

Antes de atrasarse en sus pagos, explore opciones de refinanciación con su prestamista u otra entidad financiera, para mantener un préstamo asequible.

#### Modificación del Préstamo

Una modificación cambia los términos y condiciones de su préstamo para aliviar su situación financiera, reduciendo la tasa de interés y/o alargando la vigencia del préstamo.

#### Plan de Pago / Indulgencia

Un prestamista puede añadir pagos atrasados al capital que debe o aceptar un plan de pago que le permita ponerse al día en su préstamo hipotecario.

#### “Short Sale” (Venta Antes del Embargo)

Si usted debe más de lo que vale su vivienda, el prestamista le podría permitir que venda su casa por el valor en el mercado actual. La determinación de permitir este tipo de venta depende del prestamista. La diferencia entre el precio de venta final y lo que usted debe puede ser perdonada, pero podría ser considerada como ingresos. Consulte a un asesor de impuestos.

## Recursos

**Fair Housing of Marin** (415) 457-5025  
[www.fairhousingmarin.com](http://www.fairhousingmarin.com)

**Marin Family Action** (415) 444-0915  
[www.marinfamilyaction.org](http://www.marinfamilyaction.org)

**Marin County District Attorney  
Consumer Protection Unit** (415) 499-6495  
[www.co.marin.ca.us/da](http://www.co.marin.ca.us/da)

#### Páginas Web:

[www.hud.gov](http://www.hud.gov)

[makinghomeaffordable.gov](http://makinghomeaffordable.gov)

[http://www.foreclosurelaw.org/  
California\\_Foreclosure\\_Law.htm](http://www.foreclosurelaw.org/California_Foreclosure_Law.htm)

[http://www.consumer-action.org/english/  
articles/saving\\_your\\_home\\_from\\_foreclosure](http://www.consumer-action.org/english/articles/saving_your_home_from_foreclosure)



### Fair Housing of Marin

615 B Street  
San Rafael, CA 94901

Tel: (415) 457-5025

Fax: (415) 457-6382

TDD: (800) 735-2922

Página Web: [www.fairhousingmarin.com](http://www.fairhousingmarin.com)

Se habla español

Noí tiếng Việt Nam, xin gọi  
(415) 491-9677



## Aprenda Sobre...

# El Proceso del Embargo Hipotecario

- ♦ Pasos del embargo
- ♦ Lo qué usted puede hacer
- ♦ Alternativas al embargo
- ♦ Recursos



**FAIR HOUSING OF MARIN**  
**AGENCIA DE ASESORÍA DE**  
**VIVIENDA APROBADA POR HUD**

# Los 5 Pasos del Proceso del Embargo Hipotecario

## Paso 1 - Fallo en los Pagos

Los procedimientos del embargo hipotecario pueden empezar después de fallar en un sólo pago. Sin embargo, muchos prestamistas esperan hasta el segundo pago atrasado para empezar el proceso.

## Paso 2 - Requisitos Antes del Embargo

Si un propietario obtuvo un préstamo entre 1/1/03 y 12/31/07, el prestamista tendrá que contactar al propietario para evaluar su situación financiera y explorar opciones para evitar el embargo hipotecario, antes de enviar la carta de demanda (paso 3).

## Paso 3 - Notificación de Incumplimiento

Generalmente, después de fallar en dos pagos, el prestamista presentará con el condado una Notificación de Incumplimiento (NOD). Después de esta notificación, el prestamista no aceptará pagos parciales y agregará costos fiduciarios y otros cargos a la suma morosa. El periodo del NOD dura 90 días.

## Paso 4 - Notificación de Venta Fiduciaria

Después de 90 días de la Notificación de Incumplimiento, si el propietario no puede encontrar una alternativa para evitar el embargo hipotecario, el prestamista presentará y publicará una Notificación de Venta Fiduciaria. El periodo de esta notificación dura 21 días. El derecho del propietario de reintegrar el préstamo se vence cinco días hábiles antes de la fecha de la venta.

## Paso 5 - Venta de la Propiedad Embargada

En la fecha de la venta, el banco u otro postor puede comprar la propiedad, o la subasta se puede posponer. Si no se recibe ninguna oferta superior a la oferta de apertura del prestamista, la propiedad es transferida a la entidad financiera. En California, no hay un período de redención (el derecho de reintegrar el préstamo después del embargo) para un embargo hipotecario no judicial.

**Nota: El proceso del embargo hipotecario y el tiempo que toma puede variar en cada caso. Contacte a su prestamista o a una agencia de asesoría de vivienda calificada, como FHOM, tan pronto como empiece a atrasarse en sus pagos, para determinar sus opciones. Además, consulte a un asesor fiscal para evaluar las repercusiones en sus impuestos.**

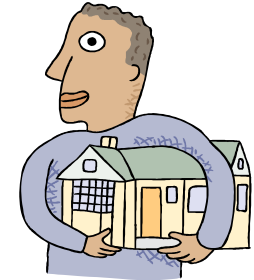


### Fair Housing of Marin (FHOM) Agencia de Asesoría de Vivienda Aprobada por HUD

- ♦ Educación sobre el embargo hipoteca / Clínicas
- ♦ Asesoramiento de embargos
- ♦ Evaluación financiera para determinar la mejor opción
- ♦ Investigación de préstamos predatorios



# Lo Qué Usted Puede Hacer



## Edúquese

Conozca el proceso de embargos hipotecarios y sepa sus opciones.



## Sea Proactivo

No se esconda del problema, o ignore cartas o llamadas del prestamista.



## Llame a su Compañía Hipotecaria

Trate de negociar con su prestamista y haga un contacto personal.



## Hable con un Consejero de Vivienda

Póngase en contacto con una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD, como FHOM, o con otra agencia efectiva.

