

# Evite la ejecución hipotecaria

Qué hacer si se atrasa con la hipoteca y cómo solicitar una alternativa de Loss Mitigation.



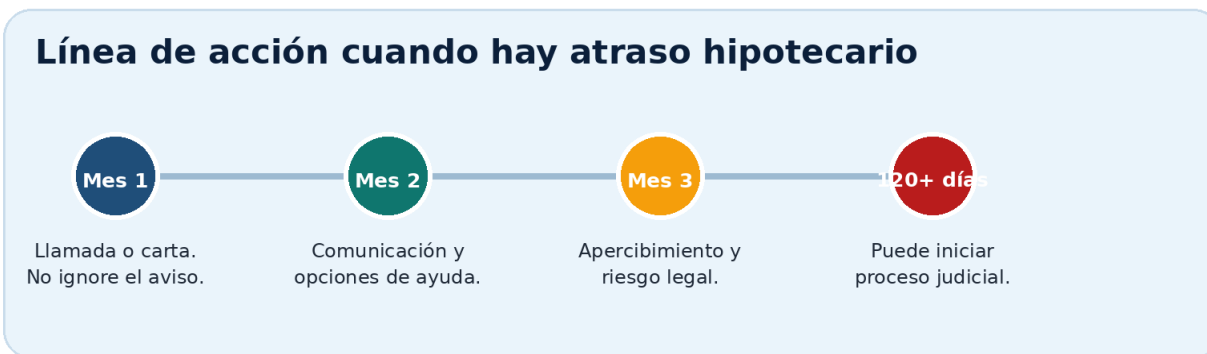
Una guía práctica para actuar temprano si se atrasa en los pagos de su hipoteca.

## **Propósito de esta guía**

Explicar los conceptos esenciales para que cualquier ciudadano pueda hacer mejores preguntas, organizar sus documentos y buscar ayuda a tiempo.

## 1. ¿Qué significa estar en atraso?

Estar en atraso significa que no está cumpliendo con los pagos según lo acordado en su contrato hipotecario. Mientras más tiempo pase, más difícil puede ser ponerse al día y mayor puede ser el riesgo de una acción legal de cobro y ejecución hipotecaria.



### Importante

No espere a tener varios meses de atraso. Tan pronto sepa que no podrá pagar, comuníquese con su banco o administrador hipotecario y pida que le expliquen sus opciones.

## 2. ¿Qué es *Loss Mitigation*?

*Loss Mitigation* o mitigación de pérdidas es el proceso mediante el cual el banco o administrador hipotecario evalúa si puede ofrecerle una alternativa para evitar o manejar la pérdida de la vivienda. No es una aprobación automática. La institución evalúa su préstamo, su situación económica, los documentos entregados y las opciones disponibles para su tipo de préstamo.

Alternativa	¿Qué puede significar?
Modificación del préstamo	Cambiar algunos términos, como plazo, pago mensual, tasa de interés o manejo de pagos atrasados.
Plan de repago	Pagar la mensualidad regular más una cantidad adicional por un tiempo determinado para cubrir atrasos.
Moratoria o <i>forbearance</i>	Pausa o reducción temporera de pagos. Generalmente los pagos no desaparecen; se manejan luego según el acuerdo.
Refinanciamiento	Sustituir el préstamo por uno nuevo, si cualifica y si tiene capacidad financiera.
Venta corta / <i>short sale</i>	Vender la propiedad por menos del balance, si el acreedor lo permite.
Entrega voluntaria	Entregar la propiedad mediante acuerdo, en lugar de continuar el proceso de ejecución.
Otras alternativas	Condonación parcial, acuerdos especiales u otras opciones que el acreedor o inversionista esté dispuesto a evaluar.

### 3. Qué hacer paso a paso

1. Llame a su banco o administrador hipotecario tan pronto identifique el problema.
2. Pida el listado completo de documentos requeridos para evaluar *Loss Mitigation*.  
Prepare una carta breve que explique la dificultad económica: pérdida de empleo, reducción de ingresos, enfermedad, divorcio, aumento de gastos u otra situación.
3. Entregue todos los documentos completos. Una solicitud incompleta puede atrasar la evaluación.
4. Prepare dos paquetes iguales: uno para entregar y otro para conservar como evidencia.
5. Exija evidencia de radicación con fecha, firma y ponche oficial de la institución.
6. Dé seguimiento por escrito y guarde copia de cartas, correos electrónicos, recibos, números de caso y nombres de las personas que lo atendieron.
7. Si recibe una carta legal, demanda o aviso de ejecución, busque orientación legal de inmediato.

#### Documentos que conviene tener listos

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Estados de cuenta hipotecaria          | <input checked="" type="checkbox"/> Identificación y datos del préstamo | <input checked="" type="checkbox"/> Talones, pensión u otra evidencia de ingresos |
| <input checked="" type="checkbox"/> Planillas o W-2, si aplica             | <input checked="" type="checkbox"/> Estados bancarios recientes         | <input checked="" type="checkbox"/> Carta explicando la dificultad económica      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seguro, impuestos y gastos de vivienda | <input checked="" type="checkbox"/> Comunicaciones del banco            | <input checked="" type="checkbox"/> Copia completa de todo lo entregado           |

### 4. Cómo organizar su evidencia

Evidencia	Cómo usarla
Hoja de portada	Incluya nombre, número de préstamo, fecha, teléfono y lista de documentos entregados.
Copia del paquete	Guarde una copia completa de todo lo que entregó.
Ponche o acuse de recibo	Debe tener fecha de radicación y de ser posible, nombre o firma de quien recibió.
Registro de llamadas	Anote fecha, hora, nombre de la persona, número de caso y resumen de lo conversado.
Cartas y correos	No bote correspondencia. Organícela por fecha.

#### \*Importante sobre los 120 días

En términos generales, las protecciones federales dan una ventana de tiempo antes de que el administrador hipotecario pueda iniciar el proceso de ejecución. Aun así, actuar temprano es la mejor protección. No use el término como excusa para esperar.

## 5. Señales de alerta de fraude

- Le prometen que “detendrán” la ejecución de inmediato.
- Le piden pagar por adelantado por “ayuda garantizada”.
- Le dicen que deje de comunicarse con su banco.
- Le piden firmar documentos que no entiende o transferir el título de su propiedad.
- Le presionan para actuar rápido sin permitirle consultar con un abogado, familiar o asesor de vivienda.

## 6. Si ya le aprobaron una alternativa

- Lea el acuerdo completo antes de firmar.
- Verifique el pago mensual, fechas de vencimiento, cargos, duración y qué pasará con los atrasos.
- Pague puntualmente según el acuerdo. Incumplir puede reactivar el proceso de cobro.
- Guarde confirmaciones de pago y estados de cuenta.
- Informe rápido si su situación vuelve a cambiar.

### Dónde buscar ayuda

Puede consultar con una agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD llamando al 800-569-4287. En Puerto Rico también puede consultar servicios legales o recursos de orientación al consumidor si recibe documentos judiciales.

## Fuentes consultadas

- CFPB: What happens after I complete an application to determine my options to avoid foreclosure?
- CFPB: Regulation X, 12 CFR § 1024.41, Loss Mitigation Procedures.
- HUD: Avoiding Foreclosure.
- HUD Puerto Rico: Homeownership and foreclosure resources.
- Mortgage Bankers Association: Mortgage Banking Basics e Introduction to Mortgage Banking.

### Nota final

La información puede cambiar. Confirme siempre con su administrador hipotecario, agencias oficiales, asesores de vivienda aprobados por HUD o profesionales autorizados en Puerto Rico.