



Una escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac

Una escritura en lugar de ejecución hipotecaria más rápida y simple que permite a los propietarios con dificultades salir con dignidad de sus viviendas y evitar la ejecución hipotecaria cuando no califican para otras opciones

¿Tiene dificultades para evitar la ejecución hipotecaria pero, al mismo tiempo, no puede permanecer en su vivienda porque no califica para un pago reducido de su hipoteca en forma de una modificación del préstamo? ¿No ha tenido éxito al intentar vender su propiedad?

Si ninguna de estas alternativas a la ejecución hipotecaria le ha resultado útil, la escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac (Freddie Mac Standard Deed-in-Lieu, en inglés) es otra solución que podría estar disponible en caso de que su hipoteca sea propiedad de Freddie Mac. La transacción correspondiente a la escritura en lugar de ejecución hipotecaria es más simple y optimizada, lo que les permite a los propietarios elegibles mudarse de la propiedad con mayor rapidez y evitar la ejecución hipotecaria.

¿Qué es una escritura en lugar de ejecución hipotecaria? Una escritura en lugar de ejecución hipotecaria permite a los propietarios de viviendas transferir de forma voluntaria el título limpio y comerciable de sus propiedades (es decir, la vivienda y el terreno) al propietario de la hipoteca, a cambio del descargo de sus deudas hipotecarias.

La escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac simplifica y optimiza esta alternativa a la ejecución hipotecaria al:

- acelerar el proceso de toma de decisiones, ya que delega la autoridad de aprobación a nuestros administradores (la organización a la cual usted envía los pagos de su hipoteca);
- ampliar la elegibilidad a una mayor cantidad de propietarios de viviendas, independientemente de su estado de morosidad; y
- ofrecer a los propietarios de viviendas que cumplen con ciertos requisitos hasta \$3000 de ayuda para la reubicación.

¿Es usted elegible?

Es posible que sea elegible para la escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac si:

- su hipoteca es propiedad de Freddie Mac (visite nuestra herramienta de búsqueda de préstamos en https://ww3.freddiemac.com/corporate/index_es.html para averiguarlo);
- presenta a su administrador de Freddie Mac un Paquete de respuesta del prestatario* completo en el que describa su situación financiera;

- usted está al día o atrasado con los pagos de su hipoteca y:
 - puede proporcionar documentación que demuestre que está atravesando dificultades financieras elegibles (por ejemplo, la muerte del prestatario o del trabajador asalariado principal o secundario, una incapacidad permanente o a largo plazo o la enfermedad grave de un prestatario, co-prestatario o un miembro dependiente del grupo familiar) que dan como resultado un aumento en los gastos diarios o una disminución de sus ingresos, o bien si anteriormente presentó un descargo de la deuda por bancarrota conforme al capítulo 7.
 - puede proporcionarle a Freddie Mac un título limpio y comerciable de la propiedad;
 - no calificó para una modificación del préstamo o calificó para una modificación del préstamo pero no pudo aceptarla porque debía mudarse de su vivienda; y
 - no ha tenido éxito al vender la propiedad a través de una "venta en descubierto estándar" de Freddie Mac.
- Además, si usted está al día o menos de 31 días atrasado en el pago de su hipoteca, también es necesario que usted:
 - ocupe la propiedad como su residencia principal; y
 - tenga una relación entre deuda e ingreso mensual superior al 55 por ciento (los miembros de las Fuerzas Armadas que posean órdenes de Cambio Permanente de Estación [PCS, por sus siglas en inglés] están exentos de este requisito).

En algunos casos, si tiene la capacidad financiera, deberá efectuar un pago único antes de que finalice la escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac, o bien firmar un nuevo pagaré a fin de pagar por una parte del saldo una vez haya finalizado la transacción correspondiente a la escritura en lugar de ejecución hipotecaria

* Solicite a su administrador de Freddie Mac o a un asesor en asuntos de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) los documentos requeridos para completar el Paquete de respuesta del prestatario.

Flexibilidad adicional para los miembros de las Fuerzas Armadas

Los miembros de las Fuerzas Armadas que reciben órdenes de PCS califican para obtener flexibilidad adicional en la escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac, la cual incluye:

- Permitir que sus órdenes de PCS se consideren como dificultades elegibles si el lugar se encuentra a más de 50 millas de las instalaciones hipotecadas.
- Además, si la propiedad es su residencia principal y la ha adquirido el 30 de junio de 2012 o antes:
 - eliminar el requisito de relación entre deuda e ingreso mensual superior al 55 por ciento; y
 - renunciar al requisito de contribución con dinero en efectivo o pagaré.

Visite nuestra página de “Opciones de alivio hipotecario para los miembros de las Fuerzas Armadas” en http://www.freddie.mac.com/mortgage_help/military_assistance.html para obtener más información, herramientas y recursos.

Ayuda para la reubicación del propietario de la vivienda

Es posible que califique para un pago de hasta \$3000 a modo de ayuda para la reubicación cuando finalice la transacción correspondiente a la escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac.

También puede calificar para un nuevo incentivo complementario del prestatario de hasta \$7000 si usted no requirió una contribución financiera para la transacción y su vivienda esta ubicada en Connecticut, el Distrito de Columbia, Illinois, Maryland, Massachusetts, New Jersey, New York, o Pennsylvania.

No todos los propietarios califican para la ayuda para la reubicación y/o el incentivo complementario del prestatario, por lo que debe solicitar más detalles a su administrador de Freddie Mac. Los miembros de las Fuerzas Armadas sujetos a órdenes de PCS no son elegibles para obtener ayuda para la reubicación, debido a que el gobierno ayuda a solventar sus costos de mudanza.

Tenga en cuenta que debe haber desocupado y barrido la propiedad; de lo contrario el costo de la limpieza y la reparación se descontará del pago de la ayuda para la reubicación.

Bonificación por segunda hipoteca de \$6000

Si tiene una segunda hipoteca u otra hipoteca subordinada sobre su propiedad, es posible que Freddie Mac les pague hasta \$6000 a los otros titulares de la hipoteca para que lo eximan de la deuda y liberen su gravamen. Esto le permitirá a usted abandonar la vivienda con libertad y sin deudas.

Para obtener más información

- Averigüe si Freddie Mac es propietario de su hipoteca con nuestra Herramienta de búsqueda de préstamos en https://www3.freddie.mac.com/corporate/index_es.html.

- Comuníquese con su administrador. El número de teléfono y la dirección de correo postal deben estar indicados en su resumen mensual o libreta de cupones.
- Consulte la definición de “miembros de las Fuerzas Armadas” aquí: http://www.freddie.mac.com/mortgage_help/popup/servicesmembers.html?type=popup&height=400
- Visite el sitio web del HUD en <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm> para encontrar una lista de las agencias de asesoramiento gratuitas, sin fines de lucro y autorizadas por el HUD que se encuentran en su área, a las que puede dirigirse o llamar por teléfono a fin de obtener información y asistencia para evitar la ejecución hipotecaria.
- Comuníquese con un Centro de Ayuda para Prestatarios de Freddie Mac o con un participante de la Red mencionado en http://www.freddie.mac.com/mortgage_help/who_to_contact_for_help.html#helpcenters, en donde los asesores en asuntos de vivienda sin fines de lucro autorizados por el HUD le proporcionarán asesoramiento financiero confidencial y gratuito a fin de que usted obtenga información y asistencia para evitar la ejecución hipotecaria.
- Visite el “Centro de recursos hipotecarios” de Freddie Mac en http://www.freddie.mac.com/homeownership/mortgage_help/ para encontrar consejos, herramientas y recursos educativos útiles, incluso información sobre qué puede esperar cuando trabaja con su administrador. Esta página también incluye un vínculo a “Talleres de prevención de ejecución hipotecaria” patrocinados por organizaciones comunitarias de su estado, así como otros recursos útiles.

Notas al pie:

- *Freddie Mac no ofrece directamente la escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac. Su administrador de Freddie Mac trabajará con usted para determinar su elegibilidad.*
- *La escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac no rige para usted si ya está trabajando con su administrador de Freddie Mac en torno a una escritura en lugar de ejecución hipotecaria existente o en cualquier otra alternativa a la ejecución hipotecaria de Freddie Mac. Si recibe una solicitud de su administrador o ya está trabajando en torno a una solución, debe continuar con el proceso actual.*
- *La cancelación de la deuda mediante una escritura en lugar de ejecución hipotecaria podría implicar consecuencias impositivas. Consulte con su asesor impositivo para hablar sobre las posibles consecuencias impositivas.*

Nota: Este volante está destinado a ofrecerle información general sobre la escritura en lugar de ejecución hipotecaria estándar de Freddie Mac; no es un resumen completo. Se aplican varios términos, condiciones y limitaciones adicionales. Comuníquese con su administrador de Freddie Mac para obtener información más detallada sobre el programa y los requisitos de elegibilidad.