



Modificación de Reducción de Capital

Una solución de modificación hipotecaria para ayudarle a evitar la ejecución hipotecaria

¿Está atrasado con su hipoteca? Usted puede ser elegible para una modificación del préstamo hipotecario denominada Modificación de Reducción de Capital (Principal Reduction Modification, en inglés), aun si está en un Plan de período de prueba activo para otro programa de modificación de préstamo.

¿Qué es la Modificación de Reducción de Capital? La Modificación de Reducción de Capital es una oferta temporal que está diseñada para ayudar a los prestatarios extremadamente morosos que están en riesgo de una ejecución hipotecaria, principalmente en los vecindarios que fueron más afectados por la crisis de vivienda. Este programa permite que los prestatarios elegibles obtengan una modificación del préstamo que los exima de manera permanente de una parte de su deuda hipotecaria.

Es posible que usted sea elegible* si:

- Su hipoteca es propiedad de Freddie Mac o está garantizada por Freddie Mac. Si no está seguro, verifique con la Herramienta de búsqueda de préstamos de Freddie Mac. <https://ww3.freddiemac.com/loanlookup>.
- Su hipoteca tiene al menos 90 días de morosidad al 1^o de marzo de 2016.
- Su hipoteca tiene un saldo de capital no pagado de \$250,000 o menos al 1^o de marzo de 2016.
- El total que adeuda de su hipoteca es más del 115 % del valor actual de su vivienda.
- La propiedad está ocupada por el propietario.

No son elegibles para la Modificación de Reducción de Capital los prestatarios que actualmente estén en un Plan de período de prueba de modificación de préstamo con una fecha de vencimiento del primer pago antes del 1^o de mayo de 2016.

**Su elegibilidad para una Modificación de Reducción de Capital se basa en varios factores, entre otros, aquellos que se detallan arriba. Su administrador de préstamos hipotecarios (la compañía a la que usted le envía los pagos hipotecarios) puede decirle si es elegible o no.*

¿Sabía usted?

- Si usted es elegible para la Modificación de Reducción de Capital y entró en una modificación con un primer pago de prueba con fecha de vencimiento entre el 1^o de mayo de 2016 y el 1^o de diciembre de 2016, su administrador puede eximirle de una parte del saldo del capital.

- Los términos de la modificación incluyen la capitalización de pagos atrasados pendientes (pagos de hipoteca no efectuados y otros gastos de la hipoteca en mora), un cambio de la tasa de interés a la tasa actual del mercado; una extensión de plazo del préstamo hasta 40 años y la indulgencia de una parte del capital hasta una determinada cantidad que se eximirá posteriormente.

Pasos para obtener una Modificación de Reducción de Capital

- Si usted está atrasado en los pagos de su préstamo hipotecario, hable con su administrador de préstamos hipotecarios.
- Si es elegible, su administrador hipotecario le ofrecerá un Plan de período de prueba para una Modificación de Reducción de Capital. La oferta del Plan de período de prueba no le exige que presente ninguna documentación sobre sus ingresos o bienes.
- Si recibe una oferta para otro Plan de período de prueba de modificación de su administrador, debería aceptar la oferta.
- Si alguna de estas ofertas tiene fecha de vencimiento del primer pago del Plan del período de prueba en o entre el 1^o de mayo y el 1^o de diciembre de 2016, su administrador le notificará antes del 31 de diciembre de 2016 si usted es elegible para que se le reduzca una parte de su saldo de capital.
- Usted tendrá la oportunidad de rechazar la oferta de reducción de capital. Si no la rechaza, su administrador le eximirá el saldo de capital que se le indultó bajo los términos de la modificación.

¿Cómo funcionarán los pagos?

Generalmente, para obtener una Modificación de Reducción de Capital, los prestatarios elegibles deben efectuar su primer pago de prueba dentro del mes siguiente al mes en que el administrador envía un Plan de período de prueba.

Planes de período de prueba

Si lo aprueban para el programa, se le exigirá que realice tres o más pagos del Plan de período de prueba antes de que le ofrezcan un acuerdo de modificación definitivo.

Usted debe realizar los pagos del Plan del período de prueba a tiempo y cumplir todas las demás condiciones que se describen en el Plan del período de prueba. Para que el acuerdo de modificación entre en vigencia, debe estar firmado por usted y por el administrador. Una vez que esto ocurra, la cantidad de capital de la indulgencia será calculado bajo el programa de

continúa en la espalda

modificación aplicable y, si usted resulta elegible, se le eximirá la cantidad de la indulgencia.

Los prestatarios que no deseen que se les exima su capital tendrán la oportunidad de rechazar el componente de exención del programa.

¿Cuáles son los términos de una Modificación de Reducción de Capital? ¿Cómo determinará mi administrador la cantidad de capital que reducirá?

Salvo que usted esté inactivo en el Plan de período de prueba para otra modificación, la Modificación de Reducción de Capital proporciona términos similares a la actual Modificación Simplificada (Streamlined Modification) y ofrece la misma cantidad de reducción de los pagos mensuales de hipoteca.

A fin de ofrecer una Modificación Simplificada, los administradores capitalizan (agregan) los pagos atrasados pendientes al saldo de capital del préstamo, cambian la tasa de interés del préstamo a la actual tasa del mercado, extienden el plazo del préstamo hasta 40 años y, si el prestatario está "en mora", se le dará una indulgencia a una parte del saldo del capital para crear, bien sea una relación entre el préstamo y el valor de precio del mercado (MTMLTV, siglas en inglés) que devengue intereses posterior a la modificación del 115 % o bien que se le dé una indulgencia del 30 por ciento del saldo del capital no pagado (UPB) poscapitalizado, la cantidad de indulgencia que resulte menor.

La indulgencia aplaza el pago de una parte del saldo del capital pendiente hasta que el saldo que devengue intereses se cancele, ocurra la transferencia de la propiedad, o el plazo del préstamo finalice y no devengue intereses; cualesquiera de las cuales ocurra primero.

Si bien reduce el pago mensual del prestatario en la misma forma que lo hace la exención, la indulgencia no reduce el endeudamiento general del prestatario. Bajo la Modificación de Reducción de Capital, a los prestatarios elegibles se les eximirá la cantidad del capital de la indulgencia, en vez de que sea aplazado.

Por ejemplo, si una propiedad está valuada en \$150,000, pero un prestatario elegible debe \$200,000, un administrador le indultará el capital al 115 por ciento del valor de la propiedad (\$172,500). La indulgencia de capital de \$27,500 luego será eximida siguiendo el cierre de una modificación de préstamo permanente, siempre que el prestatario no rechace la exención.

¿Cuánto tiempo pasará hasta que ocurra la reducción de capital una vez que haya sido aprobado para la modificación?

La reducción de capital ocurrirá después de que la modificación entre en vigencia, siempre que usted no rechace el programa. Antes de que la modificación del préstamo sea permanente, usted debe cumplir con los requisitos del Plan del período de prueba, que incluyen, entre otros, realizar los tres pagos del período de prueba a tiempo.

Si está inactivo en un Plan de período de prueba de Modificación Simplificada (u otra modificación) con el primer vencimiento de pago en o entre el 1^o de mayo y el 1^o de diciembre de 2016, que es elegible para que la indulgencia del capital se convierta en una exención de capital, los administradores le enviarán una carta para que decida si la rechaza o no antes del 31 de diciembre de 2016. Si usted opta por rechazarla, en todo caso recibirá los términos de la hipoteca modificados con la indulgencia de capital, pero no recibirá la exención del capital.

Si desea la exención de capital, no deberá hacer nada y su administrador le eximirá la cantidad indultada.

Recuerde

Los administradores necesitan tiempo para implementar el programa y determinar qué prestatarios individuales son elegibles. Los prestatarios que están al día con sus hipotecas o que están realizando los pagos del período de prueba en una oferta de modificación de Freddie Mac existente, deben continuar realizando pagos para sus hipotecas, ya que ningún prestatario que entre en mora después del 1^o de marzo de 2016, será elegible para la Modificación de Reducción de Capital.

Fechas clave de la Modificación de Reducción de Capital

- **1 de marzo de 2016** – Fecha límite para la elegibilidad; los prestatarios que no tengan al menos 90 días de mora para esta fecha no son elegibles para la Modificación de Reducción de Capital.
- **15 de julio de 2016** – Los administradores deben solicitar a todos los prestatarios que sean potencialmente elegibles para la Modificación de Reducción de Capital para una Modificación Simplificada si el prestatario no ha enviado una oferta del Plan de período de prueba o sin no está todavía en un Plan de período de prueba activo.
- **15 de octubre de 2016** – Los administradores deben hacer la solicitud a todos los prestatarios elegibles para la Modificación de Reducción de Capital a partir de esta fecha.
- **31 de diciembre de 2016** – Última fecha para que los administradores puedan solicitar a los prestatarios elegibles para el programa o informar a los prestatarios que son elegibles para que se les exima capital.

Debido a las diferentes capacidades para implementar el programa en los diferentes administradores de hipotecas, es posible que algunos prestatarios elegibles sean contactados por sus administradores antes que otros.

¿Alguna pregunta?

- Si tiene dificultades para pagar su hipoteca o tiene más preguntas acerca del programa, comuníquese con su administrador. El número de teléfono y la dirección de correo deben estar indicados en su resumen mensual o libreta de cupones.
- Lea Preguntas frecuentes sobre Modificación de Reducción de Capital: http://www.freddiemac.com/singlefamily/service/pdf/prmod_faqs.pdf.
- Comuníquese con un Centro de Ayuda para Prestatarios de Freddie Mac o con la Red nacional <http://myhome.freddiemac.com/mortgage-help/borrower-help-centers.html>.
- Visite la sección "La ejecución hipotecaria y sus alternativas" (Foreclosure & Alternatives) del sitio web para consumidores My Home de Freddie Mac: <http://myhome.freddiemac.com>.

Consulte con su asesor impositivo sobre las posibles consecuencias impositivas de aceptar una Modificación de Reducción de Capital. Pueden aplicarse los términos de la Ley de Alivio de la Cancelación de la Deuda Hipotecaria (*Mortgage Forgiveness Debt Relief Act*).