



Modificación Estándar de Freddie Mac

Una solución de modificación hipotecaria para ayudarle a lograr un pago hipotecario más económico

¿Está atrasado con su pago hipotecario? Si su hipoteca es propiedad de Freddie Mac, usted puede ser elegible para una opción de modificación hipotecaria denominada **Modificación Estándar de Freddie Mac** (Freddie Mac Standard Modification, en inglés), aun si está en bancarrota o si no pudo cumplir los requisitos para otros programas de modificación de préstamos, incluso el Programa de Modificación Home Affordable (HAMP, por sus siglas en inglés). Esta opción está disponible desde la organización a la cual realiza sus pagos hipotecarios mensuales (denominada su Administrador).

¿Es usted elegible?*

Usted puede obtener una Modificación Estándar si:

- Su hipoteca es propiedad de Freddie Mac (visite nuestra herramienta de búsqueda de préstamos para averiguarlo).
- Está atrasado con sus pagos hipotecarios por lo menos 60 días. O, no podrá realizar sus pagos mensuales por adelantado debido a una dificultad elegible que usted puede documentar (el desempleo y otras dificultades temporales no son elegibles).
- No es elegible para una modificación de préstamos del Programa de Modificación Home Affordable (HAMP) u otro tipo de modificación de préstamo, o anteriormente no ha cumplido con ellos.
- Posee ingresos verificables y suficientes para realizar un nuevo pago modificado (los beneficios por desempleo no son elegibles).
- Ha tenido su hipoteca actual por al menos 12 meses.
- La propiedad es su residencia principal, una segunda residencia o una propiedad de inversión.

**Su elegibilidad para una Modificación Estándar de Freddie Mac se basa en varios factores, incluso aquellos que se detallan en este documento. Su Administrador (la organización a la cual realiza su pago hipotecario mensual) determinará su elegibilidad.*

Primeros pasos para obtener una Modificación Estándar de Freddie Mac

- Si está atrasado con sus pagos hipotecarios, puede recibir llamadas y un paquete informativo de su Administrador para ofrecerle ayuda.
- Complete los formularios del paquete informativo y reúna los documentos que requiere, incluidos la información sobre sus finanzas, los motivos de su dificultad económica, sus gastos de la casa e información similar.
- Debe enviar el paquete con los formularios completos a su Administrador dentro de los 30 días.
- Su Administrador comparará la documentación entregada en cuanto a sus ingresos, su deuda y sus dificultades en conjunto con otra información con los criterios de elegibilidad.
- Si usted es elegible para una Modificación Estándar de Freddie Mac, su Administrador le ofrecerá un período de prueba de tres meses en el cual usted deberá pagar un monto que es un aproximado de su pago mensual modificado anticipado.
- Para completar este período de prueba con éxito y recibir una modificación permanente, deberá realizar los pagos mensuales modificados estimados a tiempo.
- Utilice nuestro Registro de contacto de prestador en <http://www.freddiemac.com/homeownership/worksheets/>. Mantener un registro de la documentación y las decisiones puede ayudarlo a usted y a su Administrador a ocuparse del proceso de modificación.

Acerca del nuevo pago hipotecario

Su Administrador aplicará los siguientes pasos para llegar a un nuevo pago hipotecario:

1. Añadir cualquier pago, interés y demás sumas pendientes debido al saldo de su hipoteca existente (denominado "capitalización de pagos atrasados").
2. Ajustar su tasa de interés a una tasa estipulada por Freddie Mac en línea con las condiciones presentes en el mercado.
3. Extender el plazo de su hipoteca a 480 meses (40 años).

Si el valor de su propiedad actual es significativamente menor que el de su deuda hipotecaria, su Administrador puede, bajo determinadas circunstancias, incluir una indulgencia de capital como parte de su modificación. Con la indulgencia, se apartará una parte del saldo del capital de la hipoteca, y su pago de interés y capital se basará en el saldo de hipoteca más bajo que devenga intereses. No se acumularán intereses en la parte de capital bajo la indulgencia. Además, la suma de la indulgencia se realizará en el pago total del saldo de capital pendiente que devenga intereses o cuando venza el préstamo, o bien, al transferir la propiedad.

Requisitos de elegibilidad adicionales

Además de reunir todos los requisitos de elegibilidad, la Modificación Estándar de Freddie Mac se ofrecerá:

- Con la condición de que el capital modificado y el pago del interés de la hipoteca que resulta de los plazos estándares conlleven a una reducción de al menos el 10% en su capital mensual actual y pago del interés de la hipoteca para hipotecas evaluadas antes del 1ro de Marzo de 2013. Para hipotecas evaluadas a partir del 1ro de Marzo de 2013, el capital modificado y el pago del interés debe ser menor o igual al capital y pago de interés del prestatario antes de la modificación.
- A fin de cumplir los requisitos para la Modificación Estándar, debe tener una proporción de gastos de vivienda mensuales totales a ingresos superiores o iguales al 10%, e inferiores o iguales al 55% de su ingreso mensual bruto (antes de deducir impuestos). Es decir, el total de su capital mensual modificado y el pago del interés de la hipoteca, más seguros, impuestos y asociación de propietarios mensuales o cuotas mensuales similares divididas en su ingreso mensual bruto (antes de deducir impuestos), debe ser de o estar entre el 10% y el 55%.

Obtener una modificación permanente

Una vez que haya completado exitosamente el período de prueba, su Administrador modificará permanentemente su hipoteca con la condición de que continúe cumpliendo con los requisitos de elegibilidad. La tasa de interés que recibió por su plan del período de prueba se fijará por el plazo completo de 40 años.

Para más información

- Averigüe si Freddie Mac es propietario de su hipoteca con nuestra Herramienta de búsqueda de préstamos en <https://ww3.freddie.com/corporate/>.
- Comuníquese con su Administrador. El número de teléfono y la dirección de correo deben estar indicados en su resumen mensual o libreta de cupones.

- Visite el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) en <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm> para encontrar una lista de las agencias de asesoramiento certificados por el HUD en su área a las que puede dirigirse o llamar por teléfono.
- Comuníquese con un Centro de Ayuda para Prestatarios o con un participante de la Red mencionado en http://www.freddie.com/homeownership/counseling_services/, en donde los consejeros, sin fines de lucro, autorizados por el HUD le proporcionarán asesoramiento financiero confidencial.
- Visite el “Centro de recursos hipotecarios Freddie Mac” en <http://www.freddie.com/corporate/buyown/spanish.html> para encontrar consejos, herramientas y recursos educativos útiles, incluso la información sobre qué puede esperar cuando trabaja con su Administrador.

Notas al pie:

- *Freddie Mac no ofrece modificaciones hipotecarias directamente. Confiamos en que su Administrador de Freddie Mac trabaje con usted.*
- *Su elegibilidad para una Modificación Estándar de Freddie Mac se basa en varios factores, incluso aquellos que se detallan en este documento. Su Administrador determinará su elegibilidad.*
- *El período de prueba puede extenderse hasta nueve meses (doce meses en total) en caso que usted esté en bancarrota para que su Administrador de préstamos tenga tiempo de trabajar con usted o su asesor a fin de obtener la aprobación del tribunal y/o fiduciario requerida de acuerdo con las normas judiciales o procedimientos locales antes de modificar su préstamo.*
- *Existen muchas organizaciones que pueden ayudarle cuando se enfrenta a problemas financieros o ejecuciones hipotecarias, pero es más importante que nunca asegurarse de que está tratando con una organización reconocida antes de trabajar con ella. Cualquier ayuda no solicitada debe investigarse en su totalidad antes de aceptarla. Visite la página de “Cómo evitar fraudes” de Freddie Mac en [FreddieMac.com](http://www.freddie.com/mortgage_help?avoid_fraud.html) en http://www.freddie.com/mortgage_help?avoid_fraud.html para aprender a identificar el fraude hipotecario.*