

LA VIVIENDA: SU MAYOR PRIORIDAD

CUANDO
SUS
INGRESOS
DISMINUYEN



UNIVERSITY OF GEORGIA
EXTENSION

Andrea Scarrow

*Agente de Ciencias de la Familia y del Consumidor en
el Condado de Colquitt*

Christa Campbell

*Agente de Ciencias de la Familia y del Consumidor en
el Condado de Elbert*

Editado por:

Dana Carney

*Agente de Ciencias de la Familia y del Consumidor en
el Condado de Lanier*

Kathryn Holland

*Agente de Ciencias de la Familia y del Consumidor en
el Condado de Colquitt*

Revisado y traducido por:

Ines Beltran

*Agente de Ciencias de la Familia y el Consumidor del
Condado de Gwinnett*



Cuando sus ingresos disminuyen, la mayor preocupación es permanecer en su hogar. Si organiza sus gastos en orden de prioridad, pagar su alquiler o su hipoteca siempre encabezará la lista o será una prioridad. Los gastos de vivienda, que incluye los pagos de hipoteca o de renta, el seguro, los impuestos, las reparaciones y el mantenimiento del hogar, las facturas de servicios públicos, los muebles, y los artículos de limpieza, también son por lo general, su mayor gasto. Cuando sus ingresos disminuyen o no alcanzan a cubrir sus gastos como antes, la planificación cuidadosa puede ayudarle a evitar el desalojo de su unidad de alquiler o la pérdida de su hogar.

Si usted alquila su residencia, hable con el propietario acerca de su situación antes de la fecha de pago del alquiler. Hay varios gastos involucrados con el cambio de inquilinos, así que el propietario podría estar dispuesto a colaborar con usted, especialmente si ha sido un buen inquilino. Si su situación es temporal, pida una extensión hasta que sus ingresos se reanuden. Ofrezca hacer pagos reducidos por uno o dos meses, confirmando que se pondrá al día cuando sus ingresos aumenten de nuevo. Considere intercambiar su trabajo por una porción del alquiler. Ofrezca proveer servicios, tales como pintar o trabajar en el jardín, a cambio del pago del alquiler. Si cree que la pérdida de sus ingresos continuará por más de unos meses, mudarse a una unidad de alquiler más económica podría ser su mejor opción.

Si no paga el alquiler, puede que lo desalojen. Revise su contrato de arrendamiento para asegurarse que comprende lo que sucede cuando se atrasa en pagar el alquiler. Los propietarios están obligados a cumplir con los términos y condiciones del contrato de arrendamiento para poder desalojarlo. Para más información acerca de las Leyes para Propietarios-Inquilinos en Georgia, comuníquese con la Línea Directa para Propietarios-Inquilinos en Georgia (Georgia Landlord-Tenant Hotline) 1-800-369-4706.

Si es un inquilino y la propiedad es embargada debido a que el propietario no realizó los pagos, en la mayoría de los casos, se cancelará su contrato de arrendamiento. El nuevo propietario puede continuar aceptando sus pagos de alquiler, puede ofrecerle un nuevo contrato de arrendamiento, o puede exigir la posesión de la propiedad. En esta situación, es mejor firmar un nuevo contrato, o mudarse.

Cuando compra una casa, usted establece un acuerdo con un prestamista. Asegúrese de comprender claramente su contrato de hipoteca y su responsabilidad de hacer los pagos del préstamo a tiempo. Cuando sus ingresos disminuyen, usted siente rápidamente el estrés de tener que hacer los pagos de su hipoteca. Si la pérdida de sus ingresos solamente durará por unos pocos meses, puede reducir otros gastos y continuar cumpliendo con sus pagos de hipoteca.

Si hacer los pagos de hipoteca parece imposible, comuníquese con su prestamista hipotecario antes de tener que incumplir con el primer pago. Es posible que su prestamista pueda reducir sus pagos temporalmente o refinanciar su préstamo. La mayoría de los prestamistas prefieren evitar el tiempo y los gastos involucrados en un embargo hipotecario si existe otra alternativa. Independientemente de su situación, debe considerar sus opciones antes de incumplir con un pago de hipoteca. Este es el momento de pedir ayuda a un consejero de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés).

EVITE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Debe evitar atrasarse en sus pagos de hipoteca. Si deja de hacer un pago, usted ha incumplido con su contrato y su prestamista puede comenzar el proceso de embargo hipotecario para su casa. Lea toda la correspondencia proveniente de su prestamista inmediatamente. Ignorar el problema no hará que desaparezca. Si no es posible hacer los pagos a tiempo, el primer paso es reconocer que tiene un problema y hablar con su prestamista.

En el estado de Georgia, el periodo del proceso para los embargos hipotecarios es corto. Usted podría perder su hogar en menos de cuatro meses. Si no hace uno de los pagos, su prestamista se comunicará con usted por teléfono o por correo. Si pierde el segundo pago, su prestamista se comunicará más a menudo para tratar de que usted pague.

En la mayoría de los casos, si se atrasa tres meses, recibirá una “Carta de demanda” o un “Aviso de Acelerar.” Desde ese momento, tiene 30 días para poner al corriente su hipoteca. Si no lo hace, o si no llega a un acuerdo con el prestamista, el prestamista puede comenzar los procedimientos del embargo hipotecario.

Si la pérdida de sus ingresos va a durar un largo tiempo, considere sus opciones para reducir sus gastos e incrementar sus ingresos. Aumentar sus ingresos puede ser más difícil que reducir sus gastos. Trate de ser creativo al considerar opciones para aumentar sus ingresos. Considere aceptar un inquilino y utilizar el dinero de ese alquiler para pagar su hipoteca. Existen muchas aplicaciones digitales que facilitan el proceso de alquilar una habitación. Otra opción es alquilar su casa y mudarse con su familia a una casa más pequeña, o vivir con familiares o amigos. En ambas situaciones, necesita tener un acuerdo escrito entre usted y el inquilino. Es una buena idea pedir que su inquilino proporcione un depósito de seguridad para cubrir cualquier daño o cualquier incumplimiento de pago. Alquilar su casa o parte de ella afectará sus impuestos sobre la propiedad y el seguro de propiedad, así que usted necesita consultar primero con las oficinas locales de impuestos y con su compañía de seguros.

Refinanciar también puede ser una opción, especialmente si debe menos de lo que vale su propiedad. Podría refinanciar su hipoteca y reducir sus pagos mensuales. El refinanciamiento es una opción especialmente interesante si su préstamo hipotecario tiene una tasa de interés ajustable o variable, o una tasa de interés alta. Si decide refinanciar, asegúrese que el nuevo préstamo tenga una tasa de interés fija y que lo que va a ahorrar justifica los costos asociados con el refinanciamiento del préstamo.

Para propietarios mayores de 62 años que tienen un saldo de cuenta de hipoteca bajo, una hipoteca inversa puede ser una opción. Una hipoteca inversa le permite convertir una porción de la amortización acumulada sobre la hipoteca de su vivienda en dinero en efectivo. Puede continuar viviendo en su casa y el prestamista le paga una suma total o pagos mensuales. El dinero que usted recibe debe devolverse—más el interés— cuando venda su casa, cuando se mude permanentemente, o cuando fallezca. El préstamo puede ser asegurado por el gobierno federal y usted retiene el título de la propiedad.

Si ya no puede cubrir los gastos, vender su casa podría ser la mejor opción. Comuníquese con su prestamista para dejarle saber que necesita vender su casa. Generalmente, los prestamistas le otorgan un periodo de tiempo específico para que encuentre un comprador y para que pague el balance del préstamo hipotecario. Durante este periodo, se espera que se involucre activamente para vender la propiedad. Si debe más del valor actual de la propiedad, el prestamista puede acceder a una venta antes de la ejecución hipotecaria o a una venta corta. Una venta corta ocurre cuando el prestamista acepta menos de lo que usted debe en el préstamo hipotecario. Otra opción puede ser encontrar un comprador calificado que asuma la responsabilidad de su préstamo hipotecario. El prestamista puede permitir esto, aunque sus documentos originales declaren que el préstamo no es asumible.

Su prestamista puede permitir que usted “devuelva” la propiedad voluntariamente y así perdonar la deuda. Aunque esta opción puede parecer la manera más fácil de resolver el problema, generalmente, debe tratar de vender la propiedad por su valor justo de mercado en un mínimo de 90 días antes de que el prestamista considere esta opción. Esta opción puede no ser posible si tiene otras obligaciones pendientes como fallos judiciales de otros acreedores, hipotecas secundarias, y embargos del Servicio de Impuestos Internos (IRS) o embargos por impuestos estatales. Si el valor de su vivienda ha disminuido, usted sigue siendo responsable por la cantidad total del préstamo y debe pagarle la diferencia al prestamista a menos que el prestamista decida perdonar el saldo pendiente.



TENGA CUIDADO CON EL FRAUDE Y ESTAFAS

Desafortunadamente, los estafadores con frecuencia se enfocan en aquellas personas que se encuentran en situaciones desesperadas. Aquellas entidades que presentan anuncios en la televisión, en el internet y en los periódicos con la promesa de “rescatar” a los dueños de casa de los embargos hipotecarios no son tan exitosos como lo describen. La mayoría de ellas se quedan con su dinero, arruinan su crédito, y drenan cualquier capital que tenga su vivienda. Si suena demasiado bueno para ser verdad, probablemente es una estafa.

Cuando se trata de su hogar, no puede ser demasiado cuidadoso. Asegúrese de leer y entender cualquier acuerdo antes de firmarlo. Cualquier promesa y acuerdo verbal deben ponerse por escrito y deben ser parte del acuerdo para poder cumplir con las mismas. Haga sus pagos hipotecarios directamente a su prestamista o a la compañía de servicios hipotecarios, no a una tercera parte que puede simplemente tomar su dinero y desaparecer. Tenga mucho cuidado al ceder la escritura de su propiedad. Si no está seguro, o tiene alguna sospecha, verifique la compañía con la Agencia de Mejores Negocios (Better Business Bureau o BBB). Denuncie cualquier actividad sospechosa a los funcionarios locales de orden público y a la Comisión Federal de Comercio (Federal Trade Commission).

Comuníquese con su prestamista antes de dejar de hacer un pago hipotecario. Es importante que se comunique honestamente con él y que no haga promesas que no puede cumplir. La mayoría de los prestamistas trabajarán con usted para ayudarle a poner al corriente su hipoteca o para vender su casa. Para obtener ayuda al considerar sus opciones, comuníquese con la agencia de vivienda aprobada del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development o HUD) Ellos tienen información acerca de servicios y programas que pueden ayudarle. Para encontrar una agencia de consejería cercana, llame al (800) 569-4287.

Lo más importante es ser realista. Usted tendrá que hacer sacrificios si quiere evitar el embargo hipotecario de su hogar.

Publicado para apoyar el trabajo de la Extensión Cooperativa, Leyes del 8 de mayo y 30 de junio, 1914. Interpretamos la ciencia de la vida cotidiana para los granjeros, las familias, y las comunidades para promover la salud y prosperidad en el Estado de Georgia. Representamos una colaboración entre los gobiernos de los condados de Georgia, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés), y la Facultad de Ciencias Agrícolas y Ambientales, y Ciencias de la Familia y del Consumidor de la Universidad de Georgia (University of Georgia's college of Agriculture & Environmental Sciences and Family and Consumer Sciences).

extension.uga.edu

Circular 1041-6-SP

Revisado Junio 2022

Publicado por la Universidad de Georgia en cooperación con la Universidad Estatal de Fort Valley, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, y condados del estado. Para más información contacte su oficina local de Extensión de la UGA. La Facultad de Ciencias Agrícolas y Ambientales de la Universidad de Georgia (trabajando cooperativamente con Universidad Estatal de Fort Valley, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, y condados del estado) ofrece sus programas educacionales, asistencia y materiales a toda la gente sin importar su raza, color, religión, sexo, nacionalidad, discapacidad, identidad de género, orientación sexual o estado de protección a veteranos y es una organización comprometida con la implementación de los principios de Igualdad de Oportunidad y Acción Afirmativa.