

Como evitar la ejecución de una hipoteca

¿Tienes problemas en continuar con tus pagos de hipoteca? ¿Has recibido un aviso de tu prestamista donde pedía que te comunicaras con ellos?

- No ignore las cartas recibidas de su prestamista.
- Comuníquese con su prestamista inmediatamente
- Comuníquese con [HUD-approved Housing Counseling Agency](#)
- Llame Toll FREE (800) 569-4287
- TTY (800) 877-8339

Si no puedes hacer tu pago de hipoteca:

Pregunta 1: ¿Qué es una "vivienda de HUD"?

Respuesta: Cuando una persona que tiene una hipoteca asegurada por HUD no puede cumplir con los pagos, el prestamista realiza la ejecución hipotecaria; HUD paga la deuda al prestamista y HUD toma la propiedad de la vivienda. Luego, la vendemos al valor de mercado, lo más rápido posible.

Pregunta 2: ¿Quién puede comprar una vivienda de HUD?

Respuesta: ¡Prácticamente todas las personas! Si tiene el dinero o reúne los requisitos para solicitar una hipoteca, sujeto a algunas restricciones, puede comprar una vivienda de HUD. Los empleados de HUD y los familiares de empleados de HUD son elegibles, pero deben recibir la aprobación por escrito del Director de la Oficina de Administración de Bienes Unifamiliares (*Office of Single Family Asset Management*) de HUD para poder comprar una propiedad unifamiliar propiedad de HUD. Los empleados de HUD deben remitirse al párrafo 10-29C del Manual de Disposición de Propiedades - Propiedades para Una a Cuatro Familias (*Property Disposition Handbook-One to Four Family Properties*), 4310.5, REV-2 para obtener los requisitos para la compra de una propiedad unifamiliar propiedad de HUD. Pueden aplicarse otras restricciones menos comunes.

Pregunta 3: ¿Las viviendas de HUD están destinadas a personas con bajos ingresos?

Respuesta: Las viviendas de HUD se encuentran dentro de un rango de precios variable, pero la mayoría de ellas son accesibles para los ciudadanos norteamericanos con ingresos bajos o medios.

Pregunta 4: ¿Es verdad que se puede obtener una vivienda de HUD por un dólar?

Respuesta: No. HUD vende viviendas a valores de mercado. Eso significa que el precio se establece en función del precio de viviendas similares vendidas en la zona.

Pregunta 5: Si la vivienda de HUD necesita reparaciones, ¿HUD las realiza?

Respuesta: Las viviendas de HUD se venden "tal como están", sin garantía. Eso significa que HUD no pagará por subsanar ningún problema. Pero, aún cuando una vivienda de HUD necesite alguna reparación, y no todas la necesitan, su compra sigue siendo una verdadera oportunidad. Por ejemplo, el precio que HUD solicite por la vivienda reflejará el hecho de que el comprador tendrá que invertir dinero para hacer mejoras. HUD puede ofrecer incentivos especiales, como por ejemplo descuentos para mejorar la propiedad, un descuento para afrontar los gastos de mudanza o una bonificación por cerrar la compra rápidamente. Tenga presente también que, en la mayoría de las compras, el comprador puede solicitar a HUD que pague todos o parte de los costos financieros y de cierre de la compra. Su agente de bienes raíces puede darle detalles. Le sugerimos que haga inspeccionar la vivienda por un profesional antes de hacer una oferta, de modo de saber qué mejoras habrá que hacer ANTES de realizar la oferta.

Pregunta 6: ¿De qué manera puedo comprar una vivienda de HUD?

Respuesta: Comience por buscar un agente de bienes raíces que participe en el programa. Su agente de bienes raíces debe presentar su oferta por usted. Por lo general, las viviendas de HUD se venden en un "Período de oferta". Al final de dicho Período de oferta, se abren todas las ofertas y, básicamente, se acepta la oferta razonable más alta. Si la vivienda no se vende en el Período de oferta inicial, usted puede presentar una oferta hasta que se venda la vivienda. Las ofertas pueden presentarse cualquier día de la semana, incluyendo los fines de semana y los días festivos. Las mismas se abrirán el día hábil siguiente. Si HUD acepta su oferta, se notificará a su agente de bienes raíces, generalmente, en un plazo de 48 horas.

Pregunta 7: ¿Si se acepta mi oferta, cuál es el siguiente paso?

Respuesta: Su agente de bienes raíces lo ayudará a completar el proceso de presentación de documentos. Se le asignará un día para la operación de cierre, normalmente de 30 a 60 días, y para esa fecha deberá arreglar el financiamiento y cerrar la venta, o perder el depósito dejado como seña o pagar por una extensión de su contrato de venta. Tenemos un excelente folleto que lo ayudará a comprender el proceso de cierre: ["Compra de su vivienda - Información útil y costos de cierre" \("Buying Your Home - Settlement Costs and Helpful Information"\)](#). Cuando usted compra una vivienda de HUD, HUD pagará las comisiones del agente de venta, pero sólo si esto figura como condición de su oferta. HUD siempre paga la comisión del agente que figura en el listado. HUD pagará una comisión de venta total de hasta el 6%.

Pregunta 8: ¿Cómo puedo averiguar cuáles son las viviendas de HUD que están en venta?

Respuesta: Aquí mismo. Actualizamos nuestras listas de [Viviendas de HUD en venta](#) todos los días. Si ve una que le interesa, comuníquese con uno de los agentes de bienes raíces que muestran viviendas de HUD en su zona. De ahora en adelante, ellos pueden ayudarle.

Pregunta 9: ¿Cómo puedo obtener un préstamo para comprar una vivienda de HUD?

Respuesta: HUD no otorga préstamos en forma directa. Pero contamos con una cantidad de programas de seguros hipotecarios que podrían ayudarlo a comprar su vivienda. Aquí puede leer información acerca de estos [programas](#). Luego, comuníquese con un [prestamista aprobado por HUD](#) quien lo guiará a través de los distintos pasos y le otorgará el préstamo.

Pregunta 10: ¿Puedo comprar una vivienda de HUD como inversión?

Respuesta: La mayor parte de las viviendas de HUD se ofrecen, en principio, dando prioridad a los compradores que ocuparán la vivienda (personas que compran la vivienda para utilizarla como residencia principal). Después del período de prioridad, todas las viviendas no vendidas quedan disponibles para todos los compradores, incluyendo inversores.

Pregunta 11: ¿Existe alguna otra cosa que deba conocer acerca de las viviendas de HUD?

Respuesta: Alentamos a todos los compradores de vivienda y propietarios de vivienda a que sean consumidores inteligentes. Por lo tanto, asegúrese de leer nuestra [Información para el consumidor](#). Las viviendas construidas antes de 1978 pueden tener [pintura con base de plomo](#). Esto puede causar daños a su familia. Asegúrese de leer acerca de este peligro y sobre lo que deberá hacer para corregir esta situación. [Los maestros y los agentes de las fuerzas de seguridad](#) tienen derecho a descuentos del 50% en determinadas situaciones.

Atención: ¡Agencias gubernamentales y organizaciones sin fines de lucro!

HUD cuenta con un [programa de ventas especiales](#) mediante el cual las agencias gubernamentales y las organizaciones sin fines de lucro aprobadas pueden comprar propiedades a precios con descuento, para destinarlas a alojamientos locales o a programas para personas sin hogar.