

## Preguntas Frecuentes sobre el Acuerdo Hipotecario

**P: ¿Cómo puedo saber si este acuerdo afecta mi situación?**

**R:** Dada la complejidad del mercado hipotecario y de este acuerdo, que se realizará durante un lapso de tres años, los prestatarios no sabrán inmediatamente si son elegibles para ayuda. Para modificaciones de préstamos y opciones de refinanciamiento, los prestatarios podrían ser contactados directamente por uno de los cinco bancos hipotecarios participantes. Para pagos a víctimas de ejecución de hipoteca, un administrador del acuerdo nombrado por los procuradores generales enviará formularios a personas elegibles. Aunque no se comuniquen con usted, si su préstamo está siendo manejado por uno de los cinco bancos del acuerdo, se le anima a ponerse en contacto con el banco para ver si es elegible.

Este acuerdo comprende los cinco bancos hipotecarios más grandes del país. Ally, Bank of America, Citi, JPMorgan Chase y Wells Fargo.

Los préstamos que son de Fannie Mae o Freddie Mac no son parte de este acuerdo. Usted puede visitar las siguientes páginas Internet para saber si su préstamo le pertenece a Fannie Mae o Freddie Mac:

- [www.fanniemae.com/homeaffordable](http://www.fanniemae.com/homeaffordable)
- [www.freddiemac.com/avoidforeclosure](http://www.freddiemac.com/avoidforeclosure)

**P: ¿Este acuerdo protegerá a consumidores en el futuro?**

**R:** Sí. Los bancos se han conformado a importantes reformas en cuanto a la forma en que trabajan con préstamos hipotecarios. Estos nuevos requisitos de operación requieren que los prestamistas y agentes de hipotecas se apeguen a una larga lista de derechos con los que cuentan aquellos enfrentando una ejecución de hipoteca. Por ejemplo, los prestatarios tienen derecho a ver todos sus documentos relacionados al préstamo para estar seguros de que cualquier posible ejecución de hipoteca es legal; tendrán toda oportunidad para primero modificar su préstamo antes de dar frente a una ejecución de hipoteca; los prestamistas y servidores tendrán que tener un número apropiado de personal capacitado para puntualmente responder a las necesidades de propietarios que se encuentran en apuros económicos; y los prestatarios tendrán derecho a tratar con solo una persona que sirva de punto de contacto y sea fiable para que puedan obtener información durante todo el proceso.

**P: ¿Pagarán los contribuyentes a fin de cuentas por este acuerdo?**

**R:** No, el acuerdo no será pagado por los contribuyentes de impuestos.

**P: ¿Por qué obligar a los bancos a perdonar grandes porciones de préstamos de la gente?**

**R:** Las autoridades federales han determinado la necesidad de disminuir el monto principal de algunos préstamos de propietarios de viviendas. Para una explicación, vea la información en este enlace:

- [http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/avoiding\\_foreclosure](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/avoiding_foreclosure)

**P: ¿Cómo responsabiliza este acuerdo a los bancos?**

**R:** Este es un acuerdo dirigido principalmente a los servicios de préstamos de los bancos, inclusive como se manejan las ejecuciones de hipotecas. Una de las principales áreas de atención fue la práctica conocida como firmantes automatizados (“robo-signing”), o sea cuando los bancos presentaban documentos de ejecución de hipotecas que no estaban debidamente examinados o notariados.

El acuerdo requiere que los bancos cambien el fallido sistema de servicios de préstamos por uno funcional.

Los bancos estarán sujetos a una orden de corte federal que se hará cumplir por un juez federal. Además, un agente monitor especial independiente tendrá autoridad para supervisar los bancos y requerir su conformidad. Agencias federales y procuradores generales estatales pueden hacer cumplir la conformidad con la orden si hay infracciones.

**P: ¿Qué es un agente de hipotecas y cómo puedo saber quién está operando mi préstamo?**

**R:** Un agente hipotecario administra los préstamos hipotecarios, inclusive recauda y registra pagos de los prestatarios. Un agente hipotecario también maneja préstamos que no son pagados y ejecuciones de hipotecas, y puede ofrecer programas para mitigar pérdidas ayudando a prestatarios que no han pagado.

La empresa a la cual usted envía su pago mensual es su agente hipotecario. Su agente hipotecario puede o no ser un instituto de préstamos y puede o no ser dueño de su préstamo. Muchos de los préstamos administrados por los agentes hipotecarios son propiedad de terceros que son inversionistas.

**P: ¿Por qué llegaron a un acuerdo en lugar de combatir a los bancos en la corte?**

**R:** Litigar se toma tiempo y conlleva considerables riesgos. Una resolución a los casos legales puede tomar largo tiempo, mientras tanto los propietarios de viviendas que necesitan ayuda se quedan a la expectativa esperando un resultado que puede ser incierto.

Los resultados de un litigio no se pueden garantizar. A cuando los casos hubieran resultado exitosos, no es probable que se hubiera recuperado más de 25 mil millones de dólares y que se hubieran generado las considerables reformas de operaciones obtenidas a través de este acuerdo. Además, un dictamen monetario realísticamente no incluiría requisitos como: la rebaja al monto principal de préstamos, refinanciamiento para prestatarios que deben más del valor de su propiedad y muchos otros componentes importantes de este acuerdo.

**P: ¿Cómo afecta este acuerdo a miembros del servicio militar?**

**R:** La Ley de Ayuda Civil a Miembros del Servicio (SCRA) proporciona protecciones para miembros activos del servicio, inclusive posponer o suspender ciertas obligaciones civiles, tal como pagos de hipoteca y ejecución de hipoteca. Este acuerdo proporciona mejores protecciones al personal militar que van más allá de las protecciones de SCRA, inclusive extendiendo el lapso de protecciones para miembros militares calificados, y no requerir que miembros del servicio estén atrasados en sus pagos para calificar para una venta de su casa cuando debe más que el valor de la casa, modificación del préstamo, u otra ayuda para mitigar pérdidas si el miembro del servicio se encuentra en apuros económicos pero aparte de eso es elegible para tal mitigación de pérdida.

**P: ¿Logrará este acuerdo componer la crisis de la industria hipotecaria?**

**R:** No, este acuerdo de servicios hipotecarios está dirigido solo a una porción del sistema de préstamos hipotecarios. Sin embargo, los nuevos requisitos estrictos para servicios hipotecarios tendrán un amplio efecto en los futuros servicios de préstamos hipotecarios.

Las agencias estatales y federales que firmaron el acuerdo no tienen restricciones para investigar y dar seguimiento a muchos otros temas hipotecarios, inclusive casos relacionados a las inversiones, casos criminales, y otros asuntos relacionados a la crisis hipotecaria.

**P: ¿Al fin de cuentas pagarán los inversionistas de acciones hipotecarias alguna parte de este acuerdo?**

**R:** Los bancos participantes son propietarios de la gran mayoría de los préstamos hipotecarios que se espera serán afectados por este acuerdo. El acuerdo puede afectar a algunos préstamos que son propiedad de inversionistas, dependiendo de los acuerdos que tienen los operadores con dichos inversionistas.

Para más información sobre el acuerdo propuesto:

- [www.NationalForeclosureSettlement.com](http://www.NationalForeclosureSettlement.com)
- [www.HUD.gov](http://www.HUD.gov)
- [www.Doj.gov](http://www.Doj.gov)
- [Ally/GMAC](http://Ally/GMAC) or 800-766-4622
- [Bank of America](http://Bank of America) or 877-488-7814
- [Citigroup](http://Citigroup) or 866-272-4749
- [JPMorgan Chase](http://JPMorgan Chase) or 866-372-6901
- [Wells Fargo](http://Wells Fargo) or 800-288-3212