

CLÁUSULA PARA EL PAGARÉ DEL COMPLEMENTO DE PAGO ACUERDO DE COMPLEMENTO DE PAGO

PRESTATARIO(S): [NOMBRE DEL PRESTATARIO]

(«Prestatario») COPRESTATARIO(S), si hubiera: [NOMBRE
DEL COPRESTATARIO]

N.º DE CASO DE LA FHA: [N.º DE CASO DE LA FHA]

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: [DIRECCIÓN DEL INMUEBLE] («Inmueble»)

ADMINISTRADOR: [ADMINISTRADOR] («Administrador»)

NÚMERO DE CUENTA: [1.º PRESTAMISTA DE [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de
seguridad] DE GRAVAMEN Y N.º DE CUENTA.] («Hipoteca asegurada por la FHA»)

ESTE ACUERDO DE COMPLEMENTO DE PAGO (en adelante, «Acuerdo») es firmado el _____ de 20_ por _____ (en adelante, «Prestatario»).

1. OBJETIVO: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Department of Housing and Urban Development*, HUD) de los EE. UU., mediante la Administración Federal de Vivienda (*Federal Housing Administration*, FHA) (en adelante, «FHA»), asegura la hipoteca sobre su residencia unifamiliar. Este Acuerdo de complemento de pago, que se adjunta como una cláusula y se incorpora al Pagaré del complemento de pago (en adelante, «Pagaré» o «Pagaré del complemento de pago»), explica los términos y condiciones del complemento de pago que completa con su Administrador. La Secretaría del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (en adelante, «HUD» o «Prestamista») adelanta los fondos anticipados en su representación relacionados con el complemento de pago.

2. DEFINICIÓN: «Administrador», como se usa en este Acuerdo de complemento de pago, es su actual administrador de la hipoteca aprobada por la FHA mencionado anteriormente y cualquier otro acreedor aprobado por la FHA que administre su hipoteca asegurada por la FHA en el futuro.

3. RESUMEN DEL PROGRAMA: En la actualidad, usted está en situación de incumplimiento o su incumplimiento es inminente (según lo define el HUD), lo que, en general, significa que no ha realizado los pagos mensuales de la hipoteca o ha indicado que no podrá hacer futuros pagos, en virtud de los términos de su hipoteca asegurada por la FHA. Su Administrador ha determinado que cumple con los requisitos de elegibilidad para un complemento de pago, una opción que utiliza fondos provistos por el HUD para actualizar su hipoteca asegurada por la FHA y, luego, pagar una parte del monto principal adeudado cada mes para reducir de manera temporaria el monto de su pago mensual por la hipoteca asegurada por la FHA.

Su Administrador determinó el monto de su complemento de pago utilizando fórmulas de la FHA y los requisitos del complemento de pago de la FHA.

Si acepta el complemento de pago, tiene la obligación por ley de aceptar pagar todos los fondos anticipados por el HUD en relación con este complemento de pago. Su acuerdo de pagar el complemento

de pago está establecido y demostrado en el Pagaré del complemento de pago, esta cláusula del Acuerdo de complemento de pago, y está asegurado por el/la [hipoteca, escritura de fideicomiso u otro acuerdo de seguridad] del complemento de pago (en adelante, «Documentos del complemento de pago»).

Los fondos provistos por el HUD para el complemento de pago se entregarán de manera directa a su Administrador, quien está obligado por el HUD a administrar su complemento de pago en conformidad con los requisitos del complemento de pago de la FHA.

En un complemento de pago, su Administrador aplicará fondos al importe que necesita para actualizar su hipoteca asegurada por la FHA. Su Administrador depositará los fondos restantes del complemento de pago provistos por el HUD en una cuenta de depósito restringida y sin interés (en adelante, «Cuenta del complemento de pago»), que se usará para pagar la parte del complemento de pago correspondiente al monto principal mensual adeudado de su hipoteca asegurada por la FHA, en conformidad con los requisitos del complemento de pago y como se disponga en este Acuerdo.

Los fondos del complemento de pago provistos a su Administrador son restringidos. Los fondos del complemento de pago provistos por el HUD a su Administrador no se pueden utilizar para ningún otro fin ni de parte de otra persona. Usted no puede utilizar su criterio para usar o aplicar los fondos del complemento de pago. Su Administrador tampoco puede utilizar su criterio y debe cumplir de manera estricta con los requisitos del complemento de pago de la FHA al momento de administrar la Cuenta del complemento de pago.

En conformidad con el título 12, artículo 1715u(b), su Administrador debe aplicar los fondos del complemento de pago a su hipoteca asegurada por la FHA de la siguiente manera: primero, para los pagos atrasados (montos vencidos y pagaderos); luego, para una parte del monto principal impago de su hipoteca asegurada por la FHA.

4. COMPLEMENTO DE PAGO APROBADO:

- a. **Monto total aprobado del complemento de pago:** hasta \$ [TOTAL APROBADO/EXIGIDO]
- b. **Pago atrasado cubierto por el complemento de pago:** \$ [MONTO TOTAL APLICADO A PAGOS ATRASADOS]
- c. **Período del complemento de pago:** Se proveerá el complemento de pago para cubrir una parte del vencimiento del monto principal desde [PRIMER MES QUE CUBRIRÁ EL COMPLEMENTO DE PAGO] hasta [ÚLTIMO MES QUE CUBRIRÁ EL COMPLEMENTO DE PAGO] y no se podrá extender.
- d. **Monto de la reducción de pago del principal mensual:** [COMPLEMENTO MENSUAL APROBADO] \$ Recibirá hasta 36 reducciones del monto principal mensual cuando realice el pago de la parte requerida del pago mensual de la hipoteca durante el período de complemento de pago.

- e. **Obligación mensual del monto principal e intereses del Prestatario durante el período de complemento de pago:** [PAGO MENSUAL DEL PRINCIPAL E INTERESES] \$
- f. **Pago mensual de la hipoteca del Prestatario al comienzo del período de complemento de pago:** [PAGO MENSUAL DE LA HIPOTECA DURANTE EL PRIMER MES DEL PERÍODO DEL COMPLEMENTO DE PAGO] \$¹

5. DOCUMENTOS REQUERIDOS: Debe completar y devolver todos los Documentos del complemento de pago para participar del complemento de pago.

Este Acuerdo de complemento de pago se incorpora por referencia al Pagaré del complemento de pago y el/la [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad] y es exigible en estos. Mediante su firma en este Acuerdo de complemento de pago, acepta que este Acuerdo de complemento de pago es legalmente vinculante y forma parte de los términos y condiciones de los Documentos del complemento de pago.

6. TÉRMINOS Y PAGO DEL PRÉSTAMO: El monto total aprobado para sus fondos del complemento de pago se menciona anteriormente, en el apartado 4.

Acepta pagar todo fondo del complemento de pago provisto por el HUD y aplicado a su hipoteca asegurada por la FHA hasta el importe mencionado en el apartado 4.a. mediante el Pagaré del complemento de pago. En conformidad con los términos de este Acuerdo y el Pagaré del complemento de pago, el saldo pendiente del Pagaré no acumulará intereses, y usted no está obligado a realizar ningún pago para el HUD hasta que ocurra alguno de los acontecimientos descritos en el Pagaré del complemento de pago.

El Pagaré del complemento de pago está asegurado por el/la [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad] del complemento de pago. Cuando firma el/la [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad] del complemento de pago, crea un gravamen subordinado sobre su inmueble.

El período del complemento de pago está mencionado en el apartado 4.c., a menos que finalice antes según los términos de este Acuerdo de complemento de pago. Las condiciones para una finalización temprana del período del complemento de pago se describen en el párrafo 10.

Usted no será elegible para un nuevo complemento de pago hasta que hayan transcurrido 36 meses desde la fecha en que formalizó los Documentos del complemento de pago.

¹ El monto del pago mensual de su hipoteca está determinado por los términos de su hipoteca asegurada por la FHA e incluye importes de fideicomiso, como impuestos inmobiliarios, seguros u otras contribuciones adicionales, según correspondan. Si el monto del fideicomiso cambia, también cambiará el pago mensual de su hipoteca durante el período de complemento de pago. Consulte a su Administrador para obtener información sobre sus obligaciones de pago mensual de la hipoteca. Usted es responsable por los pagos a tiempo de todos los importes adeudados en virtud de su hipoteca asegurada por la FHA restándole el monto de la reducción mensual del principal, como se indica en el apartado 4.d. anterior.

7. FINANCIACIÓN Y DESEMBOLSO: El HUD proveerá el monto total que pueda ser necesario para financiar su complemento de pago, mencionado en el apartado 4.a. anterior, durante la vigencia del período del complemento de pago, mencionado en el apartado 4.c. anterior, en un único depósito de la suma global. Su Administrador mantendrá estos fondos en una Cuenta del complemento de pago.

a. *Pago de importes atrasados.* Si tiene un importe atrasado según se identifica en el apartado 4.b., su Administrador pagará primero el monto atrasado (vencido y pagadero) de su hipoteca asegurada por la FHA, lo que incluye fondos que subsanen los faltantes en el fideicomiso, fideicomisos tardíos, anticipos para primas de seguros hipotecarios y otros anticipos realizados por su Administrador cuando los documentos de la hipoteca asegurada por la FHA lo autoricen, en conformidad con los requisitos del complemento de pago de la FHA. El complemento de pago actualizará su hipoteca asegurada por la FHA. Luego de este pago inicial, puede que su Administrador no realice nuevos desembolsos de la Cuenta del complemento de pago para cubrir nuevos atrasos.

b. *Su obligación de pago mensual continua; saldo adeudado al Administrador.* Su parte del pago mensual de la hipoteca es igual al pago mensual completo adeudado en su hipoteca asegurada por la FHA (incluidos fideicomisos, primas de seguros hipotecarios y todo otro anticipo realizado por su Administrador cuando así lo autoricen sus documentos de la hipoteca asegurada por la FHA) restándole la reducción mensual del principal. Su Administrador continuará comunicando su obligación de pago para el ciclo de facturación mediante sus métodos de comunicación actuales.

El hecho de que usted participe en el complemento de pago no cambia los términos de su hipoteca asegurada por la FHA. Si no realiza el pago de su parte de la hipoteca mensual para recibir una reducción mensual en el principal, continuará siendo el máximo responsable de la totalidad del monto del pago mensual.

c. *Complemento de pago: Reducción mensual del principal.* Para cada mes del período del complemento de pago, luego de que su Administrador reciba y acepte el pago de su parte del pago mensual adeudado en virtud de la hipoteca asegurada por la FHA (todos los importes adeudados según el apartado 7.b.), su Administrador desembolsará los fondos del complemento de pago en la cantidad de la reducción mensual del principal (según se menciona en 4.c.) para cubrir el remanente impago del principal adeudado de su hipoteca asegurada por la FHA para ese mes. Su Administrador no aplicará ninguna reducción mensual del principal después del último mes del período del complemento de pago.

d. Su Administrador no puede desembolsar fondos de la Cuenta del complemento de pago para ningún otro fin que los mencionados en 7.a. y 7.c. anteriores o como se menciona en los párrafos 10 y 11 a continuación en relación con la finalización del período del complemento de pago.

8. PAGOS TARDÍOS: Si no realiza su pago mensual cuando venza durante el período del complemento de pago (el monto adeudado según 7.b.) o si realiza un pago por un importe inferior al total, su Administrador no aplicará la reducción mensual del principal de la Cuenta del complemento de pago para ese mes. Su Administrador debe aplicar la reducción mensual del principal una vez recibido el pago tardío, si el pago tardío es recibido y aceptado durante el período del complemento de pago.

Su Administrador tiene prohibido desembolsar fondos de la Cuenta del complemento de pago para cubrir su parte del pago mensual exigido en virtud de la hipoteca asegurada por la FHA o para cualquier pago tardío que se haya acumulado en virtud de los términos de su hipoteca asegurada por la FHA. Si no realiza los pagos según lo exigido para recibir la reducción mensual del principal, será el máximo responsable por el monto total del pago mensual adeudado sobre su hipoteca asegurada por la FHA, que incluye todo pago tardío que se haya acumulado en virtud de su hipoteca asegurada por la FHA.

Los tiempos que el Administrador destine a la aplicación o la retención de su parte de la reducción mensual del principal de la totalidad del pago mensual no afectará en la determinación de que un pago en virtud de una hipoteca asegurada por la FHA se haya realizado tarde y no tendrá como resultado un monto tardío acumulado.

9. IMPACTO DEL NUEVO INCUMPLIMIENTO DEL COMPLEMENTO DE PAGO: Si vuelve a incumplir con su hipoteca asegurada por la FHA durante el período del complemento de pago, puede que sea elegible para recibir la reducción mensual del principal para cualquier mes que no haya podido pagar su parte del pago mensual de la hipoteca, a menos que el período del complemento de pago finalice como se indica en el párrafo 10.

10. FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DEL COMPLEMENTO DE PAGO: Su período del complemento de pago finaliza una vez completado según el apartado 4.c., o antes si sucede alguno de los siguientes acontecimientos:

- a. Rescinde de manera voluntaria el complemento de pago, mediante notificación por escrito a su Administrador en la que se afirma que puede reanudar su pago mensual de la hipoteca completo sin el complemento de pago;
- b. vuelve a incumplir con su hipoteca asegurada por la FHA durante el período del complemento de pago y:
 - (i) completa una opción permanente de retención de la vivienda por mitigación de pérdidas de la FHA en relación con ese incumplimiento y que no sea una reclamación parcial independiente nueva; o
 - (ii) el Administrador ha completado una ejecución hipotecaria, usted ha completado una escritura en lugar de ejecución hipotecaria o usted ha firmado un acuerdo de Aprobación para participar para una venta previa a la ejecución hipotecaria;
- c. ocurre una toma o transferencia del título de propiedad (incluida una transferencia exenta, es decir, transferida con sujeción a la Ley Garn-St Germain de instituciones de depósito [*Garn-St. Germain Depository Institutions Act*]);
- d. usted vende el inmueble;

- e. refinancia la hipoteca asegurada por la FHA;
- f. ha pagado la totalidad de todos los montos adeudados en virtud del pagaré principal asegurado por la FHA; o
- g. sucede cualquier otro acontecimiento que requiera el pago del Pagaré del complemento de pago.

11. FONDOS RESTANTES DEL COMPLEMENTO DE PAGO: Cuando finaliza el período del complemento de pago, el HUD requiere que su Administrador envíe al HUD cualquier fondo remanente del complemento de pago que no se haya aplicado y que haya quedado en la Cuenta del complemento de pago.

Usted no tiene capacidad para dirigir la aplicación de los fondos restantes del complemento de pago, que se deben utilizar en conformidad con el Acuerdo de complemento de pago, pero solo será responsable por el pago de los fondos desembolsados de la Cuenta del complemento de pago y aplicados a su hipoteca asegurada por la FHA en conformidad con este Acuerdo y el Pagaré del complemento de pago.

12. PAGO POR ADELANTADO: Como se establece en el Pagaré del complemento de pago, usted puede pagar con anticipación el saldo restante de su Pagaré del complemento de pago, en parte o su totalidad, sin cargos ni sanciones. Si decide realizar un pago previo, debe enviar su pago previo a:

Department of Housing and Urban Development
c/o National Servicing Center
301 NW 6th Street, Suite 200
Oklahoma City, OK 73102

O a cualquier otro lugar que el HUD indique por escrito.

13. ADVERTENCIA, CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE PAGAR EL COMPLEMENTO DE PAGO CUANDO SE REQUIERE: Las moras, los incumplimientos, las ejecuciones hipotecarias y los abusos de préstamos hipotecarios que involucran programas del gobierno federal pueden ser muy costosos y perjudiciales para su crédito, hoy y en el futuro.

Como Prestatario en los Documentos del complemento de pago, tiene la obligación de pagar el saldo restante del Pagaré cuando se requiera. La venta o la transferencia del inmueble luego de firmar los Documentos del complemento de pago no cambian su responsabilidad de pagar los fondos desembolsados del complemento de pago coherentes con los términos de este Acuerdo y el Pagaré del complemento de pago.

El Pagaré del complemento de pago es una deuda contraída por usted con el gobierno federal y está sujeta a las leyes y los procedimientos de cobro de deudas federales.

El gobierno federal, sus organismos, agentes y cesionarios están autorizados a tomar las siguientes medidas en caso de que no cumpla con algún pago adeudado en el Pagaré: (1) informar su nombre y la información de cuenta a una oficina crediticia; (2) evaluar intereses adicionales y cargos de sanciones para el período en que no se realizó el pago; (3) evaluar cambios para cubrir los costes administrativos adicionales contraídos por el gobierno para administrar su cuenta; (4) compensar los montos que se le

adeuden en virtud de otros programas federales; (5) remitir su cuenta a un abogado privado, una agencia de cobros o una agencia de cobranza hipotecaria para que cobre el monto adeudado, ejecute el/la [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad], venda el inmueble y reclame una sentencia en su contra por cualquier insuficiencia; (6) remitir su cuenta al Departamento de Justicia (*Department of Justice*, DOJ) para que litigue en los tribunales; (7) si usted es un empleado federal en la actualidad o se ha jubilado, tomar medidas para compensar contra su salario o las prestaciones de jubilación de la función pública; (8) remitir su deuda al Servicio de Impuestos Internos (*Internal Revenue Service*) para que la compense con cualquier monto que se le adeude como reembolso del impuesto sobre la renta; y (10) informar cualquier deuda suya incobrable al Servicio de Impuestos Internos como su renta imponible. Todas estas acciones se pueden usar para recuperar cualquier deuda cuando se determine que estén en los intereses del gobierno federal.

14. RESPONSABILIDAD PERSONAL; SUCEORES Y CESIONARIOS; RESPONSABILIDAD CONJUNTA Y SOLIDARIA: Tiene responsabilidad plena e individual por el pago de los fondos del complemento de pago, como se muestra en el Pagaré del complemento de pago. Toda persona que sea garante, fiador o avalador de este Pagaré del complemento de pago también tiene responsabilidad plena e individual. Los acuerdos de los Documentos del complemento de pago vinculan y benefician, con excepción de lo dispuesto en este acuerdo, a sus sucesores y cesionarios. Si hay más de un Prestatario, los acuerdos de los Documentos del complemento de pago son conjuntos y solidarios.

15. COSIGNATARIOS NO PRESTATARIOS: Cualquier persona que firme conjuntamente el complemento de pago [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad] pero que no ejecute el Pagaré del complemento de pago: (a) cosigna el complemento de pago [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad] solo para hipotecar, otorgar y transmitir el interés de esa persona en la Propiedad conforme a los términos del complemento de pago [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad]; (b) no está obligada a pagar personalmente las sumas garantizadas por el complemento de pago [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad]; y (c) acepta que usted y el HUD pueden acordar prorrogar, modificar, suspender o realizar cualquier adaptación con respecto al plazo del complemento de pago [hipoteca/escritura de fideicomiso/instrumento de seguridad] o del Pagaré del complemento de pago sin el consentimiento de dicha persona.

16. NO SE PERMITEN TERCEROS BENEFICIARIOS: El complemento de pago no confiere, ni pretende conferir, ningún derecho o recurso a ninguna persona que no sea el Prestatario, el Administrador y el HUD. El Prestatario acepta que no es un tercero beneficiario del Contrato de seguro entre el HUD y el Administrador.

17. CONFLICTO: A excepción de lo dispuesto expresamente en el presente documento, el Pagaré del complemento de pago permanecerá inalterado y en pleno vigor y efecto de conformidad con sus términos, y usted ratifica por la presente dichos términos y confirma la eficacia de los mismos. En caso de contradicción entre los términos del Pagaré del complemento de pago y los términos del presente Acuerdo, prevalecerán los términos del presente Acuerdo.

18. DECLARACIÓN DE LA LEY DE PRIVACIDAD: Propósito: Al firmar este Acuerdo de complemento de pago, usted autoriza al HUD y a su Administrador, directamente o a través de representantes autorizados, a solicitar y obtener su información personal cuando sea necesario para verificar su elegibilidad y los términos del complemento de pago.

Usos de la información que debe obtenerse: El HUD tiene la obligación de proteger la información acerca de ingresos que obtenga en conformidad con la Ley de privacidad de 1974 (título 5, artículo 552a, del USC). El HUD puede divulgar información (distinta de la información sobre declaraciones de impuestos) para determinados usos de rutina, como fines de orden público de otros organismos gubernamentales para fines de aplicación de la ley, y para fines de verificación de desempleo/ingresos. Toda persona que divulgue o utilice sin autorización información obtenida para los fines descritos podrá estar sujeto a sanciones.

Si tiene alguna pregunta sobre esta Declaración de la ley de privacidad, puede comunicarse con la oficina del responsable de privacidad del HUD, al (202) 402-8047.

Prestatario

Coprestatario (si hubiera)
