



The Federal Reserve Board

5 Tips for Dealing with a Home Equity Line Freeze or Reduction

1. Read the notice your lender sends you.

Your home equity line of credit (HELOC) lender must provide you a written notice if they have frozen or reduced your HELOC. Your lender must send the notice to you no later than 3 business days *after* the freeze or reduction. The notice also must include information about any other changes to your HELOC.

2. Call your lender.

Even if you have a good payment record, if your home's value has fallen, your lender may freeze or reduce your HELOC. Contact your lender if you have questions or concerns about a freeze or reduction.

3. Learn why your lender froze or reduced your HELOC.

A freeze or reduction notice should include specific reasons for the action. The most common reasons for a HELOC freeze or reduction are

- a decline in the value of your home, or
- a change in your financial circumstances.

Understanding your lender's reasoning may help if you want to take steps to have your credit line reinstated to its original amount. For example, a lender may not be aware that you made significant home improvements that increased your home's value. Or, if your financial circumstances changed for the worse and that change resulted in a lower credit score, investigate ways to rebuild your credit. For more information see, *Building a Better Credit Report* (www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/credit/cre03.shtm).

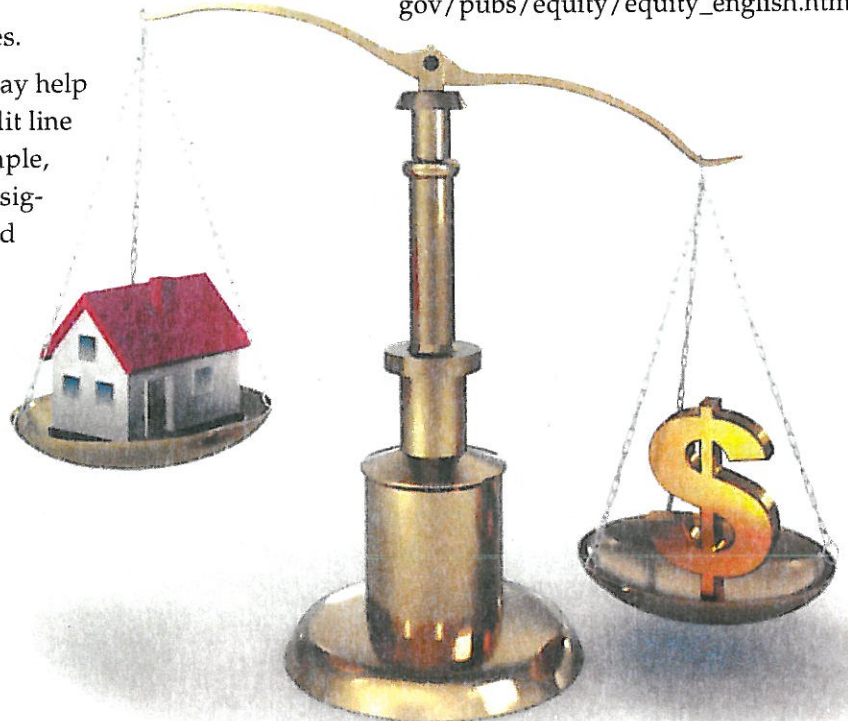
4. Ask your lender how to have your HELOC reinstated.

Your lender must reinstate your credit privileges when the conditions permitting the freeze or reduction no longer exist. You may need to put in writing your request to have your line of credit reinstated. Once your lender receives your written request, they must promptly investigate and determine whether your HELOC can be reinstated.

5. Remember that your lender can impose fees for reinstating your HELOC.

Your lender may charge you fees to cover the costs for an appraisal and credit report when they consider your request for reinstating your HELOC. Your lender *cannot*, however, charge you a fee to reinstate your credit line once the condition that caused them to freeze or reduce your HELOC no longer exists. For more information see, *What You Should Know About*

Home Equity Lines of Credit (www.federalreserve.gov/pubs/equity/equity_english.htm).





5 consejos para hacer frente a la reducción o congelamiento de una línea de crédito con garantía hipotecaria

1. Lea la notificación que le envíe su prestamista.

Su prestamista de una Línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC por sus siglas en Inglés) debe enviarle a usted una notificación escrita, si éstos han congelado o reducido su HELOC. Esta notificación debe ser enviada, a más tardar, 3 días *después* de haber realizado el congelamiento o la reducción. Esta notificación también debe incluir información acerca de cualquier otro cambio ocurrido a su HELOC.

2. Llame a su prestamista.

Aunque usted tenga un buen historial de pagos, si el valor de su casa ha disminuido, su prestamista podría congelar o reducir su HELOC. Comuníquese con ellos si tiene alguna pregunta o inquietud acerca del congelamiento o reducción de su HELOC.

3. Averigüe la razón por la que su prestamista congeló o redujo su HELOC.

Una notificación de congelamiento o reducción debe incluir las razones específicas para tomar esta medida. Las causas más comunes para reducir o congelar una HELOC son

- una disminución en el valor de su propiedad, o
- un cambio en su situación financiera.

Comprender el razonamiento de su prestamista, puede ser útil si usted desea tomar la iniciativa para restablecer su línea de crédito a la cantidad original. Por ejemplo, un prestamista puede que no sepa que usted ha realizado mejoras importantes en su casa, haciendo que la propiedad aumente su valor. O, si su situación financiera se deteriora y ese cambio hace que su calificación crediticia disminuya, investigue de qué forma puede restablecer su crédito. Lea el artículo *Cómo Construir un Mejor Historial de Crédito* (www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/credit/cre03.shtm) (en Inglés) para más información.

4. Pregúntele a su prestamista cómo puede restablecer su HELOC.

Su prestamista debe restablecer sus privilegios crediticios cuando las condiciones que ocasionaron el congelamiento o reducción ya no existan. Puede que usted deba presentar una solicitud por escrito, pidiendo que se restablezca su línea de crédito. Una vez que su prestamista reciba su solicitud escrita, ellos deberán investigar y determinar, prontamente, si es posible restablecer su HELOC.

5. Recuerde, su prestamista puede aplicar cargos por restablecer su HELOC.

Puede que su prestamista decida cobrarle honorarios para cubrir los costos de un informe crediticio y de tasación, cuando considere su solicitud para el restablecimiento de su HELOC. Sin embargo, *no podrá* cobrarle a usted ningún monto por restablecer su línea de crédito, una vez que la condición que originó el congelamiento o la reducción ya no exista. Lea el artículo, *Lo que usted debe saber sobre las líneas de crédito con garantía hipotecaria* (www.federalreserve.gov/pubs/equity/equity_spanish.htm) para más información.

