



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

Ayuda para Propietarios

Evitar La Ejecucion Hipotecaria

Nuestra Presentación Comenzara A Las 2 P.M.

Nuestra Misión



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

"Para promover un mercado justo y vibrante, servimos a los consumidores, los negocios y las comunidades mediante la educación, la promoción y la resolución de quejas."

Sirviendo a los consumidores y negocios del Condado de Los Angeles desde 1976


Información de esta Presentación

- Nueva Ley Federal de Hipotecas
- Cronología de una Ejecución Hipotecaria
- Tipos de Ejecución Hipotecarias
- Antes de comunicarse con su prestamista
- ¿Quién es el administrador de mi préstamo?



CARES Act

Nueva Ley Federal

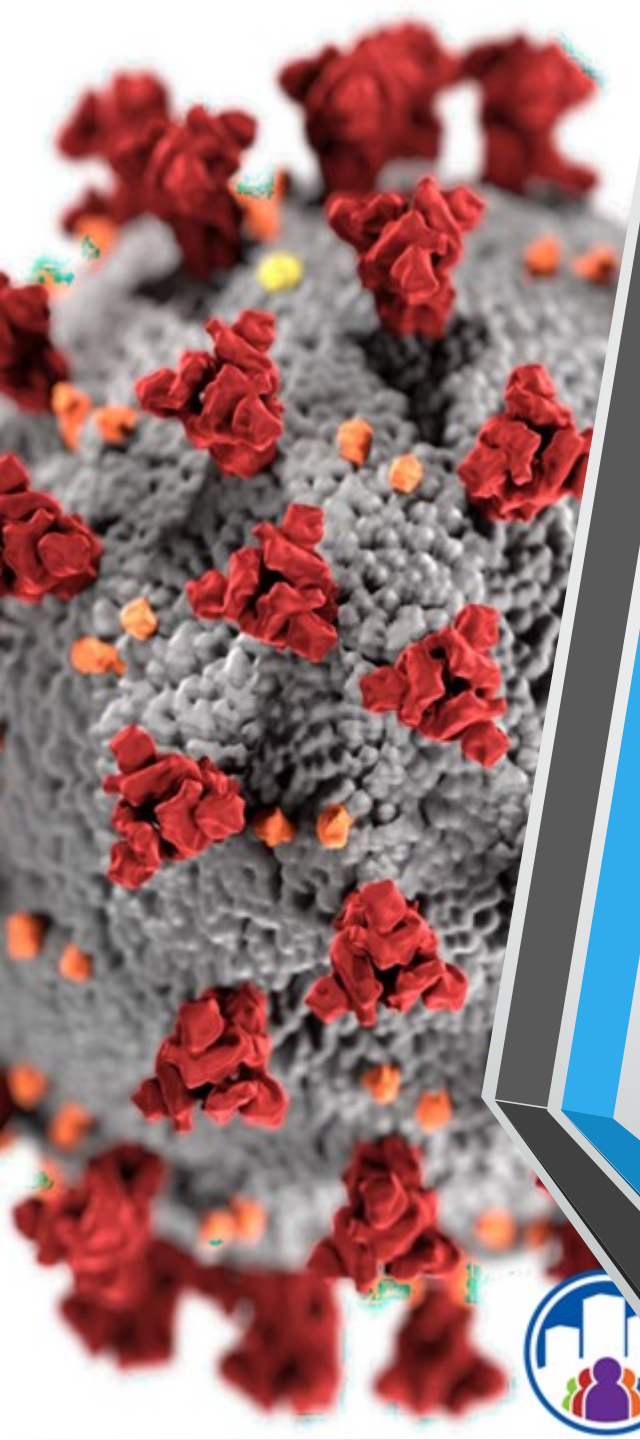
- Una nueva ley federal, la Ley de Ayuda y Asistencia Económica por Coronavirus (CARES Act), establece dos protecciones para algunas hipotecas. Para ser elegible:
 - Debe tener una hipoteca con garantía federal
 - Demostrar que tiene dificultades financieras debido al Coronavirus.
 - A partir del **18 de marzo**, la primera protección es una suspensión temporaria de incrementos de 3 meses, pero puede ser de hasta 12 meses, llamada moratoria (forbearance) de las ejecuciones hipotecarias.
 - La segunda protección es que su prestamista no podrá anular su hipoteca hasta el **31 de diciembre del 2020**. Esto quiere decir que el prestamista no podrá proceder con la ejecución hipotecaria hasta después de esa fecha al menos que sea extendida.
- 



Información Adicional Sobre la Ley de Ayuda y Asistencia Económica

- Algunas dificultades incluyen, pero no están limitadas a:
 - Desempleo, reducción de horas de trabajo, enfermedad del propietario o dependiente familiar (documentación no es requerida).
 - Todos los propietarios que tengan una hipoteca garantizada federalmente y sus pagos están actualmente o hay un retraso menos de 30 días se le otorgara hasta un año de moratoria (forbearance) inicial.
 - **Por lo general administradores otorgan una moratoria en incrementos de 3 meses**
 - **Propietarios pueden recibir hasta una extensión de hasta 12 meses.**
 - **Si el propietario tiene un incumplimiento de pago de 30 días o más antes de la dificultad debido al Coronavirus, podría aplicar para una moratoria, pero puede ser que los términos serán diferentes dependiendo de la decisión de su inversionista de su hipoteca.**





Opciones Moratoria Durante el Coronavirus

- ¿Qué es una moratoria hipotecaria?

- Una moratoria es cuando el prestamista acepta un pago menos de la cantidad total o suspende los pagos temporalmente.
- Moratoria no quiere decir que su deuda ha sido cancelada.
- En algunos casos, sus pagos que no hizo mientras en una moratoria activa serán puestos al último de su término del préstamo como **pagos adicionales** o como un **monto total** (balloon payment).

- Como aplicar para una moratoria:

- Propietarios pueden pedir asistencia con una moratoria por teléfono o internet dependiendo su prestamista
- El prestamista no requiere ningún tipo de documentación para obtener una moratoria
- La mayoría de los prestamistas tienen la opción de aplicar por el internet para un proceso más rápido.





Mas Opciones de la Moratoria Durante el Coronavirus

- Dependiendo su tipo de préstamo asegúrese que entienda como va a pagar la deuda de los pagos que no hizo mientras estaba en moratoria activa.
- Cuando usted puede volver hacer sus pagos mensuales asegúrese de comunicarse con su prestamista para que su deuda no sea mucho al final.
- Dependiendo el tipo de préstamo que usted tiene es posible que tenga diferentes opciones de moratoria.
- Por ejemplo, si usted tiene un préstamo con Fannie Mae, Freddie Mac, FHA, VA, o USDA, usted no va a hacer obligado en pagar el monto total al terminar su moratoria—pero si puede debería hacerlo para reducir su deuda al término de su préstamo.
- Al ultimo de su moratoria, sus opciones pueden incluir lo siguiente:
 - Hacer todos los pagos que no hizo en un solo monto
 - Repartir los pagos que no hizo en un plazo de meses
 - Poner los pagos que no hizo al último del término de su préstamo





Como obtener una Moratoria o Asistencia con su Hipoteca

- Para obtener asistencia con su hipoteca, **comuníquese con su prestamista.**
- Mencione que usted ha sido afectado por el Coronavirus y necesita información sobre la moratoria
- Tome en cuenta que hay muchas personas afectadas ahorita y la espera puede que sea **más larga de lo normal**
- Tenga en mano las preguntas que usted tiene para el representante
- Tenga su número de cuenta listo
- Propietarios que estén cubiertos bajo la Ley de Ayuda y Asistencia Económica por Coronavirus (CARES Act), simplemente tienen que decir que han sido afectados por Coronavirus.



Pagar su Deuda

Al terminar su moratoria, usted tiene que hablar con su prestamista para ver cómo va a pagar la deuda debida.

Si usted está protegido bajo Cares Act, usted puede obtener una extensión de moratoria de hasta 180 días.

El método de hacer los pagos que no hizo depende del tipo de préstamo que usted obtiene y las opciones ofrecidas a usted del prestamista.

No todos tendrán la misma opción con su prestamista.

Generalmente, repago de la moratoria depende de la deuda acumulada:

- En un solo monto al último de su término del préstamo
- Agregado a su pago mensual pero extendido en varios meses
- Agregado al último de su término del préstamo como pagos adicionales

Cronología de una Ejecución Hipotecaria

- Dia 15 al 17 del mes su prestamista empezara el proceso de colección de la siguiente manera:
 - Va a recibir llamadas
 - Enviaran cartas informándole del atraso de su pago
 - Enviaran el paquete de Solicitud de Asistencia para su Hipoteca

Continuación de Cronología de Ejecución Hipotecaria

- El prestamista tiene que comunicarse con todos los propietarios que estén en la hipoteca para ver su situación económica y explorar sus opciones para prevenir la ejecución hipotecaria.
- El prestamista no puede comenzar el proceso de ejecución hasta **después de 90 días de incumplimiento de pago** y que un representante intente de comunicarse con el propietario.
- El representante tiene que mencionarle que usted tiene el derecho de pedir otra junta para explorar sus opciones para evitar la ejecución hipotecaria.
- Usted tiene el derecho de obtener servicios de un Abogado, Consejero certificado hipotecario de la agencia HUD para que se comuniquen con el prestamista y faciliten el proceso para evitar una ejecución hipotecaria.
- No se sienta presionado en aceptar cualquier plan que el representante le ofrezca durante la junta.

Incumplimiento de Pago (Notice of Default) Primer Documento Registrado

Si el propietario no se ha comunicado con su prestamista para discutir sus opciones en prevenir una ejecución hipotecaria, el prestamista puede proceder con el proceso. El Prestamista tomara los siguientes pasos:

- Registra un documento **Notice of Default** con el Condado donde este su propiedad después de **30 días** de intentar comunicándose con usted. El prestamista le enviara una copia de este documento por correo certificado entre **10 días** del registro. Propietario tendrá 90 días para obtener sus opciones con el prestamista o pagar la deuda.

AVISO: Notice of Default es un documento disponible al público. Por esta razón usted va a recibir varias llamadas y personas estafadoras prometiéndole que pueden salvar su propiedad. **Nadie le puede garantizar eso porque el prestamista y inversionista son los que hacen esa decisión dependiendo su situación financiera.**

Aviso de Venta (Notice of Trustee Sale) Segundo documento Registrado

- Si usted no ha aceptado alguna opción ofrecida por el prestamista o no califico, el prestamista puede registrar el 2nd documento **Notice of Trustee Sale** después de los 90 días que se allá registrado el **Notice of Default**.
- Notice of Trustee Sale se enviará por correo certificado al propietario
- La venta será publicada por **3 semanas** en el periódico del condado donde su propiedad está ubicada antes de la subasta.
- Se publicará el documento en su propiedad al igual que en un lugar público como la corte más cercana.
- El aviso de venta tendrá la siguiente información:
 - Fecha y hora de venta
 - Dirección de donde será la subasta
 - Información de la compañía que está a cargo de vender la propiedad en la subasta

Reinstalar Su Préstamo Aviso de Venta(Trustee Sale Date)

- Usted tiene hasta **5 días antes** que su propiedad se venda en la subasta para pagar su deuda atrasada y **parar la venta**. Esto se llama "Reinstalar su préstamo" (Reinstatement).
- Si faltan **21 días para la subasta** su inversionista o prestamista tiene el derecho de seguir con la subasta sin aceptar la revisión de su aplicación o pago para reinstalar su préstamo. Esto quiere decir que es posible que le pidan la cantidad completa de su préstamo para cancelar la subasta.

Información Adicional Sobre el Aviso de Venta (Notice of Trustee Sale)



Entre 21 días del documento de Aviso de Venta, la propiedad puede ser vendida en la subasta.



La persona que compre la propiedad es responsable por pagar la deuda completa con dinero en efectivo o un cashier's check.



Al completar la venta se registra el nuevo título de la propiedad llamada Trustee's Deed.



Si la propiedad no se vende en la subasta no quiere decir que usted seguirá siendo el dueño simplemente que su prestamista se queda con ella.

Tipos de Ejecución Hipotecarias

Ejecución judicial (corte ordena la venta)

- El prestamista tiene que demandar al propietario. Este tipo de Ejecución se realiza iniciando un caso legal para que la corte dicte una orden para vender la casa. Se usa cuando no hay una cláusula de poder de venta en la hipoteca o la escritura del préstamo. Generalmente, después de que la corte ordene la venta de su casa, se subastara al mejor postor.

Ejecución no judicial (escritura de poder de venta)

- Es el tipo más común en California. Se usa cuando existe una cláusula de poder de venta en la escritura del préstamo. Este documento garantiza que el propietario le otorgó al prestamista la autoridad para vender la casa y pagar el préstamo.

Antes de Comunicarse con su Prestamista

Si usted puede hacer sus pagos:

- Recomendamos que los haga para que su deuda no suba
- Revise el sitio de internet de su prestamista para obtener opciones así no espera en línea mucho tiempo y deja que otros propietarios obtengan la asistencia que ellos necesitan ya que hay muchas personas afectadas por el Coronavirus.

Si usted no puede hacer sus pagos:

- Comuníquese con su prestamista inmediatamente para explorar sus opciones
- Debido a la pandemia los prestamistas están recibiendo más llamadas de lo normal, es por esto que podría esperar en la línea telefónica más tiempo de lo normal.

Contacte a
la Agencia
Federal con la
que Usted
Tiene su
Hipoteca
Usando los
Siguietes
Metodos:

❖ **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.**

❖ Sitio de internet: HUD.GOV

❖ Número Telefónico: (213)894-8000

❖ **Departamento de Agricultura de los EE.UU.**

❖ Sitio de internet: Rd.usda.gov/ca

❖ Número Telefónico: (530)792-5800

❖ **Administracion Federal de Vivienda (FHA) incluye hipotecas revertidas (reverse mortgages)**

❖ Sitio de internet: HUD.GOV

❖ Número Telefónico: (877)622-8525

Contacte a
la Agencia
Federal con la
que Usted
Tiene su
Hipoteca
Usando los
Siguietes
Metodos:

❖ **Departamento de Asuntos de Veteranos de los EE.UU. (VA)**

❖ Sitio de internet: VA.GOV

❖ Número Telefónico: (800)698-2411

❖ **Fannie Mae**

❖ Sitio de internet: FannieMae.com

❖ Número Telefónico : (800)232-6643 'opción 4'

❖ **Freddie Mac**

❖ Sitio de internet: FreddieMac.com

❖ Número Telefónico: (800)373-3343 "opción 4"

¿Como Determinar Quién es su Administrador?

- Puede obtener su número de MERS revisando su Nota de Préstamo (Deed of Trust)
- Usted puede buscar el administrador de su préstamo visitando al sitio de internet de Mortgage Electronic Registration Systems (MERS):
 - Numero de telefono: (888)679-6377
 - Sitio de internet: mrs-servicerid.org



The screenshot shows the MERS ServicerID website interface. At the top, there is a search bar with a URL containing 'SIONID=1A25679F68B29603F0AAF0E164387028?searchType=&min=&fn=&ln=8'. Below the search bar, there are navigation links for 'Regulations & Guid...', 'IS', 'Handbooks | USDA...', 'New Tab Search', and 'Secure f'. The MERS ServicerID logo is prominently displayed, with the text 'MERS® ServicerID' and 'Search for servicer information' below it. Three search options are listed: 'Search by MIN' (by a MERS® System Mortgage Identification Number), 'Search by Property Address/Borrower Details' (by property address and borrower information), and 'Search by FHA/VA/MI Certificate' (by Federal Housing Administration / Veterans Administration Case Number or Mortgage). At the bottom, there is a footer with the text 'For more information about Mortgage Electronic Registration Systems, Inc. (MERS) visit www.mers.com. Homeowners: Visit [Information for Homeowners](https://www.hopenow.org) for information about the duties and responsibilities of a servicer. For more information about the link to Hope Now, which provides support and guidance for homeowners, visit www.hopenow.org. Copyright© 2020 by MERSCORP Holdings, Inc.'

Este Listo para Comunicarse con su Prestamista



Pluma y papel para
tomar notas:

Nombre y numero de
identificacion del
representante
Fecha y hora de la
conversacion
Opciones
Fecha de plazo



Este listo para dar
lo siguiente:

Número de cuenta
Nombre
Dirección
Ultimo 4 dígitos de su
social

Modificación de su Préstamo

- Es importante que usted **tenga algún tipo de ingreso mensualmente** para que su prestamista pueda aceptar su aplicación y explorar sus opciones.
- Tenga en mente que sus opciones pueden variar entre opciones de liquidación o de retención de la propiedad y el prestamista va a proporcionarle a usted sus opciones.



Consejeria Gratuita

- Si su propiedad está ubicada en el Condado de Los Angeles puede comunicarse con El Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios para ver si podríamos asistirle
- Usted puede obtener ayuda de algún consejero que esté aprobado por HUD visitando al sitio de internet [HUD.GOV](https://www.hud.gov) o llamando al **(800)569-4287**

¿Cuál es la diferencia?

Venta

- El propietario que esta en una ejecucion hipotecaria activa tiene el derecho de vender su propiedad durante ese tiempo. Una venta de la propiedad es cuando el propietario tiene suficiente equity para pagar todas los prestamos por completo que esten adjunto a la propiedad. El propietario puede vender la propiedad por ellos mismos o adquirir servicios de un Agente de Bienes y Raices para que se encargue de ponerla a venta.
- Una "venta por el propietario" requiere que usted encuentre al comprador que mas le convenga preferible uno que pueda pagar dinero en efectivo y comprar la propiedad lo mas pronto posible. Asegures que investigue a todos los inversionistas antes de firmar cualquier contrato y leer las letras pequenas si la oferta parece muy buena es posible que algo vaya mal. Tome en cuenta que como no hay un agente ayudando en esta transaccion no hay cobros adicionales como comission durante el proceso.
- Si usted decide adquirir servicios de un Agente de Bienes y Raices primero verifique con el [Departamento de Bienes y Raices](#) para asegurarse que tengan una licencia activa y no tengan alguna accion disciplinaria .

Venta Corta

- Necesita ser aprobado por el prestamista
- Puede prevenir una ejecución hipotecaria
- El prestamista necesita aceptar la oferta que valla a dar el comprador antes que se habrá escrow
- Necesita verificar los requisitos de su prestamista
- El proceso podría tomar hasta **120 días** o mas
- Solamente un Agente de Bienes y Raíces registrado puede asistirle en vender la propiedad
- Los impuestos de la venta podrían ser considerados como ingresos imponibles.

Obtenga sus Opciones por Escrito

- Cuando haiga recibido alguna opción de su prestamista asegúrese que lo tengo por escrito en caso de que necesite pruebas y asegurar su opción.
- Usted puede pedir documentación que confirme la información que a recibido del prestamista con los términos escritos.



Cuando Obtenga Sus Opciones

Mantenga sus documentos guardados donde usted puede obtenerlos si es necesario.



Asegúrese que sus estados de cuentas mensuales reflexioné la opción aprobada y no haiga ningún error.



Cambie sus pagos para que sean automáticamente tomados de su cuenta bancaria para asegurarse que no tenga ningún cargo tarde adicional



Revise su reporte de crédito frecuentemente para evitar algún tipo de error. Tome en cuenta que cualquier pago tarde el prestamista tiene el derecho de repórtalo a su crédito. Si usted ve algún error puede mandar una carta para disputarlo con las agencias de crédito.

Estafas Comunes

- Estafadores frecuentemente se aprovechan de gente vulnerable especialmente en situaciones difíciles ya sea financieramente o otros desastres como el Coronavirus. Ellos podrían decirle lo siguiente:
 - Le cobran por anticipado una cantidad enorme (es ilegal que le cobren por anticipado para asistirle con su hipoteca)
 - Le garantizan una modificación de su préstamo
 - Piden que usted les otorgue su título de propiedad a ellos
 - Le piden que firmen documentos que usted no entiende
 - Le piden que haga sus pagos a otra persona que no sea su prestamista
 - Le piden que pare de hacer sus pagos al prestamista
 - Le prometen pagos en conexión que usted les de información de su tarjeta de crédito o información personal.

Recursos Adicionales que Podría Ayudarle Durante la Pandemia Coronavirus

- Opciones si su prestamista no lo aprueba:
 - Comuníquese con un abogado que tenga licencia y experiencia en bienes y raíces para ver si bancarrota es alguna opción para usted
 - Prestamos escolares han sido parados y el interés no está acumulando en este momento hasta el 31 de Diciembre del 2020
 - Proteja su crédito y asegúrese que no estén reportando alguna falta de pago debido a su hipoteca o préstamo escolar.



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

Comuníquese con Nosotros

Horario de las 8 AM – 4:30 PM (Lunes a Viernes)

POR NUMERO DE TELEFONO

Servicios al Consumidor

(833) 238-4450



Personal Multilingual Disponible

POR CORREO ELECTRONICO

Servicios al Consumidor

homehelp@dcba.lacounty.gov



Personal Multilingual Disponible

Síganos

PARA ALERTAS DE FRAUDE, INFORMACION Y MAS PARA EL CONSUMIDOR Y NEGOCIOS:



LACountyDCBA



@LACountyDCBA

@LACOconsumidor

@LACoSmallBiz



LACountyDCBA



Preguntas?

