

¿Está Retrasado con el Pago de su Hipoteca? ¡No Espere!

Actúe ahora. Antes de que sea demasiado tarde.



Estimado Propietario:

Usted ha dado un paso importante para poder conservar su casa. La siguiente información incluye consejos para prevenir el juicio hipotecario y los pasos a seguir antes de reunirse con un asesor de vivienda o de contactar a su prestamista.

No todos podrán evitar el juicio hipotecario en estos momentos difíciles. Sin embargo, cuanto antes se actúe, más opciones se presentarán. Nosotros estamos aquí para ayudarle a entender sus opciones y encontrar la mejor solución.

El Programa HOPE (en inglés Home Owners Preserving Equity) es un programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario en colaboración con el Departamento de Trabajo, Licencia y Regulación, organizaciones comunitarias y prestamistas.

Llámenos al número de emergencia del programa HOPE de Maryland al 1-877-462-7555, si tiene preguntas.

Raymond A. Skinner
Secretario,
Departamento de Vivienda y
Desarrollo Comunitario de Maryland



DHCD

Maryland Department of Housing
and Community Development

100 Community Place
Crownsville, MD 21032

Hope Hotline 1-877-462-7555

PRSRT STD
U.S. POSTAGE
PAID
CROWNSVILLE MD
PERMIT NO. 35

¿Está Retrasado con el Pago de su Hipoteca? ¡No Espere!

Aquí está el Paquete de Información para el Consumidor
del Programa HOPE de Maryland....

Paso 1:

Prepárese



Haga lo siguiente antes de reunirse con un asesor de vivienda o un abogado:

1. Complete un formulario de Información del Consumidor (incluido.)
2. Haga una copia de su más reciente estado de cuenta de la hipoteca o de su cupón de pago.
3. Haga una copia de todos los documentos que le entregaron antes y durante el cierre del préstamo.
4. Junte toda la correspondencia que recibió de su prestamista sobre el pago atrasado de la hipoteca, incluyendo cualquier carta relacionada con un posible juicio hipotecario.
5. Escriba una carta que explique las dificultades que está teniendo (formato incluido.)

¿Qué es una carta de explicación de dificultades? Es una carta, que exige la mayor parte de los prestamistas, antes de considerar ofrecer una ayuda a los prestatarios. La carta puede estar escrita a mano y debe incluir la siguiente información:

- “Quisiera quedarme en mi casa.”
- “Me retrasé con los pagos de mi hipoteca desde la siguiente fecha
- “La razón por la cual me retrasé es _____”
- “La situación ha cambiando por lo tanto podré hacer los pagos de mi hipoteca porque _____”

6. Complete el formulario de Presupuesto Mensual de la familia (incluido.)
7. Haga una copia de los comprobantes de pago de todos los miembros que aportan al ingreso familiar correspondientes a los dos últimos periodos, y también haga copias de los estados de cuenta bancarios de los últimos dos meses.

¡Actúe INMEDIATAMENTE!

1. Contacte a su prestamista:

Contacte a su prestamista tan pronto se dé cuenta de que atraviesa una dificultad financiera. Abra y conteste toda la correspondencia que proviene del prestamista o sus agentes. ¡No es intención de la institución financiera adueñarse de su casa! Pero los retrasos pueden disminuir sus opciones.

2. Hable con un Asesor de una Organización sin fines de Lucro:

Existe asistencia gratuita para la prevención de juicios hipotecarios mediante la red de asesores de organizaciones sin fines de lucro de Maryland, listados en este kit. La asesoría también está disponible las 24 horas del día los siete días de la semana en la línea 1-888-995-HOPE, o www.hpfonline.org.

Los asesores de vivienda le ayudarán a entender las opciones de su hipoteca y a negociar con su prestamista. ¡Prepárese con la información adjunta!

3. Trate de refinanciar para tener una hipoteca más económica:

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (en inglés DHCD) tiene opciones seguras y económicas. Visite una de nuestras agencias sin fines de lucro de asesoría de vivienda para revisar su elegibilidad:

Programa de Refinanciamiento “Life-line” de DHCD está dirigido a los propietarios que no están atrasados con sus pagos pero que están enfrentando un aumento de la tasa de interés.

Programa de Refinanciamiento de DHCD es para propietarios de vivienda que posiblemente no hicieron algunos pagos pero que pueden pagar y afrontar el pago de una hipoteca razonable.

Programa “Bridge To Hope” de DHCD es un préstamo de emergencia con 0% de interés para ayudar a los propietarios a ponerse al día con sus pagos mientras encuentran una solución permanente con la ayuda de un asesor de vivienda o prestamista, para poder mantenerse en su casa.

También, “FHA Secure” es un programa de refinanciamiento de HUD. Para saber más sobre este programa llame al 1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)

4. Evite fraudes de “rescate” de juicio hipotecario:

¡Hay asistencia objetiva y gratuita disponible a través de asesores de vivienda de organizaciones sin fines de lucro y de su prestamista!

Algunas compañías le prometerán ayuda financiera a cambio de un pago. Algunos anuncian sus servicios mediante letreros en postes de teléfono o a un lado de las calles. Algunos pueden ser legítimos, pero otros se han aprovechado de los consumidores de Maryland, con costosas consecuencias.

Si usted cree que ha sido víctima de un fraude, puede reportarlo al Departamento de Trabajo, Licencia y Regulación de Maryland, www.dllr.state.md.us, 1-888-784-0136.

No firme ningún documento legal sin obtener el consejo objetivo de un abogado calificado. Para encontrar más información acerca de asistencia legal y de las prácticas inescrupulosas en el sector de bienes raíces visite www.mdhope.org.

5. Establezca prioridades en sus gastos y AHORRE dinero:

Analice sus finanzas y disminuya sus gastos en lo que pueda. Revise especialmente los gastos variables como ser entretenimiento, ropa, y membresías.

¿Tiene usted bienes que podría vender? ¿Podría alguien en su familia trabajar más horas para tener ingresos adicionales? Hacer esfuerzos de este tipo podrá demostrar a su prestamista que usted está dispuesto a hacer sacrificios para salvar su casa.

6. Si el juicio hipotecario es inevitable:

Podrá encontrar otros servicios de apoyo en su área como ser vivienda de emergencia, llamando al 211/ First Call for Help de United Way o al 1-800-492-0618. Si necesita encontrar vivienda a precio razonable, vea el servicio de localizador de viviendas visitando www.mdhousingsearch.org o llamando al 1-877-428-8844.



Paso 2:

Actúe

Asesores de Vivienda sin Fines de Lucro en Maryland

Los asesores de vivienda pertenecen a organizaciones comunitarias sin fines de lucro que están dedicadas únicamente a guiar a los consumidores como usted. Muchos residentes de Maryland necesitan asistencia para prevenir un juicio hipotecario. Si el primer asesor que usted llama está ocupado, considere elegir otro de la siguiente lista.

Organización	Jurisdicción	Código Postal	Número de Teléfono	Dirección Cibernética
Arundel Community Development Services, Inc.	Anne Arundel	21401	410-222-7600	www.acdsinc.org
Housing Commission of Anne Arundel County	Anne Arundel	21060	410-222-6200 x 100	www.hcaac.org
ACORN Housing Corporation	Baltimore Prince George's	21218 20782	410-243-9790 301-699-0983	www.acornhousing.org
Belair-Edison Neighborhoods, Inc.	Baltimore	21213	410-485-8422	www.belair-edison.org
Consumer Credit Counseling Service of Greater Washington/Money Management International	Statewide	20855	800-747-4222	www.moneymanagement.org
Druid Heights CDC	Baltimore	21217	410-523-1350	www.druidheights.com
Eastside Community Development Corporation	Baltimore	21224	410-284-9861	www.eastsidecdc.org
Neighborhood Housing Services of Baltimore	Baltimore	21231	410-327-1200 x 33	www.nhsbaltimore.com/education.shtml
Southeast Community Development Corporation*	Baltimore	21224	410-342-3234	www.southeastcdc.org
St. Ambrose Housing Aid Center, Inc.	Baltimore	21218	410-366-8550	www.stambros.org
Tri-Churches Housing, Inc.	Baltimore	21223	410-385-1463	www.trichurcheshousing.org
We Are Family Community Development	Baltimore	21133	410-922-9623	www.unionbethelamec.org/cdc
Delmarva Community Services, Inc.	Eastern Shore	21613	410-901-2991	www.dcsdct.org
Maryland Rural Development Corporation	Eastern Shore	21639	410-479-3566	www.mrdc.net
Salisbury Neighborhood Housing Services	Eastern Shore	21804	410-543-4626	www.salisburynhs.org
Shore-Up! Inc.	Eastern Shore	21804	410-749-1142 x 307	www.shoreup.org
City of Frederick/Frederick CAA	Frederick	21701	301-600-1506	www.cityoffrederick.com/fcaa
Garrett County Community Action Committee	Garrett and Allegany	21550	301-334-9431 x 149	www.garrettcac.org
Home Partnership, Inc.	Baltimore, Harford and Cecil	21085	410-679-3200	www.homepartnershipinc.org
Latino Economic Development Corporation*	Montgomery	20902	240-777-4960	www.ledcdc.org
HomeFree - USA*	Montgomery	20782	301-891-8400	www.homefreeusa.org
Greater Washington Urban League	Prince George's	20782	301-985-3519	www.gwul.org
Housing Initiative Partnership, Inc. *	Prince George's	20782	301-699-3835	www.hiphomes.org
Housing Options & Planning Enterprises, Inc.	Prince George's and Charles	20745	301-567-3330	www.hopefinanciamal.org
Sowing Empowerment & Economic Development*	Prince George's	20737	301-458-9808	www.seedinc.org
Roots of Mankind Corporation	Prince George's	20748	301-899-6800	www.romkind.org
Kairos Development Corporation	Prince George's	20746	301-899-1180	www.kairosgroups.org
Southern Maryland Tri-County CAC	Southern Maryland	20637	301-274-4474	www.smtccac.org
Washington County CAC	Washington	21740	301-797-4161	www.wccac.org

*Servicio bilingüe

Información del Consumidor

Por favor complete este formulario antes de reunirse con su asesor de vivienda. Asegúrese de llevarlo a su primera cita. Si tiene alguna pregunta, por favor llame a la línea de emergencia HOPE al 1-877-462-7555 o en el Internet, visite www.mdhope.org

Nombre del Prestatario: Apellido:		Fecha:
Nombre del Co-Prestatario:		
Ingreso Familiar Anual del Prestatario:	Ingreso Familiar Anual del Co-Prestatario:	
Tipo de familia (Marcar todo lo que aplica) <input type="checkbox"/> Adulto soltero <input type="checkbox"/> Dos o más adultos no casados <input type="checkbox"/> Casado con hijos <input type="checkbox"/> Casado sin hijos <input type="checkbox"/> Mujer soltera, cabeza de familia <input type="checkbox"/> Hombre soltero, cabeza de familia <input type="checkbox"/> Persona de la tercera edad <input type="checkbox"/> Otro	Dirección de la propiedad (no use Casilla Postal):	
	Ciudad:	
	Condado: Postal:	Estado: Código Postal:
	Números de teléfono trabajo/casa/celular:	
Quién es propietario de la propiedad:	Dirección electrónica (email):	
Yo hago mis pagos de hipoteca a:	Mi pago mensual total de hipoteca es:	
Yo estoy o estaré retrasado con el pago de la hipoteca a consecuencia de: <input type="checkbox"/> Reducción de mis ingresos <input type="checkbox"/> Pérdida de trabajo <input type="checkbox"/> Pérdida de ingresos por otra razón <input type="checkbox"/> Problemas o gastos médicos <input type="checkbox"/> Problemas familiares <input type="checkbox"/> Aumento de gastos <input type="checkbox"/> Divorcio o separación <input type="checkbox"/> Muerte de un familiar <input type="checkbox"/> Fracaso en un negocio <input type="checkbox"/> Aumento del pago de la hipoteca <input type="checkbox"/> Otra razón (por favor explique):	Actualmente mis pagos están: <input type="checkbox"/> Al corriente <input type="checkbox"/> 30-60 días atrasados <input type="checkbox"/> 61-90 días atrasados <input type="checkbox"/> 91-120 días atrasados <input type="checkbox"/> Más de 120 días atrasados <input type="checkbox"/> Desconozco o no estoy seguro	
	¿Ha contactado a su prestamista? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Si marcó "sí" ¿qué respuesta le dieron?	
An english version of this kit is available on www.mdhope.org		

Presupuesto Mensual de la Familia

Por favor complete este formulario con información sobre su presupuesto para que usted pueda evaluar su situación financiera con la ayuda de un asesor de vivienda. Asegúrese de llevarlo a su primera cita. Si tiene preguntas, por favor llame a la línea de emergencia de HOPE al 1-877-462-7555.

A. Gastos de la Familia:

Gastos Mensuales Fijos	Mensualidad
Hipoteca	
2ª Hipoteca	
Gas & Electricidad	
Calefacción o Aceite	
Agua y Alcantarilla	
Teléfono	
Pago de Auto 1	
Pago de Auto 2	
Seguro de Auto	
Seguro de Vida	
Seguro de Salud	
Pensión Alimenticia	
Sistema de Alarma	
Impuestos a la Propiedad/Seguro	
Otro/Pago Mínimo de Tarjetas de Crédito	
Subtotal de Gastos Fijos	

Gastos Mensuales Variables	Mensualidad
Comestibles	
Comer Afuera	
Gasolina	
Bus/Taxi/Estacionamiento	
Reparación de Auto	
Artículos de Tocado/Peluquería	
Gastos Médicos/Recetas	
Guardería	
TV Cable	
Ropa/Lavandería	
Lotería	
Iglesia/Caridad	
Entretenimiento	
Teléfono Celular	
Otros gastos	
Sub-Total, gastos VARIABLES	

TOTAL GASTOS MENSUALES	
-------------------------------	--

B. Sus Ingresos Mensuales:

Antes de Impuestos	Después de Impuestos

Ingresos de su Cónyuge o Compañero:

Antes de Impuestos	Después de Impuestos

Otros Ingresos Familiares:

Antes de Impuestos	Después de Impuestos

C. Tarjetas de Crédito y Otras Deudas:

Nombre del Acreedor	Pago Mínimo	Saldo

D. Excedente/ Déficit

Ingreso mensual total neto de la familia	
Substraer el total de los gastos mensuales	
= Excedente o déficit mensual	

An english version of this kit is available on www.mdhope.org

Formato de la Carta Explicando sus Dificultades

Para (Nombre del Prestamista):	Fecha:
--------------------------------	--------

Del Prestatario(s):

Número de Préstamo:

Yo quisiera quedarme en mi casa. Pero me retrasé con mis pagos de hipoteca desde (fecha):

Los motivos de mi retraso son:

Yo podré sobrellevar estas dificultades y hacer mi pago de hipoteca porque:

- Tengo un trabajo nuevo
- Tengo un segundo trabajo
- He reducido mis gastos familiares
- Tengo ingresos adicionales de mi hijo, hija, etc.

y/o - Puedo hacer los pagos al interés original. Si Ud(s) congelan la tasa de interés, yo podré hacer mis pagos

Firma del Prestatario

Co-Prestatario