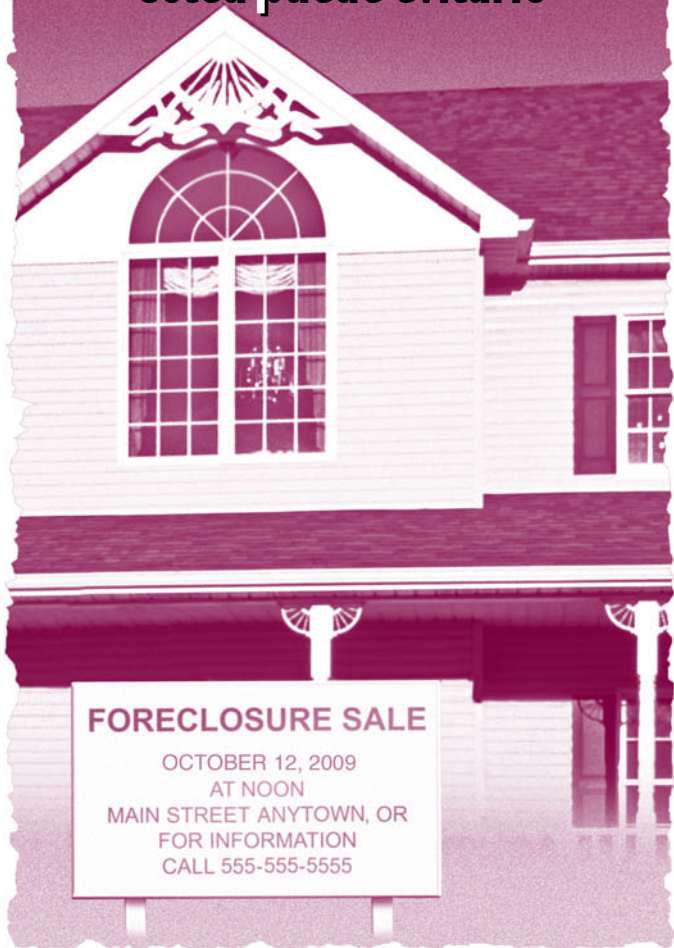


SPANISH

Embargo de inmuebles

(ejecución hipotecaria)

Usted puede evitarlo



*Pasos que usted puede
tomar para proteger su
casa y su crédito*



Division of Finance and
Corporate Securities

División de Finanzas y Valores Corporativos de Oregon

Nuestra misión:

Fomentar la más amplia disponibilidad de servicios financieros, productos e información para los residentes de Oregon, provistos de una manera segura, confiable, equitativa y libre de fraude.

Índice:

Usted puede evitar el embargo de su casa.....	3
Revise los documentos de su préstamo	4
Establezca un presupuesto	5
Asegúrese de pagar los impuestos de su casa	6
Evite gravámenes innecesarios sobre su casa.....	7
Como sucede un proceso de embargo	8
Nuevas leyes en Oregon que podrían ayudarle	10
Que podría hacer usted para evitar el embargo.....	11
Tolerancia o indulgencia especial.....	12
Modificación de su préstamo	12
Reclamo parcial	13
Venta previa al embargo de la casa.....	13
Renuncia voluntaria a la escritura.....	13
Programa de Capacidad de Pago y Estabilidad para Propietarios de Vivienda	14
Fraudes relacionados con el embargo.....	15
Ley de Protección contra fraude de rescate hipotecario	17
Recursos e información general	20
Para verificar licencias, permisos o registro	22
Que hacer y que no hacer.....	23

El contenido de este folleto tiene la única intención de proveer información relacionada a una ejecución o embargo hipotecario y no constituye consejo legal o profesional. Consulte con un abogado para discutir circunstancias particulares a su caso.

Esta agencia no endosa ni recomienda agencias de consejería o compañías hipotecarias. Se recomienda contactarse con agencias que están debidamente registradas o con licencia.

Usted puede evitar el embargo de su casa

Ser dueño de casa es una de las metas más buscadas, pero saber retenerla debe ser tan importante como el obtenerla. Mucha gente enfrenta dificultades financieras en alguna etapa de su vida por varias razones, pero si no se tiene cuidado, esas dificultades pueden resultar en la pérdida de la casa. La institución financiera o acreedor que retiene los derechos sobre su préstamo, tiene el derecho legal de quitarle la casa si usted no cumple con los pagos de acuerdo al contrato. Este proceso legal es comúnmente conocido como *ejecución hipotecaria* o *foreclosure* en inglés. En algunos países latinoamericanos, procedimientos similares son conocidos como proceso de embargo de bienes raíces o ejecución de inmuebles. En los Estados Unidos el procedimiento legal de una ejecución hipotecaria culmina con el embargo de la propiedad o inmueble, en el que el o los acreedores toman posesión de ella.

También hay otras razones por las que su casa puede ser embargada, como por ejemplo, impuestos de propiedad sin pagar, además de otras circunstancias que explicaremos más adelante. Un proceso de ejecución hipotecaria puede iniciarla y ejecutarla cualquier entidad o persona que registra un *gravamen* en el condado donde su casa está localizada. Un *gravamen* o *lien* en inglés, representa una garantía utilizando su propiedad como aval para satisfacer la deuda, en caso de que usted no cumpla con algún compromiso financiero que hizo y que esté relacionado con su casa.

La ejecución hipotecaria no solo hará que pierda su casa, sino que también afectará negativamente su historia de crédito, lo que hará más difícil comprar otra propiedad en un futuro cercano.

Pero usted puede evitar la ejecución hipotecaria. Hay varios pasos que puede seguir inmediatamente después de firmar sus documentos de cierre para estar preparado si más tarde enfrenta dificultades en sus finanzas. He aquí algunas sugerencias:

Revise los documentos de su préstamo

Se supone que usted ya tuvo la oportunidad de revisar sus documentos antes de firmarlos, pero una vez que haya tomado posesión de su casa y lo antes posible, revise detalladamente sus documentos para familiarizarse acerca de cómo sus pagos serán acreditados a su hipoteca y qué recursos tendrá en caso de que no pueda hacer sus pagos a tiempo. La mayoría de la documentación está en inglés y probablemente usted necesite la ayuda de una persona bilingüe o de un consejero legal que entienda los términos y condiciones de su préstamo hipotecario.



Por ejemplo, el documento *La veracidad acerca de su préstamo* o **Truth-in-Lending Disclosure** en inglés y la *Nota fiduciaria* o **Note** en inglés, contienen información acerca de cuándo sus pagos mensuales deben llegar

a la compañía para que puedan procesarse y acreditarse a tiempo. Es común que un préstamo hipotecario sea transferido o vendido a otra institución, pero la ley requiere que cualquier transferencia de su préstamo le sea comunicada por escrito y con la debida anticipación. Esta notificación debe incluir instrucciones acerca de sus pagos mensuales y cuándo la transferencia de su préstamo se hará efectiva. Si sus pagos mensuales no son acreditados adecuadamente, continúelos haciendo, preferiblemente por correo certificado y mantenga sus registros al día. El documento de *Divulgación de servicios* o **Servicing Disclosure** en inglés, también contiene información relacionada con sus derechos en caso de que su préstamo sea transferido a otra compañía.

Si su préstamo es bajo un programa de la Administración Federal de Vivienda o “Federal Housing Administration (FHA)” y

tiene dificultades en que se le acrediten sus pagos mensuales adecuadamente y no logra solucionarlos con su institución financiera, usted puede contactarse con el *Centro Nacional de Servicios* o **National Servicing Center**. La Comisión Federal de Comercio o **Federal Trade Commission** (FTC) tiene una publicación relacionada con los pagos hipotecarios donde se explica en más detalle acerca de los derechos y obligaciones del consumidor. En la sección de recursos de esta publicación usted podrá ver como puede obtener una copia y también como contactarse con las agencias arriba mencionadas.

También es importante entender cuáles serán los pasos a seguir si su propiedad está en proceso de ejecución hipotecaria. La escritura de la propiedad, también conocida como *Escritura de Fideicomiso* o **Deed of Trust** en inglés, puede incluir cláusulas que le permitirán al acreedor o institución financiera tomar posesión de la casa sin tener que iniciar un juicio hipotecario. De otra manera el embargo de su casa deberá ser por medio de un proceso judicial. La cláusula que le permite al acreedor o institución financiera evitar un juicio e iniciar la ejecución hipotecaria es conocida como *Poder de venta* o **Power of Sale** en inglés.

Establezca un presupuesto

Después de comprar su casa, haga una evaluación detallada de sus gastos y de ser necesario establezca un nuevo presupuesto. Determine a dónde va su dinero y cómo lo está gastando. Haga que toda la familia participe en el plan para luego decidir que gastos se pueden reducir o eliminar. Establezca lo antes posible un fondo de emergencia que cubra sus gastos mensuales como mínimo por tres meses. Por ejemplo, algunas personas establecen un plan de emergencia cuando reciben el reembolso de los impuestos del contribuyente. Si empieza a perder el control de su finanzas, considere utilizar el

consejo de organizaciones sin fines de lucro establecidas legalmente y de buena reputación. En la sección posterior de este folleto hay información de cómo localizar una organización sin fines de lucro aprobada por el gobierno.

Asegúrese de pagar los impuestos de su casa

Si no paga los impuestos de su casa a tiempo, también correrá el riesgo de que ésta sea embargada por el condado en donde su casa está localizada. Es muy probable que el condado inicie el proceso de ejecución hipotecaria después de tres años consecutivos de impuestos sin pagar.

TAXES

En Oregon los impuestos de bienes raíces deben ser pagados el 15 de noviembre de cada año, pero se permite que sean pagados en no mas de tres plazos que son: 15 de noviembre, 15 de febrero y 15 de mayo. Si se atrasa con los impuestos de su casa, la notificación anual que recibirá del condado incluirá la fecha en que su casa estará sujeta a embargo.

Es muy importante saber quién es el responsable de hacer los pagos de los impuestos y seguros de su casa. Pregunte a su acreedor o institución financiera y también revise sus estados de cuenta de impuestos acerca de sus pagos. En Oregon es común que el color del papel de la notificación de impuestos le dé la pauta acerca de quién es responsable de pagarlos. Por ejemplo, si el color del papel de su cuenta es amarillo, esto puede significar que su institución de préstamo es la responsable de coleccionar sus impuestos que van incluidos en sus pagos mensuales y hacer el pago correspondiente cuando éstos deben ser pagados. Por otra parte, un estado de cuenta de color verde puede significar que usted es el responsable del

pago de los impuestos de propiedad. Llame al condado en donde su casa está localizada. En la sección de recursos de este folleto se incluye información acerca de cómo ponerse en contacto con los diferentes condados.

Si es una persona discapacitada o de la tercera edad y de ingresos limitados, usted podría tener acceso a beneficios disponibles para estas personas. Uno de ellos consiste en una prórroga del pago de sus impuestos de propiedad, siempre y cuando ocupe la casa como su residencia principal. Si decide que esta opción es conveniente para usted, el estado de Oregon pagará al condado sus impuestos de propiedad. Póngase en contacto con el *Departamento del Servicio de Renta Interna de Oregon* o **Oregon Department of Revenue** para averiguar acerca de estos beneficios. En la sección posterior de este folleto está incluida la información para contactar a esa agencia estatal.

Evite gravámenes innecesarios sobre su casa

Usted es responsable de los gravámenes registrados con el condado cuando su casa es utilizada como garantía de pago. Si decide vender su casa, ésta deberá estar libre de gravámenes. Recuerde también que quien tiene un gravamen en contra de su propiedad, podría iniciar el proceso de embargo de su inmueble.

Existen dos tipos de gravámenes: *voluntarios e involuntarios*. Un ejemplo de *gravamen voluntario* es aquel que su acreedor tiene en su casa para garantizar el pago de su hipoteca o cualquier préstamo secundario utilizando su casa como aval y con el que usted estuvo de acuerdo al firmar los documentos de su hipoteca. Usualmente la hipoteca más grande tiene prioridad de reembolso sobre los préstamos más pequeños en caso de embargo.

Un ejemplo de *gravamen involuntario* es aquel que puede imponer el *Servicio de Renta Interna* o **Internal Revenue Service** (IRS) si usted no paga sus impuestos anuales del contribuyente. Otro ejemplo de *gravamen involuntario* es aquel que los contratistas y/o subcontratistas de la construcción pueden registrar con el condado, si éstos no recibieron el pago correspondiente por el trabajo realizado en su propiedad. De la misma manera, quienes proveyeron los materiales de construcción, pueden registrar un gravamen aún cuando usted haya pagado por los materiales mediante el contratista principal. Este tipo de gravamen está regido por leyes específicas y es conocido comúnmente como *gravamen de mecánico* o **mechanic's lien** en inglés. Otro ejemplo de *gravamen involuntario* es aquel que se impone en una propiedad como resultado de un pleito o juicio legal donde la responsabilidad financiera fue adjudicada en favor de uno de los litigantes.

Como sucede un proceso de embargo

Oregon es uno de los estados donde el proceso de embargo de bienes raíces puede ser *judicial* o *no-judicial*. El más común es el no-judicial donde el embargo se puede procesar fuera de la corte, es decir, sin la necesidad de una acción o juicio civil. En este caso el préstamo hipotecario está usualmente garantizado por un documento llamado escritura de fideicomiso o **Deed of Trust** en inglés.

Las partes interesadas en este tipo de transacción son; el *beneficiario*, que es la institución financiera que tiene derechos sobre su préstamo hipotecario, un *fiduciario* o **trustee** a quien usted transfirió o cedió temporalmente el título de su casa hasta que su préstamo hipotecario se termina de pagar o satisfacer por completo y por último usted, como *prestatario*. En la mayoría de los casos también existe un *administrador hipotecario* o **servicer** en inglés, que está encargado de recibir y distribuir el dinero de sus

pagos hipotecarios. Si desea pedir información de su préstamo o quiere hacer un acuerdo acerca de su hipoteca, usted debe contactarse con esta entidad. La correspondencia que usted reciba será de ésta entidad y tendrá la información necesaria acerca de como contactarse con ella. No confunda al *servicer* con el banco que le dió el préstamo para comprar su casa.

Uno de los componentes legales más importantes en el ejemplo que mencionamos arriba, es acerca de las notificaciones y los pasos que el banco debe seguir antes de poner la casa en una subasta pública. Por ejemplo, si usted no cumple con los pagos mensuales con los que estuvo de acuerdo al firmar los documentos cuando cerró su préstamo, es muy probable que después de los 60 a 90 días de estar continuamente atrasado y luego de que la institución le haya enviado por correo las notificaciones de que sus pagos están morosos, la entidad financiera dará instrucciones al fiduciario para comenzar el proceso de embargo. A continuación, éste registrará en el o los condados donde está ubicada la propiedad, la notificación oficial de que usted no está cumpliendo con su compromiso de pagos. Es aquí donde se inicia el proceso legal del embargo y que a la vez será de conocimiento público. Inmediatamente después el fiduciario le enviará por correo certificado a usted y a todas las entidades o personas que tienen un interés en su propiedad, una notificación de que la casa está en proceso de embargo. Aparte de otras cláusulas, la notificación deberá incluir la fecha, hora y lugar donde se procederá a la subasta pública. El proceso, desde el momento del registro de los pagos morosos en el condado hasta el día de la subasta, es usualmente 120 días, pero usted tendrá sólo 115 días para satisfacer la deuda o para llegar a un acuerdo con la entidad financiera para que el proceso sea interrumpido temporal o permanentemente. A discreción de la entidad financiera el proceso se podría posponer hasta un total de 180 días.

El fiduciario deberá publicar por medio de la prensa escrita local donde está ubicada la propiedad, por lo menos 20 días antes de la subasta de que la casa está en proceso de embargo. La publicación deberá tener la misma información que se incluyó en la notificación que usted recibió por correo.

Nuevas leyes en Oregon que podrían ayudarle

La ley estatal ahora requiere que usted reciba junto con la decisión oficial del banco de ejecutar la hipoteca, un formulario con instrucciones para que usted pueda solicitar comunicarse directamente con un representante autorizado para negociar una posible modificación de su préstamo. Esta entrevista puede ser personalmente o por teléfono. Usted tendrá **30 días** a partir de la fecha de la notificación para enviar su solicitud de una entrevista e interés de negociar una modificación. El representante de la institución financiera tendrá hasta **45 días** para notificarle si su petición de modificación ha sido aceptada o negada. Si pide la ayuda de una organización sin fines de lucro, el contacto con el banco también debe ser dentro de los 30 días arriba mencionados.

La ley estatal de Oregon también requiere ahora que cualquier persona o compañía que ofrece por cualquier medio de comunicación, negociar con el banco o ser intermediario entre usted y el banco, debe estar en los registros de las agencias apropiadas del estado antes de ofrecer esos servicios. Usted puede verificar si la compañía o individuo están autorizados con el estado de Oregon visitando la página en el internet **www.dfcs.oregon.gov** o llamando al 866-814-9710.

Que podría hacer usted para evitar el embargo

El error más común que la gente hace es ignorar o no afrontar el problema lo antes posible. Si por alguna razón usted está atrasado con los pagos de su hipoteca, aún podría salvar su casa y su crédito si toma los pasos necesarios cuanto antes.

Comuníquese con su acreedor o institución financiera *inmediatamente* y procure llegar a un acuerdo, preferiblemente por escrito. Las instituciones financieras sostienen que no quieren la posesión de su casa y están más interesadas en llegar a un acuerdo con usted porque el proceso de una ejecución hipotecaria es usualmente largo y muy costoso. Explique y cumpla con su predisposición a pagar la deuda basándose en un plan de pagos con su acreedor, por lo menos temporalmente hasta que su situación financiera mejore.

Las leyes relacionadas con ejecuciones hipotecarias en Oregon tienen requerimientos específicos y pasos que deben seguir los acreedores antes de embargar la propiedad. Este período de tiempo puede dar a los dueños de casa la oportunidad de retenerla, siempre y cuando los pagos mensuales y los gastos incurridos por el acreedor para procesar la ejecución del inmueble estén satisfactoriamente pagados. Si tiene la oportunidad, consulte con un abogado acerca de cómo estas leyes pueden ayudarle.

Las instituciones financieras aprobadas por el *Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano* o *Department of Housing and Urban Development* (HUD) para ofrecer programas de préstamos hipotecarios bajo la *Administración Federal de Vivienda* o *Federal Housing Association* (FHA), deben seguir diferentes pasos antes de embargar una propiedad. Los préstamos FHA también participan del Programa de Capacidad de Pago y Estabilidad. Vea líneas mas abajo una breve descripción del programa.

Cuando se comunique con su institución financiera pida hablar con el *Departamento de Mitigación de Pérdidas* o **Loss Mitigation Department** o con personal autorizado para negociar una modificación y explique su situación. Si está dentro de las guías establecidas por FHA, tendrá las alternativas descritas mas abajo. Aunque su préstamo no sea asegurado por FHA, aun pida hablar con su institución acerca de las alternativas que detallamos a continuación:

▶ **Tolerancia o indulgencia especial (Forbearance)**

Dependiendo de su situación financiera y las circunstancias de sus dificultades en hacer los pagos, usted podría solicitar un periodo de tiempo suficiente para recuperarse financieramente si, por ejemplo, está esperando una cantidad de dinero que le ayude a cubrir sus pagos atrasados y otras tarifas o si le aseguraron que podrá obtener empleo. Usted tendrá que proveer información para verificar la procedencia del dinero o un contrato de trabajo.

▶ **Modificación de su préstamo (Mortgage Loan Modification)**

Con esta opción usted podría solicitar un cambio en los términos de su préstamo original ya sea extendiendo el tiempo para pagar su hipoteca, cambio en la tasa de interés o reducción del monto adeudado. Si logra este acuerdo asegurese de obtener un documento que explique claramente los cambios y si estos cambios son temporales o permanentes. Dependiendo de los términos de la modificación, su calificación crediticia podría verse afectada negativamente.

Pregunte si la modificación es bajo el programa federal Capacidad de Pago y Estabilidad para Propietarios de Vivienda. Líneas mas abajo explicamos brevemente acerca de éste programa.

► **Reclamo parcial (Partial Claim)**

Si está pagando seguro hipotecario, usted podría solicitar un préstamo de la compañía que provee el seguro hipotecario. No confunda este tipo de seguro con el seguro de incendios. Pregunte a la compañía financiera o a la aseguradora si usted podría obtener fondos para ayudarlo a cubrir sus pagos atrasados y como usted deberá pagarlos.

► **Venta previa al embargo del inmueble (Pre-foreclosure o short sale)**

Esta opción le permitiría tener un tiempo para vender su casa por un monto inferior al balance de su hipoteca y de tal manera evitar la ejecución hipotecaria. Esta opción puede existir si su casa vale menos que el saldo del o de los montos adeudados.

► **Renuncia voluntaria a la escritura en reemplazo de un embargo (Deed-in-lieu of foreclosure)**

Esta opción le permitiría devolver voluntariamente la casa al banco para evitar la ejecución de la hipoteca. Hay algunas instituciones que ofrecen una pequeña cantidad de dinero a cambio de las llaves de la casa. Esta oferta es conocida en inglés como **cash for keys** o sea, *dinero por las llaves*. Si acepta esa oferta y el dinero, asegúrese de pedir un documento que clarifique si aceptarla le afectaría en el futuro. Recuerde que al evitar la ejecución de una hipoteca usted estará previniendo daños mayores a su historia de crédito.

También debe tener en cuenta que cualquiera de estas opciones mencionadas o que la institución tenga disponible estarán condicionadas y en muchos casos no existen requerimientos legales para obligar a la institución a aceptar su petición.

Programa de Capacidad de Pago y Estabilidad para Propietarios de Vivienda

La administración del presidente actual ha posibilitado la existencia de un nuevo programa de ayuda para personas que están a riesgo de perder su casa conocido como El Programa de Capacidad de Pago y Estabilidad para Propietarios de Vivienda o **Making Home Affordable Program** en inglés. Este programa se divide en dos planes, uno que es para refinanciar el préstamo para quienes pueden demostrar que hay riesgo de que pierdan la casa por alguna razón dificultosa, siempre y cuando la casa en riesgo sea propiedad de quienes habitan la casa como dueños. El otro plan es para solicitar una modificación del préstamo, también para quienes son dueños de la casa y residen en ella, como condiciones principales. Ambos planes tienen condiciones adicionales que se pueden obtener visitando la página del internet, también disponible en español www.makinghomeaffordable.gov. Verifique si su entidad financiera participa de este programa.

Es posible que una casa cuando entre en subasta pública se venda en una cantidad inferior a la deuda total. Cuando el acreedor o institución financiera elige perdonar o condonar la deuda, ya sea total o parcialmente, la diferencia entre el *valor de la casa en el mercado* o **Fair Market Value** en inglés y la deuda, se reportará al Servicio de Renta Interna (IRS) como parte de sus ingresos. Por ejemplo, si el balance de su hipoteca es de \$200,000 y se logró vender la casa por sólo \$170,000, significa que usted tendrá que reportar un ingreso adicional de \$30,000 cuando usted haga sus impuestos anuales del contribuyente. Este *déficit es conocido* en inglés como **cancellation of debt** o ingresos de COD.

Sin embargo una nueva ley federal permite que quienes hayan perdido su casa por medio de un embargo donde el monto recaudado por el banco no sea lo suficiente para cubrir toda la deuda, no tengan que reportar esta cantidad como parte de sus ingresos. Esta ley temporal se puede aplicar a las deudas como resultado de un embargo hipotecario que comprenden solamente desde el primero de enero de 2007 hasta el 31 de enero de 2012.

Fraudes relacionados con el embargo

Las personas que están confrontando una ejecución hipotecaria deben estar muy alertas acerca de actividades fraudulentas. Si su intención es la de mantener su casa, estafadores pueden provocar que usted la pierda, incluyendo el valor líquido que fue acumulando desde que usted compró la casa.

La información relacionada con su propiedad es parte de los registros públicos y es fácilmente accesible para quienes quieren obtener cierta información acerca de

su propiedad y su hipoteca. Existen individuos inescrupulosos que también pueden tener acceso fácil a esta información de registro público y aprovecharse de las personas que tienen dificultades con los pagos de su hipoteca o están al borde de perder su casa. Los estafadores usan esta información para ponerse en contacto con los propietarios de la casa y ofrecerles "salvarla", lo que al final podría resultar en una estafa.

La información pública incluye notificaciones de pago atrasados que son registrados por las instituciones financieras o acreedores, así como también la información si es que la casa está sujeta a subasta pública o si el banco ya tiene posesión de ella.



Algunos dueños de casa que están al borde de un embargo por desesperación optan por responder a ofertas de salvamento de casas que ofrecen dinero rápido y en efectivo. Aunque esta parezca una solución rápida, tal vez no sea la mejor solución para quienes tengan el objetivo final de retener la casa o tener la oportunidad de venderla a un precio justo.

Los estafadores están particularmente interesados en propiedades en donde los dueños hayan vivido por algún tiempo y donde potencialmente se haya acumulado un valor líquido o plusvalía. Estos tipos de fraude varían de acuerdo con lo que el estafador quiera obtener. Por ejemplo:

- ▶ Los estafadores distribuyen anuncios a través de diversos medios de comunicación ofreciendo servicios para representar a los dueños de casa y negociar con los acreedores o instituciones financieras para salvar la casa. A menudo piden dinero en efectivo por adelantado antes de iniciar el contacto con el banco. Los estafadores no permiten o prohíben que los dueños de casa se comuniquen con la institución financiera para no interrumpir o dañar las negociaciones. Desafortunadamente en muchos casos los estafadores hacen poco o nada para ayudar a resolver la situación.
- ▶ Los estafadores convencen a los dueños de casa a cederles el título de la propiedad con la promesa de devolvérsela una vez que el proceso de embargo del inmueble haya sido detenido o resuelto. Las transferencias de título suelen ser por cantidades muy inferiores al valor real del inmueble y a menudo la transacción incluye un contrato de renta en el que el dueño es aún responsable por los pagos de los impuestos de propiedad, seguros y otros servicios. Potencialmente esta situación puede empeorar dependiendo de las estipulaciones del contrato, especialmente si la transferencia

de título incluye un contrato de renta en el que el estafador puede legalmente expulsarlo de la casa ya que éste es ahora legalmente el nuevo dueño de la casa.

- ▶ En otros casos los estafadores convencen al dueño de casa a refinanciar la hipoteca existente para así ponerse al corriente con los pagos mensuales de la hipoteca. Los estafadores convencen al dueño a firmar documentos que aparentan ser para refinanciar el préstamo original, pero la realidad es que estos documentos pueden contener cláusulas que ejecutan la transferencia del título de la propiedad, o simplemente los estafadores ya tienen planes de compra de la propiedad bajo otros términos que les son claramente favorables, tales como comprar la casa por cantidades muy inferiores al verdadero valor de la casa. Desafortunadamente el dueño de la casa ignora esta situación hasta que se da cuenta del fraude demasiado tarde.

Ley de Protección contra fraude de rescate hipotecario

A partir del 9 de junio de 2008, entró en efecto una nueva ley estatal para ayudar a los dueños de casa a evitar ser víctimas de fraude, comunmente conocidos como rescates hipotecarios. Esta ley también requiere que el fiduciario envíe una notificación adicional a los dueños de casa advirtiéndoles que el proceso de embargo se ha iniciado. La notificación deberá incluir números telefónicos gratuitos para comunicarse con la entidad financiera y fiduciaria. También deberá incluir un número telefónico gratuito para poder contactarse con un consejero crediticio aprobado por el estado y por último para quienes hayan sido víctimas de fraude hipotecario un número de teléfono para conseguir ayuda legal. El propósito de esta notificación es para que el dueño de casa pueda pedir información relacionada con su préstamo. Se recomienda

llamar a estos teléfonos cuanto antes para recibir ayuda y también para identificar cuales serían sus opciones. Si su propiedad aun no está en proceso de embargo pero por alguna razón teme atrasarse en sus pagos, le sugerimos ver nuestra sección de recursos la dirección en la red del internet para contactarse con consejeros sin fines de lucro aprobado por el gobierno más cercano a su área.

La nueva ley contra el fraude hipotecario, provee a los consumidores con ciertos derechos e impone ciertos requerimientos a quienes ofrecen ayudar a dueños de casa que están en riesgo de perder su casa. Estos son algunos de ellos:

- ▶ Un contrato para ser válido deberá ser provisto al dueño de casa por lo menos 24 horas antes de ser firmado. El documento debe ser firmado personalmente y no por otro medio, como por ejemplo un facsímile o correo electrónico
- ▶ El contrato debe estar escrito en el mismo lenguaje (español en este caso) en el que las partes se pusieron de acuerdo
- ▶ El contrato debe indicar claramente que se prevee como resultado del acuerdo, también deberá incluir el costo total de los servicios ofrecidos
- ▶ El dueño de casa deberá tener la opción de poder anular o rescindir el contrato por escrito durante el proceso
- ▶ Exceptuando por los gastos incurridos por la compañía o individuo que le está representando ante la entidad financiera, usted tiene el derecho de que se le reembolse cualquier cantidad que pagó por anticipado.

Aunque la ley provee con estas medidas de protección, el consumidor es responsable de leer y entender las clausulas del contrato. Si usted tiene alguna duda se recomienda *no firmar ningún documento sin antes leer y entender el contenido.*

Si ha sido víctima de un rescate fraudulento, usted puede enviar su queja al Departamento de Justicia de Oregon. En la sección de recursos encontrará información acerca de como contactarse con esa agencia estatal.

Si usted o alguien que conoce está siendo o ha sido víctima de un estafador, reporte el caso inmediatamente al Departamento de Justicia estatal. Vea en la sección de recursos de este folleto cómo obtener esta información.

Recursos

Información relacionada con los impuestos:

Condados

<http://bluebook.state.or.us/local/counties/counties.htm>

Department of Revenue:

Departamento de Impuestos de Oregon

503-378-4988

www.oregon.gov/DOR

Para información acerca de “gravámenes de mecánico”

Construction Contractors Board:

Consejo de Contratistas de la Construcción

503-378-4621

www.oregon.gov/ccb

Para información acerca de sus pagos hipotecarios y de sus derechos en relación al servicio de sus pagos mensuales:

Housing and Urban Development: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) Centro nacional para servicios hipotecarios

888-297-8685

www.hud.gov

Federal Trade Commission

Comisión Federal de Comercio – publicación en español

www.ftc.gov/bcp/conline/spanish/homes/s-mortgserv.shtm

Para encontrar una organización de consejería cercana a su área

Agencias aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

1-800-SAFENET o 1-800-723-3638 o

www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=OR

Ejecuciones hipotecarias - Línea abierta

888-995-HOPE o

888-995-4673

www.foreclosurehelpandhope.org

Para información detallada del Programa de Capacidad de Pago y Estabilidad para Propietarios de Vivienda

"Making Home Affordable Program"

www.makinghomeaffordable.gov

Para ver si su préstamo es con Fannie Mae

www.fanniemae.com/loanlookup

1-800-7FANNIE

Para ver si su préstamo es con Freddie Mac

www.freddiemac.com/mymortgage

1-800-FREDDIE

Publicación de HUD en español acerca de cómo evitar la ejecución hipotecaria

<http://espanol.hud.gov/foreclosure/index.cfm>

Otros servicios de emergencia relacionados con vivienda

Housing Connections:

Llame al 2-1-1

www.housingconnections.org

Información acerca de hipotecas revertidas para consumidores de la tercera edad

<http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/rmtopten.cfm>

Denuncias contra estafadores en relación a ejecuciones hipotecarias

Departamento de Justicia

877-877-9392

www.doj.state.or.us

Para obtener información acerca de la "cancelación de deudas"

www.irs.gov o

www.irs.gov/espanol/article/0,,id=179086,00.html

Programa de refinanciamiento "FHASecure"

<http://espanol.hud.gov/news/fhasecure.cfm?&CFID=6044705&CFTOKEN=26125439>

Para verificar licencias y registros

Instituciones a nivel estatal

Si su institución es regulada a nivel estatal, póngase en contacto con la División de Finanzas y Valores Corporativos – DFCS

503-378-4140 o al 866-814-9710

www.dfcs.oregon.gov

Para registrar una queja puede hacerlo en nuestro sitio Web, o bajar una forma y enviarla a:

Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios – DCBS

División de Finanzas y Valores Corporativos

PO Box 14480

Salem, Oregon 97309-0405

Bancos Comerciales

Si el nombre de su banco incluye las palabras “national” o “national association” o las letras “N.A.” o “NT&SA,” esta institución debe tener licencia con “Office of Comptroller of the Currency” (OCC).

800-613-6743 (asistencia disponible en español)

www.helpwithmybank.gov

Asociaciones de ahorros y préstamos (savings & loan associations, savings banks)

Si el nombre de su institución incluye la palabra “Federal” o tiene las iniciales “F.S.B.” o “F.A.” la entidad reguladora es “Office of Thrift Supervision” (OTS).

800-842-6929

www.ots.treas.gov

Cooperativas o uniones de crédito (credit unions)

Si el nombre de su institución incluye las palabras “Federal Credit Union” o las iniciales “FCU” usted puede contactarse con la oficina regional.

602-302-6000

www.ncua.gov

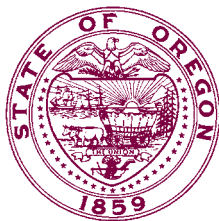
Que hacer:

- ▶ Establezca un fondo para emergencias de por lo menos tres meses de gastos mensuales
- ▶ Asegúrese que sus pagos estén debidamente acreditados. Revise con cuidado sus balances y documentación que le envíe la institución financiera
- ▶ Si anticipa tener dificultades financieras, contactese cuanto antes con su institución y procure llegar a un acuerdo temporal o permanente. Si lo logra, cumpla con lo acordado. El acuerdo final debe ser por escrito
- ▶ Averigüe acerca del programa federal de Capacidad de Pago y Estabilidad para propietarios de vivienda
- ▶ Pregunte si sus pagos mensuales pueden ser adicionados a su balance principal
- ▶ Si llega a la conclusión de que no podrá hacer sus pagos mensuales, pida a su institución por un periodo de tiempo para poder vender la casa
- ▶ Si su casa es embargada consulte con un preparador profesional de impuestos acerca de que recursos tendrá como resultado de la deuda sin pagar

Que NO hacer:

- ▶ No utilice excesivamente la plusvalía de su casa para consolidar otras deudas
- ▶ No ignore las notificaciones que le envíe su institución. Habra su correo inmediatamente
- ▶ No responda a ofertas que parecen ser demasiado buenas para rechazarlas
- ▶ No de información donde se pueda tener acceso a su cuenta bancaria y no de su código personal (PIN)
- ▶ *¡No firme ningún documento que no entienda o esté en blanco!*
- ▶ No responda a ofertas que le garantizan salvar su casa
- ▶ No ceda el título de su casa o firme documentos sin consultar antes con un abogado

Notas



Oregon Department of
Consumer and Business Services

Division of Finance and Corporate Securities

350 Winter St. NE, Room 410

P.O. Box 14480

Salem, OR 97309-0405

Toll-free: 866-814-9710

Web: *dfcs.oregon.gov*