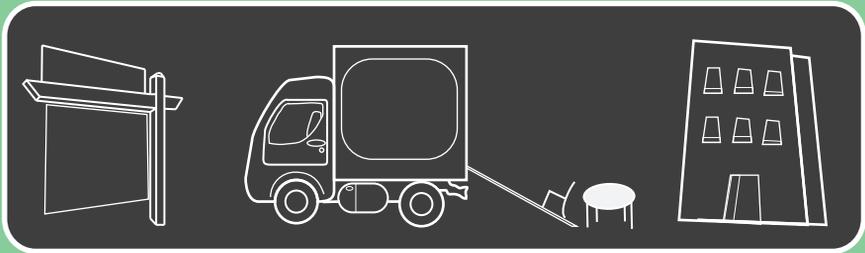




GREATER NEW ORLEANS  
**FAIR HOUSING  
ACTION CENTER**



**EVITAR EJECUCIÓN &  
FRAUDE DE EJECUCIÓN**



# QUE ES LA EJECUCIÓN



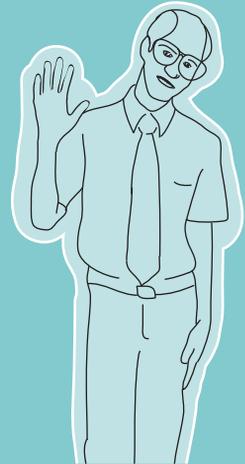
La ejecución ocurre cuando un prestador toma posesión de un hogar de un propietario de vivienda que no ha cumplido con las obligaciones de la hipoteca. Hay varias opciones para un prestador en esta situación- pero lo más común es una subasta pública. Puede resultar en ventas públicas por el sheriff en la subasta. La mayoría del tiempo, el prestador compra el propiedad y el propietario es desalojado.



**¿Que es un consejero de vivienda y como se puede ayudarse evitar ejecución?**

Un consejero de vivienda puede ayudarse durante el proceso de tratar de salvar su casa de la ejecución.

- Trabajar con una agencia de consejero aprobado por HUD es gratis
- Un consejero de vivienda aprobado por HUD discutirá su situación consigo y ayudarse decidir que opciones son los mejores para usted
- El consejero explicará que documentos necesita proveer a su compañía hipotecaria y debe contactar la compañía para usted
- El consejero puede ayudarse crear un presupuesto que muestra como pagar su pago mensual y otros gastos
- El consejero también tendrá información sobre recursos locales que puedan ayudarse



# DOCUMENTOS IMPORTANTES PARA CONSEJERO DE VIVIENDAS



**Prueba de Ingresos:** Talon de cheque, declaración de banco, y otros delciaraciones de beneficios como declara-ciones de la renta federal



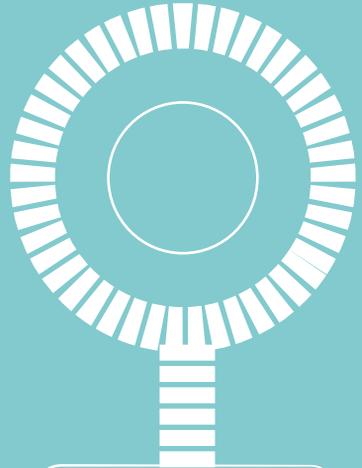
**Prueba de apuro:** cuentas medicinales, muerto en la familia, divorcio, desempleo, y otros.



**Prueba de gastos:** cuen-tas de utilidad, seguro de propiedad & honorarios de ingreso, declaraciones de préstamos, seguro de vehículo, y otras pruebas.

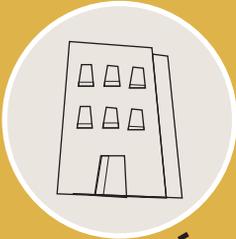


**Documentos de hipoteca:** declaraciones de hipoteca & correspondancia, declaraciones de analisis de reserva, cartas de abogado, avisa de toma, y más



**El Greater New Orleans Fair Housing Action Center es una agencia de consejero aprobado por HUD y empleadoms consejeros de vivienda autorizados por HUD. Para ayuda con su hipoteca,**

# QUE SON SUS OPCIONES



## RETENCIÓN de casa

- **Plane de indulgencia por incumplimiento**  
Reducción o suspensión de los pagos mensuales de hipoteca para un periodo de tiempo. Una solución a corto plazo si la prestamista no puede pagar pagos regulares, especialmente si la prestamista es desempleada. Después de la indulgencia por incumplimiento, la prestamista tiene que reincorporar la hipoteca o aceptar otra solución.
- **Incorporación**  
Prestamista paga todo los pagos no logrados y los honorarios en una suma total.
- **Plane de Reembolsar**  
Prestamista paga pagos mensuales regulares y dinero adicional para compensar para los pagos no logrados. Solamente exitoso si la prestamista tiene el dinero adicional para los pagos.
- **Modificación del préstamo**  
Cambio permanente a los términos de la hipoteca. Puede incluir cambios a la tasa de interés, dato de maduridad, saldo y pago mensual. Una modificación Making Home Affordable Modification puede reducir la tasa de interés, extender el dato de maduridad, y perdonar principal para que el pago mensual de principal, interés, impuestos es más asequible. Modificaciones normalmente añaden los pagos no logrados al saldo y pueden aumentar el saldo.

● **Reclamo parcial**  
Solamente con préstamos FHA  
Un préstamo segundo con cero interés que puede pagar 4-12 meses de pagos no logrados  
Después de completar un reclamo parcial, la prestamista resume pagos regulares.  
No tiene que pagar el préstamo segundo hasta pagar el primero o vender la casa.  
Nueva programa FHA-HAMP junta al reclamo parcial y modificación de préstamo para reducir pago mensual

● **Hipoteca Revertida**  
Un préstamo basado en el capital acumulado en su casa que no requiere pagos mensuales.  
Prestamistas mayor que 62 años pueden usar una hipoteca revertida para pagar su hipoteca existente.  
Préstamo no es reembolsado hasta la prestamista muda, se vende la propiedad, o la prestamista se muere.

● **Refinanciar**  
Un préstamo nuevo con tasa de interés y pagos mensuales más baja, si la prestamista esta actual con su hipoteca y tiene crédito bueno.  
Making Home Affordable Refinance (HARP) es disponible para prestamistas con un préstamo garantizado de Fannie Mae or Freddie Mac, y han pagado los pagos mensuales de hipoteca.

● **Suposición**  
Otra persona, amiga, o pariente, puede tomar responsabilidad para los pagos de hipoteca.  
Solamente disponible en algunas circunstancias.  
Evitar fraudes cuando un desconocido se ofrece suponer su pagos de hipoteca.

# QUE SON SUS OPCIONES



## LIQUIDACIÓN

La prestamista renuncia la casa con mínimo consecuencia financiera.

Prestador concora en aceptar menos que suma total para renunciar poner la prestamista en libertad de su deuda.

- Antes de ejecución/venta al descubierto  
Si la prestamista no puede affordar los pagos de hipoteca, se puede vender la casa antes de ejecución. La compañía hipotecario tiene que aceptar menos que el saldo para completar la venta, pero puede ser una consecuencia de ingreso para deuda perdonado. House must be listed for sale by a real estate professional.
- Escritura en lugar de la ejecución hipotecaria  
Devuelva la propiedad a la compañía hipotecaria para evitar el proceso de ejecución. Puede ser consecuencias de ingreso para deuda perdonado. Prestamista tiene que tratar de vender el propiedad principalmente y no recibir ofertas adecuados. La compañía hipotecario puede oferar ayuda a la prestamista para mudar.
- Insolvencia  
Insolvencia puede detener ejecución. Presentar insolvencia detiene recobro y ejecución cuando el tribunal de insolvencia administra el caso. Consultar con un abogado autorizado para aprender más sobre cubrir con insolvencia. visita [www.lawhelp.org](http://www.lawhelp.org) para descubrir recursos legales

# ENTENDER ADMINISTRACIÓN DE HIPOTECAS

## TÍPOS DE PRÉSTAMOS

**Fannie Mae-**  
Una empresa financiado por el gobierno. Fannia Mae compra hipotecarios de bancos y los vende. Cuando alguien compra los hipotecarios, bancos pueden prestar más dinero.

**Freddie Mac-**  
Empresa financiado por el gobierno que compra hipotecas, juntalos y vendelos como garantías respaldados por hipotecas a inversores en el mercado libre. El gobierno de los Estados Unidos es el dueño de Freddie Mac.

**Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA)-**  
Una programa que provee préstamos para personas con elegibilidad de ingreso que van a comprar una casa fuera de una zona metropolitana. El programa de préstamo del USDA es la solamente programa con que puede comprar una casa sin primer pago

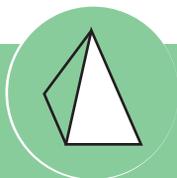
**Convencional No-GSE (empresa financiado por el gobierno)-**  
Una hipoteca que no cabe en otra categoría. El dueño del préstamo tiene todo discreción de retención y opciones.

La compañía con que habla el propietario de vivienda se llama la administrador de hipoteca. No necesariamente son dueños de su préstamo. Es su trabajo cobrar pagos y trabajar consigo si paga tarde. Depende de el tipo de préstamo que tiene, sus opciones evitar ejecución varian. Muchas personas no saben que tipo de préstamo tiene. Para aprender, consulta sus documentos originales.

**Adminstración Federal de Vivienda(FHA)-**  
Parte de HUD. Su misión es promover propietario de vivienda. Lo hace por asegurar préstamos hechos por instituciones financieros privados. Todos los préstamos FHA incluyen seguro de hipoteca para proteger el prestado de las pérdidas de ejecución.

**Departamento de Asuntos de Veteranos de EE.UU. (VA)-**  
Administración del gobierno que ayuda veteranos militares. Garantiza préstamos hipotecarios para veteranos.

# TÍPOS DE FRAUDE DE EJECUCIÓN



Fraudes falsos de consejero o rescate de ejecución

- El estafador posa como consejero y se dice que puede negociar un acuerdo con el prestador para modificar el préstamo o salvar su casa - si usted se paga un honorario al principio.
- Estafador demanda un honorario para procesamiento o administración.
- Estafador demanda que usted no contacta su prestador, abogado o consejero de vivienda.
- Estafador demanda que usted da todos los pagos a él.

Programas de modificación del "gobierno" falsos

- Estafadores pueden que asegurar que son afiliados o aprobados por el gobinero, o pueden que preguntarse para pagar honorarios altos, anticipos o mensuales para "calificar" para programas de modificación de hipotecas del gobierno.
- El nombre y sitio de web del compañía pueden que parecer como una administrtación de gobierno real, pero el sitio de web puede terminar con .com o .net en vez de .gov.
- Puede ver términos como "federal," "HAMP," "MHA," "HARP" o otras palabras relatados a programas oficiales del gobierno de EE.UU.
- Contacta su prestador en primer lugar para determinar si califica para una programa de gobierno.

Seducir y dar el cambiazo

- Se convence firmar documentos para una "modificación de préstamo nuevo" que pone en día su hipoteca.
- Este documento rinde su título o escritura de la casaal estafador en cambio por un préstamo.

## Auditoría forense de préstamo

-Un auditor forense o de préstamo hipoteca ofrece revisar sus documentos de préstamo hipotecario para determinar si el prestador cumplió con leyes federales y estatales para hipotecas.

-Requiere que paga un honorario antes de empezar el proceso.

-Dice que usted puede usar el reporte auditoría para evitar ejecución, acelerar el proceso de modificación de préstamo o cancelar el préstamo.

No hay prueba que una auditoría forense de préstamo puede salvar su casa de ejecución aunque lo hace un auditor autorizado, calificado y legítima. Si demanda al prestador, el prestador no tiene que modificar su préstamo para hacerlo más asequible. Si cancela el préstamo, tiene que devolver el dinero prestado - por eso puede perder la casa.

## Demanda "Mass Joinder"

-Normalmente un abogado, bufete de abogados o socio de publicista promesa que puede forzar su prestador a modificar su préstamo.

-Por juntarse con otros propietarios de vivienda en una demanda mass joinder contra un prestador, puede prevenir ejecución, reducir el saldo o tasa de interés, recibir indemnización, o recibir un título para la casa.

-Demandas mass joinder pueden ser legítimas - en este caso, se paga a los abogados después de la demanda por un base de contingencia. Un estafador de demandas mass joinders tratarían venderse participación en una demanda contra el prestador y decir que no puede participar hasta que paga un honorario.

## Fraude de Rentar Para Ser Dueño o Compraventa con Reserva de Usufructo

- Un estafador urge que riende el título o escritura de la casa como parte de un acuerdo a través de que puede quedar en la casa como inquilino y comparlo en algunos años.
- Dice que rendir el título permitirse una prestamista con tasa de crédito bueno obtener financiamiento nuevo y prevenir el ejecución.
- Es posible que el estafador no tiene nada intención de venderse la casa a usted.

## Fraude de Venta al Descubierto

- Un "negociador o procesadora de venta al descubierto" puede que prometerse acelerar una venta al descubierto y normalente requiere que paga un honorario.
- Puede incluir recargos o honorarios escondidos antes del cierre de al venta.
- Puede malinterpreta el valor de la casa al prestador.

Una venta al descubierto puede ser una opción legítima para un propietario de vivienda durante incumplimiento o con una casa de valor disminuido, si el prestador esta de acuerdo con la venta. Pero propietarios de vivienda solamente deben trajarbar con un profesional autorizado de inmuebles porque el ley requiere que la persona esta autorizada negociar la venta al descubiero con el prestador. Usted debe verificar la autorización con administraciones estatales de autorización.

**Si creas que estas víctima de fraude, por favor lo reporte al Greater New Orleans Fair Housing Action Center por llamar 877-445-2100 o por visitar [www.gnofairhousing.org](http://www.gnofairhousing.org).**

# COMO EVITAR FRAUDES DE EJECUCIÓN

- No paga a nadie otra que su compañía de hipoteca
- Pide ayuda por una agencia de consejero aprobado por HUD
- No da información personal a alguien que se contacta o trata de soliticarse por el correo
- No paga un honorario antes de recibir el servicio

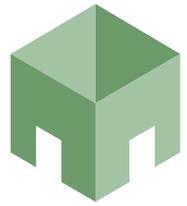
Si creas que eres una víctima de un fraude de hipoteca, puede prestar una queja por [preventscams.org](http://preventscams.org), un proyecto del Lawyers Committee for Civil Rights Under Law.

## Otros Recursos

Busca un Consejero de Propietario de Vivienda en su estado a través del sitio de web de HUD por [www.hud.gov](http://www.hud.gov). También puede contactar un consejero de crédito a través del Homeownership Preservation Foundation (HPF), una organización sin fines de lucro que operate un línea directa nacional gratis (1.888.995.HOPE) con ayuda gratis, bilingüe, y personalizado para ayudar propietarios en evitar la ejecución.



GREATER NEW ORLEANS  
**FAIR HOUSING  
ACTION CENTER**



# The Greater New Orleans Fair Housing Action Center Presents:

## **AVOIDING FORECLOSURE & FORECLOSURE SCAMS**

**Wednesday July 31st 5:30 - 7:00 pm**  
**Norman Mayer Library**  
**3001 Gentilly Blvd. 70122**

This course, designed for homeowners and potential homeowners, will go over ways to avoid foreclosure and various options in the case of foreclosure. The 1.5 hour training will explain the homeownership counseling process and common foreclosure scams to avoid.



For more information regarding this course and other educational material through GNOFHAC please email [ssheeley@gnofairhousing.org](mailto:ssheeley@gnofairhousing.org) or call 504-596-2100 ext. 114