



ESTADO DE OREGON FORECLOSURE AVOIDANCE PROGRAM

Preguntas frecuentes

¿Qué es este programa?

En 2012, la Legislatura de Oregon aprobó una ley que obligaba a los acreedores a reunirse personalmente con los propietarios de viviendas al inicio de un proceso de embargo hipotecario no judicial. En 2012, la Legislatura amplió el programa para que la mayoría de los propietarios de viviendas tuvieran la oportunidad de reunirse con sus acreedores antes del inicio de cualquier embargo hipotecario.

¿Cómo puedo participar?

Solo debe cumplir con cuatro pasos muy sencillos para participar: pague una cuota, comuníquese con un consultor de vivienda, envíe sus documentos y preséntese. Así de fácil.

¿Por qué debería participar?

Si sigue estos cuatro sencillos pasos, usted obtendrá:

- Asesoría y ayuda gratuita de un consejero de vivienda.
- La capacidad de enviar sus documentos a su acreedor a través de un portal en línea seguro.
- Información sobre su préstamo, incluida un estado de cuenta desglosado de su adeudo, su historial de pago y el nombre de la entidad que tiene su préstamo.
- Una junta personal con un representante de su acreedor que tenga toda la autoridad para negociar y comprometerse a tomar medidas para evitar el embargo hipotecario.
- La oportunidad de evitar un embargo hipotecario antes de que el acreedor inicie el proceso.

Aún si no logra salvar su casa, podrá hablar con su acreedor sobre la transferencia de escrituras, la venta de la propiedad por una cantidad menor a la que usted debe o mudarse voluntariamente a cambio de un pequeño pago para ayudarle a reubicarse.

¿A dónde puedo llamar para pedir ayuda o más información?

Llame a Mediation Case Manager (MCM) al [número de larga distancia sin costo] para pedir ayuda en cualquier momento. MCM gestiona el programa en el Estado de Oregon y puede ayudarle a abrir su cuenta en línea, así como en la programación, pagos, envío de documentos, uso del portal en línea y más. También hay información disponible en el sitio web del programa en www.ForeclosureMediationOR.org.

Llame a un consejero de vivienda lo más pronto posible para empezar a planear la reunión de resolución. El consejero de vivienda le recomendará algunas opciones para evitar el embargo, le ayudará a armar la

mejor propuesta posible a su acreedor y a prepararse para la junta. Si desea ayuda para negociar con su acreedor, un consejero de vivienda asistirá a la junta de resolución con usted. Usted no pagará por el trabajo del consejero de vivienda. Consulte la lista de las agencias de consultoría de vivienda aprobadas en Oregon en la página adjunta de Recursos ante el embargo hipotecario.

¿Qué pasa si no puedo pagar la cuota?

Si usted tiene un nivel de ingresos bajo, se le puede exentar de una parte de la cuota para que pague solo \$50. La cuota reducida debe pagarse a más tardar en la fecha límite que indique el aviso. Consulte el Formulario de pago adjunto para mayor información o llame a MCM para pedir ayuda.

¿Qué pasa si no pago la cuota a tiempo?

La fecha límite para el pago de la cuota está fijada por ley y no puede cambiarse. Si usted no paga a tiempo su cuota, MCM cancelará la junta de resolución y emitirá a su acreedor un Certificado de cumplimiento. Su acreedor podrá embargar de inmediato. Consulte el Formulario de pago adjunto para mayor información o llame a MCM para pedir ayuda.

¿Qué pasa si no envío mis documentos a tiempo?

Si usted no envía toda su documentación a tiempo, MCM no cancelará la junta de resolución, pero su acreedor podría no darle información sobre su préstamo y usted tendría muchas menos probabilidades de llegar a un acuerdo para evitar el embargo hipotecario. Usted debe ver a un consejero de vivienda lo más pronto posible para que le ayude a reunir los documentos correctos para su acreedor y a cargarlos en el portal en línea.

¿Qué información tiene que darme mi acreedor?

Dentro de los 25 días siguientes a la fecha en la que envíe sus documentos, su acreedor debe darle la siguiente información sobre su préstamo:

- Una copia del pagaré y de la escritura de fideicomiso
- El nombre y la dirección del titular de su préstamo
- Un registro de su historial de pago de los últimos 12 meses, o desde la última vez que estuvo al corriente con el préstamo
- Un estado de cuenta de su adeudo (desglosado en capital, intereses, cuotas y otros cargos) y la cantidad que necesitaría pagar para subsanar el incumplimiento
- Los valores entrantes y salientes de cualquier prueba de valor presente neto empleada para evaluar su elegibilidad.
- El avalúo o cálculo de precio más reciente que el acreedor utilizó para determinar el valor de la propiedad
- La porción de cualquier servicio u otro acuerdo que limite la modificación de su préstamo y un estado de cuenta de todo esfuerzo realizado para lograr la exención de dicha limitación.

- Una descripción de cualquier documento adicional necesario para evaluar su elegibilidad en cuanto a una medida para evitar el embargo hipotecario.

¿Qué es una junta de resolución?

Una junta de resolución es una reunión informal, cara a cara, con su acreedor para negociar una medida para evitar el embargo hipotecario. Una persona neutral, llamada “facilitador”, dirigirá la discusión. El facilitador está capacitado en mediación y en temas básicos relacionados con los embargos hipotecarios.

¿Qué pasa si no puedo acudir el día que indica el aviso?

Usted debe asistir a la junta de resolución personalmente. Si no puede acudir en la fecha que determine MCM, puede reprogramar la junta de resolución si su acreedor acepta o hay una “buena causa” para cambiar la fecha. Usted debe comunicarse a MCM lo más pronto posible para solicitar una nueva fecha.

¿Necesito que un abogado me represente en la junta de resolución?

Usted puede hacerse acompañar de un abogado, un consejero de vivienda o de ambos a la junta de resolución, pero no se le exige hacerlo. Si usted no puede pagar a un abogado, pero le gustaría contar con uno, puede tener acceso a asistencia legal gratuita o de bajo costo. Consulte la página adjunta de Recursos ante el embargo hipotecario para mayor información.

¿Tiene que ofrecerme mi acreedor una medida para evitar el embargo hipotecario en la junta de resolución?

No. Las leyes de Oregon exigen a su acreedor que envíe a un representante con plena autoridad para negociar y comprometerse a cumplir con una medida para evitar el embargo hipotecario, pero su acreedor no está obligado a modificar su préstamo si usted no es elegible. Su consejero de vivienda puede ayudarle a determinar qué opciones pueden aplicarse a su caso para que puedan hacer la mejor propuesta posible a su acreedor.

¿Qué pasa si tengo necesidades especiales?

Notifique a MCM lo más pronto posible si necesita cualquier servicio o apoyo especial o un traductor en la junta de resolución.

¿Cómo sé si este programa no es una estafa?

El Oregon Foreclosure Avoidance Program fue creado por ley y está supervisado por el Departamento de Justicia de Oregon. Mediation Case Manager es la única entidad designada por el Departamento de Justicia para gestionar las operaciones diarias del programa. Hay más información disponible sobre este programa en el sitio web del Departamento de Justicia en www.doj.state.or.us.

Desafortunadamente, hay muchos estafadores que aseguran que pueden ayudar a los propietarios de vivienda en problemas. Si usted cree que ha sido víctima de una estafa o tiene preguntas sobre algún negocio en particular, incluido Mediation Case Manager, llame a la línea gratuita de Protección al consumidor del Departamento de Justicia, (877) 877-9392.