



El Concilio para la Vivienda Justa del Condado de Montgomery provide una publicación mensual que enfoca en los sujetos pertinentes de vivienda que afectan nuestras comunidades

Tienes miedo de perder tu casa? Como impedir ejecución hipotecaria! (Parte I)

El año pasado, nuestra familia tuvo que pagar gastos médicos inesperados y no pudimos pagar el hipotecario. ¿Es posible que el banco puede recoger nuestra casa porque perdimos algunos pagos?

Sí – Si Usted no hace pagos y ignora la situación, una ejecución hipotecaria va a ocurrir! Una ejecución hipotecaria es la manera legal en que un prestador puede recuperar su hogar. Cuando este pasa, Usted pierde su hogar y todos los derechos y privilegios de ser un dueño del hogar. Cuando la ejecución hipotecaria está completa, Usted no tiene el título del hogar nada más y tiene que dejar vacante la propiedad.

**Pero no tenemos el dinero para pagar ahora mismo– ¿que necesito decir al banco?
¿Tenemos que mudarnos ahora?**

Primero – NO ignore las llamadas ni otras comunicaciones del prestador porque es peligroso. Si no hace nada, puede perder fechas de vencimiento importantes de servicios que pueden ayudarle. Si Usted tiene problemas con los pagos, llame o escriba a su prestador sin esperar. (No espere por una carta de “Act 91”.) Explique su situación y le provenga al prestador con la información financiera necesaria sobre sus ingresos y gastos. Segundo – Quede en su casa por ahora. Si abandona la propiedad, es posible que no será elegible para asistencia.

¿Qué tipo de ayuda está disponible a mí si hablo con mi prestador sobre la situación?

Basada en la situación financiera particular, hay tres opciones que su prestador puede ofrecer:

- Tolerancia Especial – Una reducción/ suspensión temporal de sus pagos;
- Modificación del Hipotecario – Refinanciar la deuda y extender el término de su hipotecario;
- Reclamación Parcial – Un préstamos del seguro de Asistencia Federal para Hogares (FHA) para arreglar los pagos tardes;

¿Hay programas que puede ayudar a personas que no pueden pagar sus hipotecarios por razones fuera de control, como si pierde su trabajo, hay un divorcio, o de cuentas médicas?

Sí! Hay un programa especial del gobierno para familias que sufren de dificultad financiera porque de circunstancias que son fuera de su control – se llama el Programa de Asistencia para Hipotecarios del Dueños de Hogares (HEMAP). Este programa es dirigido por la Agencia Financiera para Vivienda en Pennsylvania (PHFA) y ayuda las familias a impedir ejecución hipotecaria por provenir préstamos para ayudar con pagos delincuentes y con pagos futuros. Pagos de hipotecarios son pagado directamente al prestador para el dueño del hogar por un máximo de 24 pagos o de \$60,000! Vamos a discutir en más detalle sobre HEMAP en la próxima publicación mensual (Parte II). También, Usted puede llamar a PHFA a 800-342-2397 (www.phfa.org) para información inmediata del programa.

Es una salvación! Cómo aplicar para un préstamo de HEMAP?

EL TIEMPO ES IMPORTANTE! Para ser considerado por un préstamo de HEMAP, dueños de hogar tiene que perder pagos por 60 días y tiene que recibir una Noticia de “Acto 19” de su prestador que dice que sus pagos son delincuentes y que asistencia de HEMAP está disponible. Después el dueño debe ir inmediatamente a la agencia designada para consejo para vivienda para hacer una cita. (Llame 800-342-2397 para buscar la oficina más cerca de Usted.) Estas organizaciones de consejo van a preparar una aplicación y archivar los documentos. No atrase – las fechas límites son estrictas! Solamente tiene 30 días para contactar una agencia de consejo para vivienda para empezar la aplicación de la fecha que recibe la Noticia del Acto 91. Recuerde: los fondos de HEMAP son préstamos – NO subvención. Tiene que pagar los préstamos. Pero si algo no esperado pasa, este programa puede ser la diferencia entre tener o perder su hogar!

Para tener acceso a un préstamo de HEMAP, los solicitantes tiene que ser dueños de hogares en Pennsylvania que sufren de dificultad financiera por razones afuera de su control (como perder el trabajo, problemas médicos, separación/divorcio etc.) y también puede demostrar probabilidad de resumir la capacidad a hacer los pagos de hipotecario cuando la asistencia de HEMAP termine.