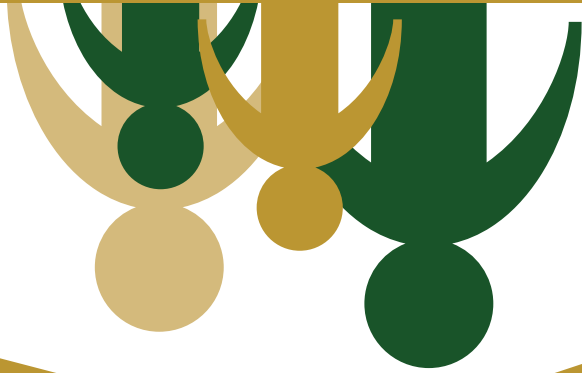


www.scgov.net/HomeHelp

Ayudando a las familias
a sobrevivir la
crisis de vivienda

Condado de Sarasota
Ejecución Hipotecaria
Asistencia
Guía de Recursos




Sarasota County
scgov.net | 941.861.5000 | TV


Sarasota County
scgov.net | 941.861.5000 | TV



Sarasota County
Foreclosure
Assistance
Resource Guide

Helping families
survive the
housing crisis

www.scgov.net/HomeHelp

revised 11/17/09

Condado de Sarasota
Ejecución Hipotecaria
Asistencia
Guía de Recursos

C O N T E N I D O

Introducción.....2

Asesoramiento para ayudar a los propietarios5

Evitar el fraude del foreclosure (ejecución hipotecaria)8

Qué debe saber antes de llamar a su prestamista.....10

Los términos pertinentes.....13

Programa de la 12ª Corte de Circuito de Conciliación de
Foreclosure (ejecución hipotecaria) /Asistencia Legal15

No puede permanecer en su casa?17

Información para los Arrendadores18

Recursos de asesoramiento de crédito20

Consejos para evitar el foreclosure (ejecución hipotecaria) -
un panorama general de HUD23

Sarasota County **Foreclosure Assistance Resource Guide**

C O N T E N T S

Introduction2

Counseling help for homeowners5

Avoiding foreclosure scams8

What to know before you call your lender ...10

Relevant terms.....13

12th Circuit Court Foreclosure
Conciliation Program/Legal Assistance15

Can't stay in your home?17

Information for renters.....18

Credit counseling resources20

Tips to avoid foreclosure:
an overview from HUD23



Message from:

**12th Judicial Circuit Chief
Judge Lee Haworth**

As chief judge for the circuit court system for Sarasota, Manatee and DeSoto counties, I see how home foreclosures affect families, neighborhoods and our entire community. Foreclosures have serious consequences, including a decline in the health of neighborhoods and a multiplying effect on crime and domestic violence.

The 12th Judicial Circuit is dedicated to offering a streamlined, dignified process that is balanced and fair to both sides. It's our mission to ensure that the system is robust and capable of easing the trauma and stress of the process, while ensuring the legal rights of all parties. We've instituted measures to ensure that both parties have the opportunity to discuss options and alternatives to avoid foreclosures when possible. But it's vital for homeowners to take action, to understand their rights and to seek informed counsel. Many attorneys have developed a significant level of expertise in foreclosure law and there is an expanding range of financial options for homeowners.


The situation is not hopeless and borrowers who seek professional advice and work with their lenders can vastly improve their opportunity to achieve a resolution.

Como juez principal para el sistema de la corte de circuito de los condados de Sarasota, Manatee y DeSoto, veo cómo los foreclosures (ejecuciones hipotecarias) afectan las familias, barrios y toda nuestra comunidad. Los foreclosures (ejecuciones hipotecarias) tienen graves consecuencias, incluyendo una disminución en la salud de los barrios y un efecto multiplicador sobre la delincuencia y la violencia doméstica. El 12º Circuito Judicial se dedica a ofrecer un método simplificado, un proceso digno que es equilibrado y justo para ambas partes. Es nuestra misión garantizar que el sistema es sólido y capaz de aliviar el trauma y el estrés del proceso, garantizando al mismo tiempo los derechos de todas las partes. Hemos adoptado medidas para garantizar que ambas partes tienen la oportunidad de discutir las opciones y alternativas para evitar los foreclosures (ejecuciones hipotecarias) cuando esto es posible. Pero es de vital importancia para los propietarios adoptar medidas, para entender sus derechos y para buscar abogados informados. Muchos abogados han desarrollado un nivel significativo de experiencia en la ley del foreclosure (ejecución hipotecaria) y hay una creciente gama de opciones financieras para los propietarios. La situación no esta perdida y los prestarios que buscan asesoramiento profesional y que trabajen con sus prestamistas pueden mejorar enormemente su oportunidad de lograr una resolución.

Juez Lee Haworth del 12º Circuito Judicial

Mensaje del:





Una manera en la que podemos hacer esto como un facilitador, es reuniendo a los residentes en crisis con los profesionales y los organismos que pueden ofrecer asistencia individual. A nivel político, estamos ampliando el papel del condado para ofrecer servicios innovadores a los residentes y vendedores que están enfrentando los foreclosure (ejecuciones hipotecarias). Hemos adoptado la diversificación económica como una prioridad absoluta para crear una base económica más sostenible. Hemos garantizado una sobretasa y un seguimiento rápido de los proyectos de infraestructura para infundir dinero en las empresas locales y la economía local. Y hemos iniciado una Red de Asistencia de Recursos de Foreclosure (ejecución hipotecaria) para ofrecer asesoramiento e información a nivel local, estatal y los recursos nacionales a través de esta guía y en el sitio Web del condado www.scgov.net/homehelp.

Todos los días oigo de personas que están abrumados por la crisis económica en el Condado de Sarasota. La Comisión del Condado de Sarasota también se siente retada a proporcionar los recursos y el liderazgo que ofrecen alivio. No hay soluciones fáciles o evidentes para nuestra comunidad sobre la desaceleración económica y la amenaza sin precedentes de los foreclosure (ejecuciones hipotecarias). Este es un nuevo entorno para todos nosotros y lleva al gobierno del condado a un nuevo papel - que requerirá creatividad, soluciones individuales y programas.

Jon Thaxton Presidente de la Comisión del Condado de Sarasota

Mensaje de:



Message from:

**Sarasota County Commission Chair
Jon Thaxton**

Every day I hear from people who are overwhelmed by the economic crisis in Sarasota County. The Sarasota County Commission feels challenged as well – challenged to provide resources and leadership that offer relief. There are no obvious or easy solutions to our community’s economic slowdown and the unprecedented threat of foreclosures. This is a new environment for all of us, and it thrusts county government into a new role – one that will require creative, individual solutions and programs.

One way we can do this is as a facilitator, bringing together residents in crisis with professionals and agencies that can provide individual assistance. At the policy level, we are expanding the county’s role with innovative services to residents and neighborhoods faced with foreclosures. To create a more sustainable economic base, we’ve adopted economic diversification as a top priority. We’ve also bonded surtax money and fast-tracked road and infrastructure projects to infuse money into local businesses and the local economy. And we’ve initiated a Foreclosure Resource Assistance Network to compile local, state and national resource information and make it available through this guide and on the county’s Web site at www.scgov.net/homehelp.

I encourage everyone who needs assistance with foreclosure, bankruptcy and credit problems to take advantage of the agencies and experts who can help.





Esta usted frente a un foreclosure (ejecución hipotecaria)?

Más de 8,000 residentes se están enfrentando a los foreclosures (ejecuciones hipotecarias) en el Condado de Sarasota. Si usted piensa que puede perder su casa, no ignore el problema. Actúe ahora!

La información en esta guía es parte de una red de asistencia **net/homehelp/** para las familias y los residentes que se encuentran en una crisis financiera.

Las personas pueden enfrentarse al foreclosure (ejecución hipotecaria) por muchas razones, como la muerte, el divorcio, una enfermedad prolongada o la pérdida de empleo o ingresos. En el Condado de Sarasota, un número de agencias sin fines de lucro y profesionales ofrecen conocimientos especializados y soluciones adaptadas a las necesidades de su familia. Entre mas pronto se tome acción, más pronto se puede recuperar la paz de la mente.

Esta guía proporciona los recursos a nivel local y aprobados por HUD que pueden ayudarle a evitar la pérdida de su hogar.

Are you facing foreclosure?

More than 8,000 residents are facing foreclosure in Sarasota County. If you think you may lose your home, don't ignore the problem. Act now!

The information in this guide is part of a foreclosure resource assistance network (**www.scgov.net/homehelp**) for families and residents who are in a financial crisis.

People may face foreclosure for many reasons, such as death, divorce, prolonged illness or job or income loss. In Sarasota County, a number of non-profit agencies and professionals offer expertise and solutions tailored to your family's needs. The sooner you take action, the sooner you can regain peace of mind.

This guide provides local and HUD-approved resources that may help you avoid losing your home.

Help for homeowners

Ayuda para los dueños de vivienda

Take action now!

Take steps to protect your home, your family and your credit rating. Don't wait until it's too late. More than half of the homeowners facing foreclosure didn't ask for help when they fell behind in their mortgage payments. Homeowner's HOPE (www.995hope.org) recommends the following steps:

1. Seek assistance.

Homeowner's HOPE™ is a free counseling service provided by the Homeownership Preservation Foundation. The Homeowner's HOPE Hotline, 888-995-HOPE (4673), is an independent, third-party resource that is a part of the Housing and Urban Development (HUD) certified, not-for-profit network dedicated to helping homeowners. HOPE counselors are available 24 hours a day, 7 days a week and are trained to create a plan of action for you and your situation. (Spanish speaking counselors are also available; llame español.) Visit www.995hope.org.



Tome Accion Ahora!

Adopte medidas para proteger su hogar, su familia y su calificación de crédito. Mas de la mitad de los propietarios que enfrentan el foreclosure (ejecución hipotecaria) no buscaron ayuda cuando se atrasaron en sus pagos hipotecarios. No espere hasta que sea demasiado tarde. Homeowner's HOPE (www.995hope.org) recomienda los siguientes pasos:

1. Solicite asistencia.

Homeowner's HOPE™ es un servicio gratuito de consejería proporcionada por Homeownership Preservation Foundation (Fundación de Preservación de Viviendas). La línea de Homeowner's HOPE Hotline, 888-995-HOPE (4673), es una organización independiente, de recursos a terceros la cual es parte de Housing and Urban Development (HUD) (Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)) esta certificada, sin ánimo de lucro dedicada a ayudar a los propietarios. Los consejeros de HOPE están disponibles 24 horas al día, 7 días a la semana y están entrenados para crear un plan de acción para usted y su situación. (Consejeros que hablan español están disponibles; llame español.) Visita www.995hope.org.



- Nombre del propietario
- Dirección de la propiedad
- Número de teléfono
- E-mail
- Nombre del prestamista Hipotecario
- Número del préstamo hipotecario
- Lista de facturas mensuales
(tarjetas de crédito, pagos de auto, etc.)
- Documentación de los ingresos actuales
- Causas de los problemas hipotecarios
- Esta el préstamo en quiebra? (En caso afirmativo, indique el nombre de los propietarios, ubicación, número del caso y esta la propiedad ocupada por los dueños?

Antes de llamar, esté preparado con la siguiente información:

2. Preparate.

Ayuda para los dueños de vivienda



2. Get prepared.

Before you call, be prepared with the following information:

- Name of owner
- Property address
- Telephone number
- E-mail address
- Mortgage lender's name(s)
- Mortgage loan number
- List of monthly bills
(credit cards, auto payments, etc.)
- Documentation of current income
- Causes for mortgage trouble
- Is the loan in bankruptcy? (if yes, provide the owner's name, location, case number and attorney's name)
- Is the property owner-occupied?

Help for homeowners

Foreclosure Scam Warnings

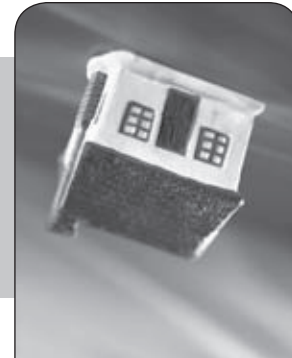


Both the Department of Housing and Urban Development and the Florida Attorney General's office warn that no matter how anxious you may feel, it's important to protect yourself from foreclosure scams.

Beware of foreclosure scams – help is free!

- Scam artists often target homeowners who are struggling to meet their mortgage commitment or anxious to sell their homes. Recognize and avoid common scams.
- Beware of anyone who asks you to pay a fee in exchange for a counseling service or modification of a delinquent loan.
- Beware of people who pressure you to sign papers immediately, or who try to convince you that they can save your home if you sign or transfer the deed to your house.
- Do not sign over the deed to your property to any organization or individual unless you are working directly with your mortgage company to forgive your debt.
- Never make a mortgage payment to anyone other than your mortgage company without their approval.

–Source: HUD



Señales de Fraudes de Foreclosure (ejecución hipotecaria)

Tanto el Department of Housing y Urban Development y Florida Attorney General's office (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Florida y la oficina de la Procuraduría General) advierte que no importa que tan ansioso usted pueda sentirse, es importante que usted se proteja de las estafas del foreclosure (ejecución hipotecaria).

Cuidese de las estafas del foreclosure (ejecución hipotecaria) – La ayuda es gratis!

- Los estadadores a menudo seleccionan a los dueños de viviendas quienes están luchando para cumplir con sus compromisos hipotecarios o están ansiosos de vender sus hogares. Reconozca y evite los fraudes.
- Tenga cuidado con cualquier persona que le solicite que le pague honorarios por intercambiar un servicio de asesoramiento o de modificación de un préstamo moroso.
- Tenga cuidado de las personas que le presionan a firmar documentos de inmediato, o que tratan de convencerle que ellos pueden salvar su casa, si usted firma o transfere la escritura de su casa.
- No ceda o ponga su escritura de propiedad a nombre de cualquier organización o individuo a menos que usted esté trabajando directamente con su compañía hipotecaria para perdonar su deuda.
- Nunca haga un pago de hipoteca a nadie más que su compañía hipotecaria sin la aprobación de ellos.

–Fuente: HUD

Consejos de la oficina del Fiscal General de la Florida

Muchos de ellos listan sus servicios en Internet y piden que llenen un formulario en línea. Es mejor evitar el trato con estas empresas. La mayoría de ellas, le cobrarán una cuota fuerte por adelantado por información que tanto su prestamista o un consejero aprobado del HUD le proporcionará de forma gratuita. Usted puede obtener el mismo plan o un mejor plan de forma gratuita poniéndose en contacto con su prestamista o con un consejero aprobado del HUD. En lugar de eso utilice su dinero para pagar la hipoteca.

Evite la recuperación de las estafas de foreclosure (ejecución hipotecaria).

Si una empresa o una persona se ofrece para ayudarle a parar de inmediato el foreclosure (ejecución hipotecaria) mediante la firma de un documento que les autoriza a actuar en su nombre o a concretar la financiación por usted, no firme, sin consultar a un profesional (un abogado o un consejero aprobado de HUD). Esto puede ser un truco para conseguir que firme sobre el título de su casa. Usted puede perder su hogar y toda la valorización de su casa al llamado "salvador."

-Fuente: <http://myfloridalegal.com>

Tips from the Florida Attorney General's office

Avoid foreclosure prevention or loss mitigation companies.

If you fall behind in your mortgage payments, many for-profit companies will contact you promising to help you avoid foreclosure. Some may even appear to be affiliated with your lender. Many also list their services on the Internet and ask that you fill out a referral form online. It is best to avoid dealing with these companies. Most will charge you a hefty fee upfront for information that your lender or a HUD-approved counselor will provide to you for free. You can obtain the same plan or a better plan for free by contacting your lender or a HUD-approved counselor. Use your money to pay the mortgage instead.

Avoid foreclosure recovery scams.

If a business or individual offers to help you stop foreclosure immediately by signing a document authorizing them to act on your behalf or to set up financing for you, do not sign without consulting a professional (an attorney or HUD-approved counselor). This may be a trick to get you to sign over the title to your home. You may lose your home and all of your equity in your home to the so called "rescuer."

-Source: <http://myfloridalegal.com>



What you should know when you call your lender

If you've fallen behind on payments or received notices from your lender, here are tips for working with your lender from the Home Loan Learning Center of the Mortgage Bankers Association at www.homeloanlearningcenter.com.

- Contact your mortgage servicer immediately if you are unable to make your mortgage payments. Don't delay.
- Ask your mortgage servicer about alternatives to foreclosure, including repayment plans, postponements of regular payments (called a forbearance), and other work-out options. (The Sarasota County Web site, www.scgov/homehelp has a video series explaining work-out options.)
- Provide any information requested by your mortgage servicer quickly to avoid further foreclosure action – don't wait until the last minute. Mortgage servicers must evaluate each borrower's circumstances on a case-by-case basis and go through an approval process to arrange work-out plans.
- Be prepared to provide detailed financial information to assist your mortgage servicer in qualifying you for a potential work-out option. Be honest about your circumstances and personal finances – accurate information will help create the work-out option that best fits your situation.

- Este preparado para proporcionar la información financiera detallada para ayudarle a su agente a calificarlo en una opción potencial del plan de rescate. Sea honesto acerca de sus circunstancias y finanzas personales – la información precisa le ayudará a crear la opción del plan de rescate que mejor se adapte a su situación.
- Proporcione toda la información solicitada por el agente de pago rápidamente para evitar una mayor acción del foreclosure (ejecución hipotecaria) - no espere hasta el último minuto. Los agentes deben evaluar las circunstancias de cada prestatario, caso por caso y pasar a través de un proceso de aprobación para organizar los planes de rescate.
- Pregunte a su agente acerca de las alternativas de foreclosure (ejecución hipotecaria), incluyendo planes de pago, aplazamientos de pagos regulares (llamado tolerancia por incumplimiento de pago), y otras opciones para el "plan de rescate". (La página web del condado de Sarasota, www.scgov/homehelp tiene una serie de videos que explican las opciones sobre el plan de rescate.)
- Póngase en contacto con el agente de inmediato si usted no puede hacer sus pagos de la hipoteca. No se demore.

Si se ha retrasado en los pagos o ha recibido avisos de su prestamista, aquí están los consejos para trabajar con su prestamista por parte de Home Loan Learning Center of the Mortgage Bankers Association www.homeloanlearningcenter.com.

Lo que usted debe saber cuando llame a su prestamista



- Este preparado para cambiar sus hábitos de gastos. Crean do un presupuesto viable y entendiendo que sus gastos le ayudará a tener éxito con su plan de rescate.
- Si necesita ayuda adicional o se siente incómodo de llamar a su agente, pida asesoría financiera de un tercero que este muy bien acreditado.
- Asegúrese de abrir todos los mensajes de su agente o del bufete de abogados y devuelva las llamadas de inmediato. La falta de una respuesta rápida puede dar lugar a nuevas acciones de foreclosure (ejecución hipotecaria) y costos adicionales.

Pregunte las preguntas cruciales:

- ¿Cuál es el marco de tiempo previsto para completar un plan de rescate a cabo?
- El foreclosure (ejecución hipotecaria) aplazara la venta, mientras su agente examina la opción del plan de rescate?
- ¿Cuáles son sus obligaciones bajo el acuerdo del plan de rescate: las fechas de vencimiento, las cantidades adeudadas, por cuánto tiempo el agente podrá aplazar los pagos de colección, si es aplicable, y cuando los tales pagos diferentes se deben pagar?

- Si usted no está haciendo los pagos en una cuenta de garantía para el impuesto inmobiliario y de seguros, su agente probablemente requiera que usted lo haga y trabajará con usted para recuperar cualquier pago ya realizado en su nombre. Generalmente, usted puede ahorrar dinero y obtendrá una mejor cobertura si usted obtiene la póliza de seguro de riesgo de su casa en lugar que su agente haga los arreglos de cobertura por usted.

- Be prepared to change your spending habits. Creating a workable budget and understanding your spending will help you succeed with your work-out plan.
- If you need additional assistance or are uncomfortable calling your mortgage servicer, request financial counseling from a reputable third party first.
- Be sure you open all mail from your mortgage servicer or your mortgage servicer's law firm and return calls promptly. Failure to respond quickly may result in further foreclosure actions and additional costs.

Ask the critical questions:

- What is the anticipated timeline to complete a work-out?
- Will the foreclosure sale be postponed while your mortgage servicer reviews the work-out option?
- What are your obligations under the work-out arrangement: due dates, amounts due, how long your mortgage servicer will postpone collection of payments, if applicable, and when such deferred payments must be paid back?
- If you aren't making payments into an escrow account for real estate taxes and insurance, your mortgage servicer will likely require that you begin doing so and will work with you to recover any payments already made on your behalf. You can usually save money and get better coverage if you obtain your own homeowner's hazard insurance policy instead of having your mortgage servicer arrange coverage for you.

- Stay in contact with your mortgage servicer and/or counselor at all times. Notify your mortgage servicer and counselor of any change in your circumstances, including new employment or problems with making payments under a work-out plan.
- Be realistic about your own financial condition. If you can't afford to keep your property, consider selling it to get your equity out, or talk to your mortgage servicer about other options to give up your property.
- The mortgage servicer is trying to ensure a positive result for you. Be cooperative, honest and keep your promises on any work-out arrangement.

-Source: www.homeloanlearningcenter.com/12things



- Manténgase en contacto con su agente y / o consejero en todo momento. Notifique a su agente y consejero de cualquier cambio en sus circunstancias, incluyendo un nuevo puesto de trabajo o problemas con los pagos en virtud de un plan de rescate.
- Sea realista acerca de su propia condición financiera. Si usted no puede permitirse el lujo de mantener su propiedad, considere la posibilidad de venderla para obtener su capital, o hable con su agente acerca de otras opciones para renunciar a su propiedad.
- El agente está tratando de garantizar un resultado positivo para usted. Sea cooperativo, honesto y mantenga sus promesas según los arreglos del plan de rescate.

-Fuente: www.homeloanlearningcenter.com/12things



Cuales son sus opciones?

Si usted está trabajando con su prestamista o con un consejero acreditado de vivienda para mantener su casa, hay varias opciones:

Restablecimiento: Su prestamista puede aceptar que usted pague la cantidad total que se debe en una fecha concreta. Esto suele combinarse con la tolerancia por incumplimiento de pago cuando usted puede demostrar que los fondos de un bono, reembolso de impuestos, u otras fuentes estarán disponibles en un momento determinado. Puede haber cargos adicionales por los pagos atrasados y otros costos relacionados con un plan de restablecimiento.

Tolerancia por incumplimiento de pago: Su prestamista puede ofrecer una reducción temporal o la suspensión de pagos de su hipoteca. La tolerancia por incumplimiento de pago a menudo se combina con un reintegro o un plan de pago para salir la pérdida o la reducción de pagos de la hipoteca.

Plan de pagos: Este es un acuerdo que le da un tiempo fijo para pagar la cantidad que debe combinando una parte de lo que debe con su pago mensual regular. Al final del periodo de amortización usted habrá gradualmente pagado el monto de su hipoteca que estaba en mora.

Modificación de préstamo: Este es un acuerdo escrito entre usted y su compañía hipotecaria que cambia permanentemente una o más de las condiciones originales de su pagaré para hacer los pagos más asequibles.

What are your options?

If you are working with your lender or an approved housing counselor to keep your home, there are several options:

Reinstatement: Your lender may agree to let you pay the total amount you are behind in a lump sum payment and by a specific date. This is often combined with forbearance when you can show that funds from a bonus, tax refund, or other source will become available at a specific time. There may be late fees and other costs associated with a reinstatement plan.

Forbearance: Your lender may offer a temporary reduction or suspension of your mortgage payments. Forbearance often is combined with a reinstatement or a repayment plan to pay off the missed or reduced mortgage payments.

Repayment plan: This is an agreement that gives you a fixed amount of time to repay the amount you are behind by combining a portion of what is past due with your regular monthly payment. At the end of the repayment period you will have gradually paid back the amount of your mortgage that was delinquent.

Loan modification: This is a written agreement between you and your mortgage company that permanently changes one or more of the original terms of your note to make the payments more affordable.

If you and your lender agree that you cannot keep your home, you still may have options to avoid foreclosure:

Short (sale) payoff: If you can sell your house but the sale proceeds are less than the total amount you owe on your mortgage, your mortgage company may agree to a short payoff and write off the portion of your mortgage that exceeds the net proceeds from the sale.

Deed-in-lieu of foreclosure: A deed-in-lieu of foreclosure is a cancellation of your mortgage if you voluntarily transfer the title of your property to your mortgage company. Usually you must try to sell your home for its fair market value for at least 90 days before a mortgage company will consider this option. A deed-in-lieu of foreclosure may not be an option if there are other liens on the property, such as second mortgages, judgments from creditors or tax liens.

Assumption: An assumption permits a qualified buyer to take over your mortgage debt and make the mortgage payments, even if the mortgage is non-assumable. As a result, you may be able to sell your property and avoid foreclosure.

Refinancing: While refinancing is not necessarily a good option when facing foreclosure and sometimes may be a predatory practice, refinancing may help in some instances. Ask your lender to see if refinancing is an option for you.

Watch Sarasota attorneys explain the pros and cons of five foreclosure options, including short sales, deeds-in-lieu of foreclosure, loan modification agreements, loan forbearance agreements and bankruptcy, at www.scgov.net/HomeHelp/VideoHome.asp

Si usted y su prestamista están de acuerdo en que usted no puede mantener su casa, usted aún puede tener opciones para evitar el foreclosure (ejecución hipotecaria):

Pago inferior: Si usted puede vender su casa, pero el producto de la venta es inferior a la cantidad total que debe en su hipoteca, su compañía hipotecaria podrá acordar un breve pago y dar por perdida la parte de su hipoteca que supera el producto neto de la venta.

A deed-in-lieu (Entrega de la escritura en vez del foreclosure (ejecución hipotecaria)): Es una cancelación de su hipoteca en

lugar del foreclosure (ejecución hipotecaria), si usted voluntariamente transfiriere el título de su propiedad a su compañía hipotecaria. Por lo general, usted debe tratar de vender su casa por el valor justo del mercado por lo menos por 90 días antes que una compañía hipotecaria tenga en cuenta esta opción. A deed-in-lieu del foreclosure (ejecución hipotecaria) no puede ser una opción si existen otros gravámenes sobre la propiedad, tales como una segunda hipoteca, sentencias de los acreedores o embargos tributarios.

Suposición: Una suposición le permite a un comprador calificado

hacerse cargo de su deuda hipotecaria y de los pagos de la hipoteca, aunque la hipoteca no se asuma. Como resultado de ello, usted puede vender s propiedad y evitar el foreclosure (ejecución hipotecaria).

Refinanciación: Mientras que la refinanciación no es necesariamente una buena opción cuando se esta enfrentando el foreclosure (ejecución hipotecaria) y a veces, puede ser una práctica predatoria, la refinanciación puede ayudar en algunos casos. Pregúntele a su prestamista para ver si la refinanciación es una opción para usted.

Observe a los abogados de Sarasota explicar los pros y los contras de las cinco opciones de foreclosure (ejecución hipotecaria), incluyendo short sales (ventas a corto plazo), deeds-in-lieu of foreclosure (Entrega de la escritura en vez del foreclosure (ejecución hipotecaria)), los acuerdos de modificación de préstamo, loan forbearance agreements (acuerdos de tolerancia por incumplimiento de pago), y la quiebra, en www.scgov.net/HomeHelp/VideoHome.asp

Programa de Conciliación del Foreclosure (ejecución hipotecaria)



Si usted es propietario y el foreclosure (ejecución hipotecaria) se presentó a partir del 1° de diciembre de 2008, usted es elegible para participar en el Programa de Conciliación de Foreclosure (ejecución hipotecaria) del 12° Circuito Judicial. Esta es una oportunidad para trabajar con su prestamista sobre el préstamo y evitar una litigación por el foreclosure (ejecución hipotecaria).

Las características importantes del programa de conciliación del foreclosure (ejecución hipotecaria) son las siguientes:

- Es voluntario para los propietarios de la residencia familiar. El programa no está disponible para arrendatarios o para los que nos son dueños de la residencia familiar.
- Las entidades de crédito que presentan su demanda en los condados de Sarasota, Manatee, DeSoto están obligados a contactarlo y a invitarlo a participar al menos en una conferencia telefónica obligatoria de conciliación antes de que el caso se cierre. El objetivo de la conferencia telefónica es para que usted tenga una conversación abierta y franca y examinen las opciones del foreclosure (ejecución hipotecaria).

- Si desea tomar ventaja del programa, usted debe proporcionar rápidamente al abogado que esta presentando la queja con su información de contacto, incluyendo su dirección de correo electrónico y números de teléfono.



Foreclosure Conciliation Program

If you are a homeowner and your foreclosure was filed on or after Dec. 1, 2008, you are eligible to participate in the **12th Judicial Circuit's Foreclosure Conciliation Program**. This is an opportunity to work out the loan with your lender and avoid foreclosure litigation. Important features of the foreclosure conciliation program are:

- It's voluntary for homestead owners. The program is not available to renters or to non-homestead owners.
- Lenders who file suit in Sarasota, Manatee, or DeSoto counties are required to contact you and to invite you to participate in at least one mandatory conciliation telephone conference before the case can be concluded. The purpose of the telephone conference is for you to have an open and frank discussion and to consider options to foreclosure.
- If you wish to take advantage of the program, you should promptly provide the attorney filing the complaint with your current contact information including your e-mail addresses and phone numbers.

- There are three ways to participate: by yourself, by hiring your own lawyer, or, if you qualify, with a volunteer attorney’s assistance. Your lender may require you to sign legal papers confirming any agreement you may reach. If you do not have an attorney, it is recommended that you hire a member of the Florida Bar to review the documents before signing.
- You may qualify for a volunteer attorney to be present with you during the conference. Call **Legal Aid of Manasota, 941-366-0038**, or **Gulf Coast Legal Services, 941-366-1746** to see if you are eligible for this free service. The volunteer attorney will only represent you during the conference unless you make an agreement otherwise.
- You have 20 days after service of the summons and complaint to file your response. Unless you hire an attorney, it is your responsibility to file the proper papers to prevent a default.

If you need legal assistance in this process, contact:

Legal Aid of Manasota

1900 Main St., #302
Sarasota, FL 34236
941-366-0038

Gulf Coast Legal Services, Inc.

Glasser-Schoenbaum
Human Services Center
1750 17th St., Unit I,
Sarasota, FL 34234
941-366-1746

- Hay tres formas de participar: Por si mismo, contratando a su propio abogado o, si usted califica, con la asistencia de un abogado voluntario. Su prestamista puede exigirle que firme papeles legales confirmando cualquier acuerdo al que puedan llegar. Si no tiene un abogado, se recomienda contratar a un miembro de la Barra de la Florida para examinar los documentos antes de firmar.

- Usted puede calificar para un abogado voluntario que este presente con usted durante la conferencia. Llame a **Legal Aid of Manasota, 941-366-0038**, **Gulf Coast Legal Services, 941-366-1746** para ver si usted es elegible para este servicio gratuito. El abogado voluntario le representara sólo durante la conferencia a menos que hayan hecho un acuerdo de otro tipo.

- Usted tiene 20 dias después de la notificación de la citación y de la denuncia para presentar su respuesta. A menos que usted contrate a un abogado, es su responsabilidad de radicar la documentación correcta para evitar incumplimiento.

Si usted necesita asistencia legal en este proceso, contacte a:

Legal Aid of Manasota
1900 Main St., #302
Sarasota, FL 34236
941-366-0038

Gulf Coast Legal Services, Inc.
Glasser-Schoenbaum Human Services Center
1750 17th St., Unit I
Sarasota, FL 34234
941-366-1746

No puede permanecer en su casa?

Después de la asesoría de crédito y de la asistencia de ayuda legal, si usted aún no puede permanecer en su casa, póngase en contacto con los siguientes organismos de asistencia para la vivienda.

- **Hable con un consejero de vivienda**
Hable con un consejero de vivienda acreditado de HUD. Llame a HOPE NOW Alliance at 888-995-HOPE (4673) para discutir las opciones.
- **Obtenga un apoyo local llamando a 2-1-1**
2-1-1 is el hotline para comunicarse con United Way of Manasota Inc. 211 ayuda a las familias que necesitan conectarse con los recursos de la comunidad local. Llame al 2-1-1 o visite www.uw211manasota.net.
- **Contacte a HUD Rental Help**
Para obtener más información acerca de ayuda de alquiler de HUD en la Florida, visite www.hud.gov/local y haga clic en la Florida y después en "Rental Help "Alquiler de Ayuda".

Sarasota Housing Authority
Boulevard of the Arts
Sarasota, FL 34236
941-361-6210
Fax: 941-366-4661 1300
Sarasota Co.
South Orange Avenue
PO Box 1058 Sarasota, FL
941-951-3640
Fax: 941-951-3648

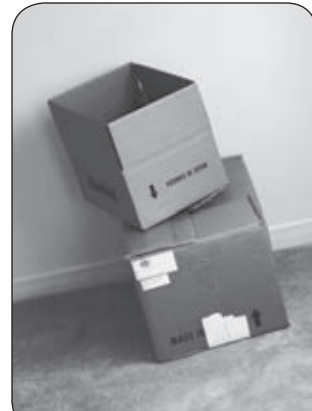


Can't stay in your home?

After credit counseling and legal aid assistance, if you are still unable to stay in your home, contact the following agencies for housing assistance.

- **Talk to a housing counselor**
Talk to a HUD-approved housing counselor. Call the HOPE NOW Alliance at 888-995-HOPE (4673) to discuss options.
- **Get local support by calling 2-1-1**
2-1-1 is the hotline to reach United Way of Manasota Inc. 211 connects families in need with local community resources. Call 2-1-1 or visit www.uw211manasota.net.
- **Contact HUD Rental Help**
To learn more about HUD rental help in Florida, visit www.hud.gov/local and click on Florida and then on "Get Rental Help."

Sarasota Housing Authority
Boulevard of the Arts
Sarasota, FL 34236
941-361-6210
Fax: 941-366-4661 ex 1300
Sarasota Co.
South Orange Avenue
PO Box 1058 Sarasota, FL 34236
941-951-3640
Fax: 941-951-3648



Can't stay in your home?

No puede permanecer en su casa?

Información para los arrendatarios

Los arrendatarios pueden ser afectados cuando la propiedad del

dueño enfrenta el foreclosure (ejecución hipotecaria). En virtud de la Ley Tenants Protection at Foreclosure Act (Decreto de Foreclosure

Protección de los Arrendadores), que fue efectivo el 20 de mayo de este año, se les ha ampliado a los arrendatarios la protección.

Los arrendatarios tienen derecho a permanecer en sus propiedades de alquiler durante el procedimiento de foreclosure (ejecución

hipotecaria). Si la propiedad rentada del foreclosure (ejecución hipotecaria) se ha vendido a un nuevo propietario, el nuevo titular

debe honrar el acuerdo de alquiler, es así en la mayoría de los casos. En caso que un nuevo propietario quiera vivir en la propiedad, él o

ella deben proporcionar a los arrendatarios 90 días de aviso para desocupar. Para obtener información adicional acerca de las nuevas

protecciones federales para los arrendatarios durante el foreclosure (ejecución hipotecaria), visite www.nlihc.org.

Si se están preparando para alquilar, o usted es un arrendatario, usted puede revisar la situación jurídica de la propiedad. Siga los

siguientes pasos.

1. Identifique el dueño de la propiedad.

Visite <http://www.sc-pa.com/Home/PAsite-home.asp>

- En el campo correspondiente, escriba su dirección. Omitir el sufijo, como calle, avenida o boulevard.
- Si usted vive en un condominio, en la búsqueda encontrará todas las unidades en su dirección. Busque su número de unidad.
- Haga clic en la dirección para obtener información acerca de la propiedad, incluida la titularidad.
- Busque el dueño de la propiedad y siga los siguientes pasos.

Information for renters

Renters can be affected when a landlord's property faces foreclosure. Under the Tenants Protection at Foreclosure Act, which was effective on May 20, 2009, renters have expanded protections. Renters have the right to remain in their rental properties during foreclosure proceedings. If a foreclosed rental property is sold to a new owner, the new owner must honor the rental agreement in most cases. If a new owner wants to live in the property, he or she must provide the tenants 90 days notice to vacate. For additional information about the new federal protections for renters in foreclosure, visit www.nlihc.org.

If you are getting ready to rent, or are an existing tenant, you can check the legal status of the property. Follow these steps.

1. Identify the property owner.

Visit <http://www.sc-pa.com/Home/PAsite-home.asp>
Choose "Property Search"; "Real Property"

- In the appropriate field, type in your address. Leave out the street name suffix, such as road, avenue or boulevard.
- If you live in a condo, the search will call up all the units at your address. Look for your unit number.
- Click on the address to retrieve information about the property, including ownership.
- Find the property owner and follow steps 2 and 3 on the facing page.



<http://www.legalaidofmanasota.org/>

941-492-4631

Foreclosure (ejecución hipotecaria):

de Sarasota de Osprey con

residentes del sur del Condado

Venice: Sirviendo a los

Sarasota: 941-366-0038

Sarasota, FL 34236

1900 Main St., #302

Legal Aid of Manasota

Glasser-Schoenbaum

Human Services Center

1750 17th St., Unit I,

Sarasota, FL 34234

941-366-1746

<http://www.gulfcoastlegal.org/>

Gulf Coast Legal Services, Inc.

Si la propiedad que ocupan está en foreclosure (ejecución hipotecaria) debe de ponerse en contacto con:

3. Protect yourself. Protéjase a si mismo.

afectada.

determinar si la propiedad alquilada que usted ocupan esta

(ejecución hipotecaria). Tendrá que investigar con cuidado para

Su propietario puede tener varias propiedades en foreclosure

proceso de foreclosure (ejecución hipotecaria) ha iniciado.

está en incumplimiento de pago con el prestamista y el

en contra de la propiedad, esto significa que el propietario

Si una "Lis Pendens" (Litispendencia) ha sido presentada

Haga click en Buscar

• Seleccione "Lis Pendens" (Litispendencia) del tipo de Documento

• Coloque el nombre de los propietarios en el espacio de nombre

Visite www.clerk.co.sarasota.fl.us/oprapp/oprinq.asp

2. Búsqueda de Registros Secretario de la Corte.

Información para los arrendatarios

2. Search Clerk of Court records.

Visit www.clerk.co.sarasota.fl.us/oprapp/oprinq.asp

- Fill in the landlords name in Party Name.
- Select "Lis Pendens" from the Document Type.
- Click Search.
- If a "Lis Pendens" has been filed against the property, it means the landlord is in default with the lender and the process of foreclosure has begun. Your landlord may have multiple properties in foreclosure. It will take careful research to determine whether the rental property you occupy is affected.

3. Protect yourself.

If the property you occupy is under foreclosure, contact:

Legal Aid of Manasota

1900 Main St., #302

Sarasota, FL 34236

Sarasota: 941-366-0038

Venice: Serving the residents

of Sarasota County south of

Osprey with Foreclosure only:

941-492-4631

<http://www.legalaidofmanasota.org/>

Gulf Coast Legal Services, Inc.

Glasser-Schoenbaum

Human Services Center

1750 17th St., Unit I,

Sarasota, FL 34234

941-366-1746

<http://www.gulfcoastlegal.org/>



Information for renters

Recursos de Asesoría de Crédito Locales

Las siguientes agencias sin ánimo de lucro ofrecen crédito y asesoría en la prevención del foreclosure (ejecución hipotecaria) para los propietarios.

Consumer Credit Counseling Service (CCCS) of Central Florida and the Florida Gulf Coast, Inc. Sarasota Branch

Glasser-Schoenbaum Human Service Center
 1750 17th St., Unit H, Sarasota, FL 34234
 Phone: 800-251-2227, Fax: 407-895-3807
 E-mail: cccscounselor@cccscfl.org
 Sitio Web: www.cccsinc.org

Consejería de Hipoteca Apropiación de la Equidad de la Vivienda

- Pérdida de mitigación
- Gestión económica de deudas
- Hipoteca en mora y consejería
- de resoluciones incumplidas
- Consejería de post-compra
- Prestamos predatorios
- Consejería de pre-compra
- Asistencia para arrendatarios
- Español

Servicios de Prevención

Asesoramiento de prevención se presta 24/7/365 días por teléfono, en persona y las líneas de chat para todos los servicios. Se refiere a otros organismos de alivio inmediato de fondos para los servicios públicos, alquileres, etc.

Servicios de Foreclosure (ejecución hipotecaria)

La crisis, el crédito, la gestión económica de la deuda, la quiebra, la educación y todos los servicios de vivienda, incluyendo el foreclosure (ejecución hipotecaria) y de hipotecas revertidas. Se da referidos a otros organismos de alivio inmediato de fondos.

Local credit counseling resources

The following nonprofit agencies offer credit and foreclosure prevention counseling to homeowners.

Consumer Credit Counseling Service (CCCS) of Central Florida and the Florida Gulf Coast, Inc. Sarasota Branch

Glasser-Schoenbaum Human Service Center
 1750 17th St., Unit H, Sarasota, FL 34234
 Phone: 800-251-2227, Fax: 407-895-3807
 E-mail: cccscounselor@cccscfl.org
www.cccsinc.org

Services offered

Home Equity Conversion Mortgage Counseling (Bilingual)

- Loss mitigation
- Money debt management
- Mortgage delinquency and default resolution counseling
- Post-purchase counseling
- Predatory lending
- Pre-purchase counseling
- Renters assistance

Prevention Services

Prevention counseling is provided 24/7/365 days by phone, in person and online for all services. Referrals are given to other agencies for immediate relief funds for utility bills, rent, etc.

Foreclosure Services

Crisis, credit, debt management, bankruptcy, education and all housing services including foreclosures and reverse mortgages. Referrals are given to other agencies for immediate relief funds.

El presupuesto y los servicios educativos, consejería de trabajo / servicios de empleo a través de Goodwill Mission Job Connection Offices, proporcionando cartas a otras entidades financieras, en caso que los clientes necesiten ayuda para la creación de ellas.

Servicios de Foreclosure (ejecución hipotecaria)

Consejería nivel 1. Solo un nivel básico. Servicios de consejería no extensivos.

Servicios de Prevención

- Programas de educación para compradores de vivienda
 - Prestamos predatorios
 - Pérdida de mitigación
 - Asistencia para arrendatarios
 - La movilidad y consejería de reubicación
 - Gestión económica de deudas
 - Asesoramiento de post-compra
- Español
- Servicios para personas sin vivienda

Asistencia de Vivienda Justa

Goodwill Industries Manasota, Inc.
 1781 Dr. Martin Luther King Jr. Way, Sarasota, FL 34234
 Phone: 941-359-0520, Fax: 941-359-0420
 E-mail: lori.rizzo@gimi.org
 Sitio Web: www.goodwillindustries.org

Goodwill Industries Manasota, Inc.

1781 Dr. Martin Luther King Jr. Way, Sarasota, FL 34234

Phone: 941-359-0520, Fax: 941-359-0420

E-mail: lori.rizzo@gimi.org

www.goodwillindustries.org

Services offered

Fair Housing Assistance (Bilingual)

- Homebuyer education programs
- Loss mitigation
- Mobility and relocation counseling
- Money debt management
- Post purchase counseling
- Predatory lending
- Pre-purchase counseling
- Renters assistance
- Services for homeless

Prevention Services

Only basic Level 1 counseling. No extensive counseling services.

Foreclosure Services

Budgeting and educational services, job counseling/employment services through Goodwill Mission Job Connection Offices, and providing letters to other financial institutions if customers need help creating them.

Catholic Charities of Sarasota County

Family Counseling Center

4930 Fruitville Road Sarasota, 34232

Office Phone 941-379-9111

Fax 941-379-3611

E-Mail cathcharsrq@comcast.net

Services offered

Fair Housing Assistance (Bilingual)

- Home equity conversion mortgage counseling
- Homebuyer education programs
- Loss mitigation
- Marketing and outreach initiatives
- Mobility and relocation counseling
- Money debt management
- Mortgage delinquency and default resolution counseling

Prevention Services

Past due rent, mortgage, medication and utility assistance when funds are available and families/individuals meet requirements.

Foreclosure Services

Foreclosure prevention counseling.

Relocation Services

Works with North Port Social Services and North Port Salvation Army to relocate families that have lost their homes due to foreclosure as renters and homeowners.

Case Management and Financial Assistance Services, Venice

Financial Assistance for shelter, utilities and prescriptions.

Case Management and financial Assistance services of Catholic Charities

7810 South Tamiami Trail, Unit A-14

Venice, FL 34293

Phone 941-244-9490

Email finasstsrq@comcast.net

- Post-purchase counseling
- Predatory lending
- Pre-purchase counseling
- Renters assistance
- Services for homeless

Case Management and Financial Assistance Services, Venice
Financial Assistance for shelter, utilities and prescriptions.
Case Management and financial Assistance services of Catholic Charities
7810 South Tamiami Trail, Unit A-14
Venice, FL 34293
Phone 941-244-9490
Email finasstsrq@comcast.net

Catholic Charities of Sarasota County Family Counseling Center
4930 Fruitville Road Sarasota, 34232
Office Phone 941-379-9111
Fax 941-379-3611
E-Mail cathcharsrq@comcast.net

Asistencia de Vivienda Justa

- Consejería de hipoteca apropiación de la equidad de la vivienda
- Programas de educación para los compradores de vivienda
- Pérdida de mitigación
- Marketing y las iniciativas superadas
- La movilidad y consejería de reubicación
- Gestión económica de las deudas
- Hipoteca en mora y consejería de resoluciones incumplidas

Servicios de Prevención

Renta vencida, hipoteca, asistencia de medicamentos y de servicios cuando los fondos están disponibles y las familias/individuales cumplen con los requisitos.

Servicios de Foreclosure (Ejecución hipotecaria)

Consejería en la prevención del foreclosure (ejecución hipotecaria).

Servicios de Relocación

Trabajan con North Port Social Services y North Port Salvation Army para reubicar a las familias que han perdido sus hogares debido al foreclosure (ejecución hipotecaria) como los arrendadores y propietarios de viviendas.

Consejos para evitar el Foreclosure (ejecución hipotecaria)

Ha tomado todas las medidas necesarias y precauciones para salvar su casa? He aquí un resumen conciso de las sugerencias de la página web de HUD.

1. No ignore el problema.

Entre mas usted se atrase, más difícil será restablecer su préstamo y será aun más probable que usted pierda su casa.

2. Póngase en contacto con su prestamista tan pronto usted se de cuenta que tiene un problema.

Los prestamistas no quieren su casa. Ellos tienen opciones para ayudar a los prestatarios en los momentos de finanzas difíciles.

3. Abra y responda todo el correo de su prestamista.

Los primeros avisos que reciba le ofrecen una buena información sobre las opciones de prevención del foreclosure (ejecución hipotecaria) que pueden ayudarle a tiempo durante los problemas financieros. Más tarde, el correo puede incluir importantes anuncios de una acción legal pendiente. Su falla en abrir el correo no podrá ser una excusa en la corte de foreclosure (ejecución hipotecaria).

Tips for avoiding foreclosure

Have you taken all the necessary steps and precautions to save your home? Here's a concise summary of tips from the HUD Web site.

1. Don't ignore the problem.

The further behind you become, the harder it will be to reinstate your loan and the more likely that you will lose your home.

2. Contact your lender as soon as you realize that you have a problem.

Lenders do not want your house. They have options to help borrowers through difficult financial times.

3. Open and respond to all mail from your lender.

The first notices you receive will offer good information about foreclosure prevention options that can help you weather financial problems. Later mail may include important notice of pending legal action. Your failure to open the mail will not be an excuse in foreclosure court.

4. Know your mortgage rights.

Find your loan documents and read them so you know what your lender may do if you can't make your payments. Learn about the foreclosure laws and timeframes in your state (every state is different) by contacting the Florida State Government Housing Office. <http://www.floridagovernmentonline.com/category/35>

5. Understand foreclosure prevention options.

Valuable information about foreclosure prevention (also called loss mitigation) options can be found on the Internet at the HUD Web site hud.gov.

6. Contact a HUD-approved housing counselor.

The U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) funds free or very low cost housing counseling nationwide. Housing counselors can help you understand the law and your options, organize your finances and represent you in negotiations with your lender if you need this assistance. Find a HUD-approved housing counselor near you or call 800-569-4287 or TTY 800-877-8339. <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=FL>

7. Prioritize your spending.

After healthcare, keeping your home should be your first priority. Review your finances and see where you can cut spending to make mortgage payments. Look for optional expenses – cable TV, memberships, entertainment – that you can eliminate.

4. Conozca sus derechos hipotecarios.

Busque los documentos de su préstamo y léalos para saber que puede hacer su prestamista si usted no puede hacer sus pagos. Aprenda sobre las leyes de foreclosure (ejecución hipotecaria) y el marco de tiempo en su estado (todos los estados son diferentes) poniéndose en contacto con el Florida State Government Housing Office. <http://www.floridagovernmentonline.com/category/35>

5. Entienda las opciones de prevención del foreclosure (ejecución hipotecaria).

Información valiosa sobre la prevención del foreclosure (ejecución hipotecaria) (también llamado pérdida de mitigación) las opciones se pueden encontrar en el Internet en el sitio Web [de HUD hud.gov](http://hud.gov).

6. Contacte a un consejero de vivienda acreditado de HUD.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos, fondos libres o asesoría de vivienda de muy bajos costos a nivel nacional. Los consejeros de vivienda pueden ayudarle a entender la ley y sus opciones, organizar sus finanzas y representarle en las negociaciones con su prestamista si usted necesita esta asistencia. Encuentre un consejero de vivienda acreditado de HUD cerca a usted o llame al (800) 569-4287 o TTY (800) 877-8339. <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=FL>

7. Prioritize sus gastos.

Después de la asistencia de salud, mantener su casa debe ser su primera prioridad. Revise sus finanzas y vea donde usted puede recortar sus gastos para poder hacer los pagos de la hipoteca. Ponga atención a los gastos opcionales que se puedan eliminar, TV por cable, memberships y entretenimiento.

8. Use your assets.

Do you have assets – a second car, jewelry, a whole life insurance policy – that you can sell for cash to help reinstate your loan? Can anyone in your household get an extra job for additional income? Even if these efforts don't significantly increase your available cash or income, they demonstrate to your lender that you are willing to make sacrifices to keep your home.

9. Avoid foreclosure prevention companies.

You don't need to pay fees for foreclosure prevention help. Use that money to pay the mortgage instead. Many for-profit companies will contact you promising to negotiate with your lender. While these may be legitimate businesses, they will charge you a fee (often two or three month's mortgage payment) for information and services your lender or a HUD-approved housing counselor will provide free if you contact them.

10. Don't lose your house to foreclosure recovery scams.

If any firm claims it can stop your foreclosure immediately if you sign a document appointing them to act on your behalf, you may be signing over the title to your property and becoming a renter in your own home. Never sign a legal document without reading and understanding all the terms and getting professional advice from an attorney, a trusted real estate professional, or a HUD-approved housing counselor.

-Resource: HUD

-Fuente: HUD

10. No pierda su casa por estas razones (ejecución hipotecaria). Si alguna empresa, firma que puede detener el foreclosure (ejecución hipotecaria) inmediatamente si usted firma un documento en el cual usted los autoriza a actuar en su nombre, usted puede estar cediendo el título de su propiedad y convirtiéndose en un arrendatario en su propia casa. Nunca firme un documento legal sin leerlo y entendiendo todos los términos y obteniendo asesoramiento profesional de un abogado, un profesional de bienes raíces de confianza, o un consejero de vivienda acreditado por un HUD.

10. No pierda su casa por estas razones (ejecución hipotecaria). Si alguna empresa, firma que puede detener el foreclosure (ejecución hipotecaria) inmediatamente si usted firma un documento en el cual usted los autoriza a actuar en su nombre, usted puede estar cediendo el título de su propiedad y convirtiéndose en un arrendatario en su propia casa. Nunca firme un documento legal sin leerlo y entendiendo todos los términos y obteniendo asesoramiento profesional de un abogado, un profesional de bienes raíces de confianza, o un consejero de vivienda acreditado por un HUD.

8. Utilice sus activos. Tiene activos - un segundo automóvil, joyas, y una póliza de seguro de vida - que usted pueda vender por dinero en efectivo para ayudar a restablecer su préstamo? Puede alguien en su hogar conseguir un trabajo extra para obtener más ingresos? Incluso si estos esfuerzos no aumentan la disponibilidad de su efectivo o ingresos, esto le demuestra a su prestamista que usted está dispuesto a hacer sacrificios para mantener su hogar.

9. Evite las empresas de prevención de foreclosure (ejecución hipotecaria). No es necesario pagar honorarios para recibir ayuda para la prevención del foreclosure (ejecución hipotecaria). Use ese dinero para pagar la hipoteca. Muchas empresas con ánimo de lucro, se pondrán en contacto con usted y se comprometerán a negociar con su prestamista. Si bien estas empresas pueden ser legítimas, le cobrarán unos honorarios (a menudo dos o tres meses del pago de la hipoteca) por la información y servicios que su prestamista o un consejero de vivienda aprobado por HUD le ofrecerá gratis si usted se contacta con ellos.

