



PREVENCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Una guía de recursos para
propietarios de viviendas y arrendatarios
del Condado de San Mateo

Información para ayudarle decidir si quedarse con su casa o no conservar



Proporcionado por
la oficina de la supervisora
Rose Jacobs Gibson

INTRODUCCIÓN

Estimados amigos:

Una casa es más que un lugar donde vivir. Es el lugar donde criamos a nuestras familias, recibimos a nuestros amigos y participamos con la comunidad. También es la inversión financiera más importante que la mayoría de nosotros realizará. Sin embargo, a veces pueden surgir circunstancias inesperadas, lo que hace difícil continuar pagando su hipoteca mensual a tiempo. Cuando esto ocurre, el proceso de ejecución hipotecaria puede empezar.


Como miembro de la Junta de Supervisores, represento al Cuarto distrito, que incluye las áreas de East Palo Alto y North Fair Oaks, que han sido duramente golpeadas por la crisis de la ejecución hipotecaria. He visto de primera mano el impacto que esto ha tenido en las familias, en los adultos mayores y en la comunidad en su conjunto, económica, física y socialmente.

En una situación en donde la ejecución hipotecaria ha empezado o es inminente, es fundamental tratar con los asuntos inmediatos lo más pronto posible. Muchos propietarios de viviendas no están enterados de los programas y servicios que podrían estar disponibles para ellos. A otros les resulta difícil hablar sobre la situación o pedir ayuda. Independientemente de los factores que llevaron a un incumplimiento de pagos de su hipoteca o si usted vive en un apartamento y el propietario le está obligando a salir debido a una ejecución hipotecaria inminente, es importante estar bien informados sobre sus opciones.

Esta guía es un recurso completo que le guiará por el proceso de ejecución hipotecaria, le informa sobre sus derechos, ofrece una lista de agencias de asesoramiento de ejecución hipotecaria y los expertos legales para ayudarlo a salvar su casa, y proporciona listados adicionales de asistencia general si usted es desalojado de su casa. Aunque no hay garantía de que su casa se pueda salvar, esta completa guía de recursos incluye información relevante para ayudarlo a comenzar a tomar medidas agresivas para darle la mejor oportunidad de permanecer en su casa, pero debe actuar rápidamente.

Estar en peligro de perder su casa es una situación emocional y estresante. Sin embargo, hay programas que pueden ayudar. Espero sinceramente que esta guía le ayude a tomar decisiones informadas sobre su casa y le ponga en contacto con los recursos que necesita.

Atentamente,



Rose Jacobs Gibson
Supervisora, Condado de San Mateo



Esta guía de recursos no constituye asesoramiento legal. El Condado de San Mateo y la Oficina de la supervisora Rose Jacobs Gibson no pueden garantizar la exactitud y lo oportuno de la información. Si está considerando una ejecución hipotecaria o sus alternativas, comuníquese con un abogado o busque asistencia de la oficina local de asistencia legal o una agencia de asesoramiento de vivienda para comprender sus derechos y responsabilidades.

ÍNDICE

UNA HISTORIA DE ÉXITO	2
CONSEJOS PARA EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	3
PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y DESAHUCIO	4
ALTERNATIVAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CONSERVAR SU CASA	6
¿LA QUIEBRA PUEDE SALVAR SU CASA?	7
KEEP YOUR HOME CALIFORNIA	8
OPCIONES PARA NO CONSERVAR SU CASA	9
IMPLICACIONES FISCALES DEL INCUMPLIMIENTO Y LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	10
LAS ESTAFAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	11
PREGUNTAS FRECUENTES: PROPIETARIOS DE VIVIENDA	12
CÓMO LE PUEDEN AYUDAR LOS CONSEJEROS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA	14
ASISTENCIA LOCAL PARA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	15
ASISTENCIA LEGAL	18
INFORMACIÓN PARA ARRENDATARIOS	19
PREGUNTAS FRECUENTES: ARRENDATARIOS	20
RECURSOS DE LA COMUNIDAD	22
GLOSARIO DE TÉRMINOS	27
RECONOCIMIENTOS	

UNA HISTORIA DE ÉXITO

Suzzann Hines, una residente del Condado de San Mateo, comparte su experiencia personal de cómo ella luchó por años para conseguir una modificación a su préstamo de una agencia de asistencia hipotecaria nacionalmente anunciada. Desesperada, ella se dirigió a una agencia local no lucrativa de asesoramiento para ejecución hipotecaria. El asesor de Suzzann le ayudó a través del proceso y hoy, jella está haciendo pagos de su nuevo préstamo!

Cuando Suzzann Hines compró su casa de dos habitaciones en 2004, su agente de bienes raíces insistió en que una hipoteca con tasa ajustable era un buen negocio para ella. Él nunca le mencionó que los pagos sólo a intereses del préstamo darían lugar a que la deuda de su casa fuera mayor cada año.

"Cuando compré mi casa, mi agente dijo "¡Oh, nosotros trabajamos con estos préstamos todo el tiempo! Sólo déjenos que le entreguemos su casa y luego volveremos a financiar un mejor préstamo. Es fácil, lo hacemos todo el tiempo" dijo Hines. "Incluso fui con otro agente y me dijo lo mismo. Pero no era cierto".

Hines, una enfermera certificada con un ingreso estable, no tuvo problemas para hacer los pagos. Pero como mujer soltera, se encontró con la imposibilidad de refinanciar su supuestamente "temporal" préstamo con tasa ajustable. Cada prestamista que consultó le dijo que ella no calificaba para un préstamo estándar a 30 años con tasa fija que le permitiría eventualmente pagar su casa.

En cambio, ella observó con ansiedad que al pasar de los años el valor de su casa se hundió y el préstamo "temporal" se hizo cada vez más inasequible. En lugar de esperar a que el desastre la golpeará, Hines tomó una acción para salvar su casa.

Primero, Hines buscó ayuda de una agencia de asistencia hipotecaria nacionalmente anunciada, pero dos años de esfuerzos no dieron resultado. Ella dijo "ellos me enviaban cartas con formularios y hablaba con una persona diferente cada vez que les llamaba". "Al final, fueron ineficaces y decidí que necesitaba un abogado".

Hines se dirigió a U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) para buscar ayuda y encontró un asesor local para ejecución hipotecaria en el sitio web de la agencia. El asesor revisó la papelería de Hines, diseñó un plan y le dijo lo que podría esperar a medida que la solicitud de modificación de

préstamo se abrió camino a través del proceso.

"Cuando trata con esta clase de proceso, su temor más grande es que el banco tiene todo el control", dijo Hines. "Pero me instruyó en el proceso para que supiera lo que podía esperar".



La persistencia de Hines dio sus frutos el 1 de septiembre, cuando hizo el primer pago de un préstamo modificado con tasa fija, que cubre el capital y los intereses con un pago mensual más bajo que su préstamo anterior. La modificación técnicamente gira en un período de prueba de tres meses, pero Hines no quiere correr el riesgo de que su banco pierda su papelería otra vez.

"Llevé mi primer pago directo al banco", dijo Hines. "No quería escuchar otra historia sobre cómo ellos no recibieron el pago a tiempo, así que fui directo al banco y obtuve un recibo".

Si bien Hines está emocionada por la modificación a su préstamo, ella sabe que nada se puede dar por sentado hasta que pase el período de prueba y que todos los documentos del préstamo estén firmados. Y si el banco no cumple con completar todos los documentos del nuevo préstamo a tiempo, Hines sabe que lo que debe hacer es continuar haciendo los pagos al préstamo *original*, un detalle en el que han errado otros propietarios de vivienda.

El consejo de Hines para todos los que enfrentan un problema con la hipoteca o con la posibilidad de una ejecución hipotecaria, es que encuentren ayuda competente lo más pronto posible, tener objetivos claros, el seguimiento en cada etapa del proceso y ser persistente.

"Soy afortunada de vivir en una bonita comunidad y de tener una bonita casa, pero me encontré en la misma confusión que muchas otras personas", dijo Hines. "No tiene nada que ver con clase social o educación. Esta crisis de ejecución hipotecaria está haciendo daño a todos y simplemente estoy agradecida de que la ayuda estuvo allí cuando la necesité".

CONSEJOS PARA EVITAR LA EJECUCIÓN

Aunque las cosas puedan parecer sin esperanza, hay ayuda disponible. ¡Pero usted debe dar el primer paso! Si ignora el problema puede perder su casa por la ejecución hipotecaria, lo que podría afectar su capacidad de calificar para el crédito o renta de otra casa.

¿QUÉ DEBE HACER?

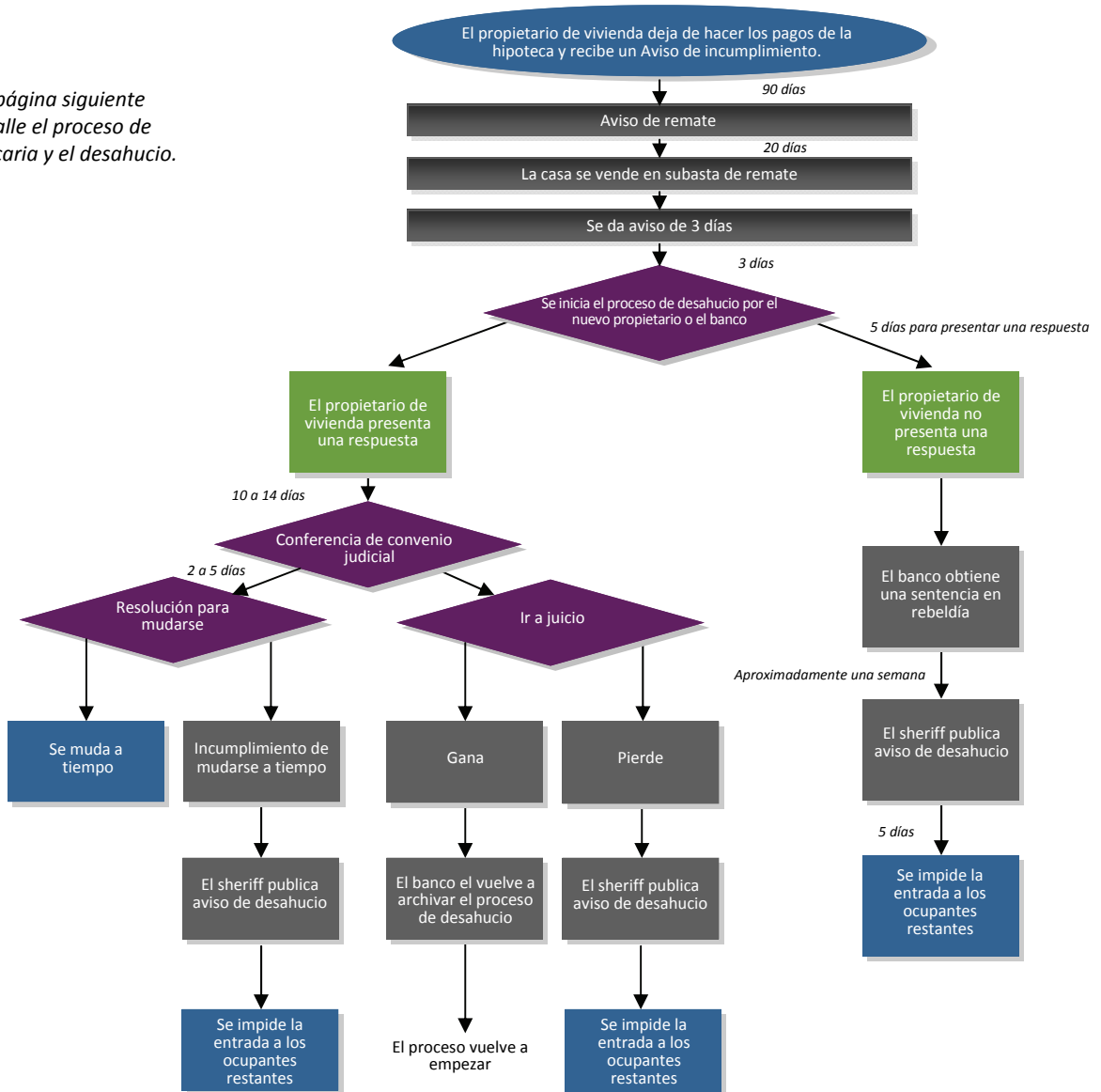
1. **No ignore el problema.** Mientras más se retrase, más difícil será restablecer su préstamo y es más probable que pierda su casa.
2. **Comuníquese con su prestamista** tan pronto se de cuenta de que tiene un problema.
3. **¡Evite las compañías de prevención de ejecución hipotecaria y las estafas de rescate!** No sea una víctima de los expertos en estafas que se aprovechan de las personas en riesgo de ejecución hipotecaria. No tiene que pagar tarifas altas para obtener ayuda. Consulte la página 13 para obtener información sobre las estafas de rescate. Hable con su prestamista o asesor de vivienda quienes le proporcionarán asistencia GRATUITA. Consulte las páginas 16 a 19 para obtener información sobre los asesores.
4. **Abra y responda toda la correspondencia de su prestamista.** No abrir el correo no será una excusa en el tribunal de ejecución hipotecaria.
5. **Conozca sus derechos hipotecarios.** Encuentre sus documentos del préstamo y léalos para que sepa lo que su prestamista puede hacer si no puede hacer sus pagos.
6. **Entienda las opciones de prevención de ejecución hipotecaria.** En la página 8 puede encontrar información sobre las opciones de prevención de ejecución hipotecaria (también llamado mitigación de pérdidas).
7. **Comuníquese con un asesor de vivienda.** Los asesores de vivienda le pueden ayudar a comprender la ley y sus opciones, a organizar sus finanzas y representarle en las negociaciones con su prestamista. Consulte las páginas 17 a 19 para obtener información sobre los asesores de vivienda.
8. **Priorice sus gastos.** Después de la atención médica, los pagos de hipoteca deben de ser su principal prioridad. NO pague sus tarjetas de crédito en lugar de pagar su hipoteca mensual. Revise sus gastos y vea en dónde puede recortar gastos; desarrolle un presupuesto de crisis y elimine los gastos innecesarios (televisión por cable, salir a comer, membresías).
9. **Genere ingresos adicionales.** Considere rentar una habitación en su casa para ganar dinero extra que le ayude a pagar su hipoteca mensual. Si está usando los ingresos de huéspedes para ayudar a calificar para una modificación de préstamo, tiene que presentar pruebas de que usted recibe los pagos del alquiler. Esto se puede documentar a través de cheques pagados, impuestos y depósitos bancarios.
10. **Utilice sus activos.** Reúnase con un profesional para ver cómo puede utilizar sus activos para pagar por su hipoteca. ¿Tiene activos como un segundo carro, joyas, una póliza de seguro de vida que pueda vender para tener efectivo para restituir su préstamo?

Esta información es proporcionada por el US Department of Housing & Urban Development y la Federal Housing Administration



PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y DESAHUCIO

Esta gráfica y la página siguiente describen en detalle el proceso de ejecución hipotecaria y el desahucio.



PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y DESAHUCIO

Recuerde, la ejecución hipotecaria y el desahucio es un proceso que requiere que se envíen varios avisos al propietario de vivienda. No se le puede desahuciar sin antes recibir varios avisos.

PASO 1: AVISO DE INCUMPLIMIENTO

El propietario de vivienda recibe el Aviso de incumplimiento después del retraso en los pagos de la hipoteca. El banco está obligado a comunicarse con el propietario de vivienda para evaluar su situación financiera y discutir las alternativas a la ejecución hipotecaria.

Después del Aviso de incumplimiento, el propietario de vivienda tiene **90 días para realizar todos los pagos y cuotas vencidas** para poner al día la hipoteca. Esto se conoce también como el restablecimiento de la hipoteca. Si el propietario de vivienda puede realizar los pagos y cuotas vencidas, la hipoteca se pone al día y la casa ya no está en riesgo de ejecución hipotecaria.

PASO 2: AVISO DE REMATE

Si el propietario de vivienda no puede restablecer la hipoteca, recibirá un Aviso de remate. Esto quiere decir que la casa se venderá en una subasta pública en la escalinata del tribunal. Este aviso se debe recibir por lo menos 20 días *antes* de la venta.

PASO 3: LA CASA SE VENDE EN REMATE

Después de que la casa se vende en la subasta, la escritura del remate se registrará con el Registrador del Condado. Esta venta es definitiva.

PASO 4: SE DA AVISO DE 3 DÍAS

El antiguo dueño recibirá un aviso con 3 días de anticipación para mudarse de la casa.

PASO 5: INICIO DEL PROCESO DE DESAHUCIO

Si el antiguo propietario de vivienda no deja la casa en tres días, el banco iniciará el proceso de desahucio a través del tribunal. El antiguo propietario de vivienda recibirá un Aviso de retención ilícita y lo pueden desahuciar dentro de los 35 días siguientes.

PASO 6: ANTIGUO PROPIETARIO DE VIVIENDA PRESENTA UNA RESPUESTA

El antiguo propietario de vivienda tiene cinco días para responder a la retención ilícita con un documento legal específico que debe presentar en el tribunal. Si no se presenta la respuesta, el banco gana automáticamente. Si el antiguo propietario de vivienda presenta una respuesta, él o ella pueden acordar mudarse o solicitar un juicio con jurado.

PASO 7: CONFERENCIA DE CONVENIO JUDICIAL

En algunos tribunales, la solicitud para un juicio con jurado incluye una conferencia de convenio judicial obligatoria, que se programa *antes* del juicio con jurado. En la conferencia de convenio judicial, el antiguo propietario de vivienda tendrá la oportunidad de discutir un plan de convenio judicial con el banco. Si ninguno de ellos se pone de acuerdo, se lleva a cabo un juicio y la decisión del juez es definitiva.

PASO 8: QUEDARSE O MUDARSE

Después del juicio, al antiguo propietario de vivienda se le permitirá quedarse o se le ordenará mudarse de inmediato. Si el antiguo propietario de vivienda gana el caso, es probable que el banco presente un nuevo aviso y una nueva retención ilícita. El banco entonces solicitará un mandato judicial de posesión.

Después de aproximadamente una semana, el sheriff publicará un Aviso de desahucio en la puerta de la propiedad. Cinco días después, el sheriff desahuciará a todos los ocupantes de la propiedad.

Seis días después de que se presenta una retención ilícita, se convierte en un registro público. Para las personas que tienen una retención ilícita en sus registros puede ser más difícil encontrar un apartamento. La retención ilícita permanecerá permanentemente sellada si el caso se desestima o si se sella como parte del acuerdo de convenio judicial.

Tenga en cuenta:

Cualquiera que sea el dueño de su casa no puede simplemente cambiar las cerraduras de la casa. El nuevo propietario deberá darle un aviso escrito con 3 días de anticipación y luego debe llevarle a través del proceso formal de desahucio para poder tomar posesión de la propiedad.

Si alguien toca a su puerta y le dice que se vaya, no se preocupe. Nadie tiene derecho de simplemente decirle que se vaya sin pasar por el proceso formal de desahucio. Si se siente amenazado o inseguro, no responda a la puerta, o llame a la oficina del sheriff al (650) 363-4911. El nuevo propietario debe seguir el proceso formal legal de desahucio para obligarlo a irse.

ALTERNATIVAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CONSERVAR SU CASA

Su prestamista o asesor de vivienda tienen un número de opciones para ayudarle a permanecer en su casa.

TOLERANCIA ESPECIAL

Su prestamista puede ser capaz de organizar un plan de pago basado en su situación financiera y puede incluso prever la reducción o suspensión temporal de sus pagos. Usted puede calificar para esto si experimentó recientemente una reducción en sus ingresos o un aumento en sus gastos de vida.

MODIFICACIÓN DE LA HIPOTECA

Es posible que pueda extender el plazo del préstamo de su hipoteca. Esto le puede ayudar a ponerse al día al reducir su pago mensual a un nivel más accesible. Usted puede calificar si se ha recuperado de un problema financiero y puede costear el monto del nuevo pago.

RECLAMO PARCIAL

Su prestamista puede ser capaz de trabajar con usted para obtener un pago único del fondo de FHA-Insurance para poner su hipoteca al día. Usted puede calificar si su préstamo tiene por lo menos cuatro meses en mora, pero no más de doce meses en mora, y usted es capaz de empezar a realizar pagos completos de su hipoteca. Cuando su prestamista presenta un reclamo parcial, el U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) le pagará a su prestamista el monto necesario para poner su hipoteca al día. Deberá ejecutar un pagaré y se colocará un gravamen sobre su propiedad hasta que el pagaré se pague en su totalidad. El pagaré es libre de intereses y se vence al momento de pagar la hipoteca o cuando usted venda la propiedad.

QUIEBRA

Hay ocasiones cuando declararse en quiebra podría salvar una casa. Una quiebra del capítulo de 13 le puede permitir que se ponga al día con su hipoteca por un periodo de tres a cinco años, mientras usted hace sus pagos regulares mensuales de la hipoteca. Ya sea una quiebra del capítulo 13 o una quiebra del capítulo 7 le pueden ayudar a deshacerse de las deudas de

menor prioridad para que se pueda enfocar en su hipoteca y en otros gastos esenciales. Al considerar la quiebra, es importante tener en cuenta el efecto que tendrá en su crédito. Consulte la página 9 para obtener información adicional sobre la quiebra.

HIPOTECA INVERSA

Las hipotecas inversas son un tipo especial de préstamo hipotecario que permite al propietario de vivienda de 62 años de edad o más convertir el valor líquido de su casa en dinero en efectivo. Con una segunda hipoteca tradicional o una línea de crédito hipotecario, usted está obligado a hacer pagos mensuales de la hipoteca. La hipoteca inversa es diferente porque le paga a usted y está disponible independientemente de su ingreso actual. Usted todavía será responsable de pagar sus impuestos sobre la propiedad y seguro. Una hipoteca inversa se debe pagar en su totalidad cuando usted fallece o vende la casa. Cuando su casa se vende, usted o su patrimonio pagarán al prestamista el efectivo que usted recibió, más los intereses y otros cargos. El valor líquido restante de su casa, si lo hay, le pertenece a usted o a sus herederos. Para obtener más información sobre las hipotecas inversas, comuníquese con Project Sentinel, Inc. al (408) 720-9888, x 11.

KEEP YOUR HOME CALIFORNIA

Los programas Keep Your Home California se limitan a los propietarios de vivienda que cumplen con ciertos criterios, incluyendo poseer y ocupar la vivienda como su residencia principal, cumplir con los límites de ingresos y enfrentar una dificultad financiera. Para obtener más información, comuníquese con el centro de llamadas de Keep Your Home California al número gratuito (888) 954-KEEP (5337). Para obtener más información, consulte la página 10.



¿LA QUIEBRA PUEDE SALVAR SU CASA?

Declararse en quiebra es algo que se debe considerar con sumo cuidado. Esta permanece en sus registros hasta por 10 años y puede tener un impacto significativamente negativo para su vida durante ese tiempo. Hable con su abogado o asesor acerca de los beneficios y desventajas de declararse en quiebra.

¿QUÉ OCURRE CUANDO SE DECLARA EN QUIEBRA?

La declaración de quiebra desencadena una suspensión automática que impide que todos los acreedores tomen cualquier acción para cobrar, mientras que la quiebra está pendiente. En la mayoría de los casos, esto suspenderá temporalmente la ejecución hipotecaria. Sin embargo, una ejecución hipotecaria pueden seguir en determinadas situaciones, como cuando se han declarado varios casos de quiebra consecutivos o si la propiedad se transfirió a su nombre, inmediatamente antes de la declaración de quiebra.

El capítulo más típico para presentar una suspensión a una ejecución hipotecaria es el **Capítulo 13**, porque usted puede proponer un plan de pago que se pone al día sobre el monto vencido que debe a su hipoteca u otros prestamistas contra su casa durante un periodo de 36 a 60 meses.

¿CÓMO SE DECLARA EN QUIEBRA?

Puede declararse en quiebra usted mismo o por medio de un abogado. La primera opción es más barata, pero hay una mayor probabilidad de que cometa un error en el proceso y no obtenga la aprobación. Cuando eso ocurre, tiene que esperar varios meses antes de poder solicitarla otra vez.

Contratar a un abogado le puede ayudar a garantizar una declaración correcta, pero los cargos de una declaración de quiebra pueden ser elevados. Si está considerando la quiebra y utilizar a un abogado para declararla, pregunte al abogado qué resultado puede esperar al declararse en quiebra. También pida al abogado que le presente el valor de sus honorarios por escrito. Dependiendo de su situación, la quiebra podría terminar siendo un retraso costoso a la inevitable pérdida de su casa.

El error más grande que las personas cometen es esperar hasta unos pocos días antes de la ejecución hipotecaria para buscar la quiebra como una opción.

El mejor momento para consultar con un abogado de quiebra es ya sea antes o al inicio del periodo del Aviso de incumplimiento.

Comuníquese con Community Legal Services of East Palo Alto al (650) 326-6440 y pregunte por su Clínica de quiebra.

Contacte a un abogado de quiebra para una consulta gratis o haga las preguntas sobre su situación personal.

Esta información es proporcionada por Community Legal Services in East Palo Alto

KEEP YOUR HOME CALIFORNIA

Keep Your Home California es un programa con financiamiento federal que ayuda a los propietarios de vivienda en California que tienen dificultades para pagar sus hipotecas. California ha recibido casi \$2 mil millones en fondos federales y está trabajando con asesores de vivienda, administradores y defensores de vivienda para proporcionar asistencia que ayude a prevenir las ejecuciones hipotecarias que se pueden evitar y mantener a los californianos en sus casas

¿QUIÉN ES ELEGIBLE?

Para cumplir con los requisitos de elegibilidad, usted debe:

- Poseer y ocupar su casa como su residencia principal
- Cumplir con los límites de ingresos bajos a moderados
- Haber sufrido una severa reducción en el ingreso de su familia o enfrentarse a gastos mayores fuera de su control
- Tener un préstamo de hipoteca que está en mora o en incumplimiento inminente



¿QUÉ ASISTENCIA HAY DISPONIBLE?

Keep Your Home California está conformado por cuatro programas únicos que se han desarrollado para abordar uno o más aspectos de la crisis actual de vivienda. Específicamente, los programas de Keep Your Home California proporcionan:

- Asistencia para hipoteca de hasta \$3,000 al mes para propietarios de vivienda desempleados que están en riesgo inminente de incumplir con sus préstamos de vivienda.
- Fondos para ayudar a los propietarios de vivienda que se han retrasado en sus pagos de hipoteca debido a un cambio temporal en las circunstancias de su familia. El programa proporcionará hasta \$15,000 por familia para

restablecer hipotecas y prevenir las ejecuciones hipotecarias.

- Dinero para reducir el capital adeudado en la hipoteca de una vivienda donde el propietario de vivienda está enfrentando una dificultad financiera grave y debe mucho más de lo que vale la casa. Este programa requiere que los prestamistas iguallen cualquier asistencia proporcionada para reducción de capital.
- Asistencia de transición para ayudar a los prestatarios a trasladarse a una nueva vivienda después de ejecutar una venta en descubierto o un programa de escritura en lugar de ejecución hipotecaria.

¿CÓMO PUEDE ENCONTRAR MÁS INFORMACIÓN?

Comuníquese con el centro de llamadas de Keep Your Home California al número gratuito 888.954.KEEP (5337) o visite www.KeepYourHomeCalifornia.org.

Cada programa de asistencia hipotecaria requiere la participación del administrador de la hipoteca (la compañía a quien el propietario de vivienda realiza los pagos mensuales). Para averiguar cuáles administradores están participando actualmente, visite www.KeepYourHomeCalifornia.org/service.htm

OPCIONES PARA NO CONSERVAR SU CASA

Hay diferentes formas de irse de su casa y evitar las consecuencias de una ejecución hipotecaria. Incluso si no tiene planificado mantener su vivienda, es importante trabajar con su prestamista hipotecario durante este proceso. Irse de su casa sin consultar con su prestamista puede afectar negativamente su récord crediticio o dar lugar a consecuencias fiscales.

VENTA DE LA PROPIEDAD

Esta es la mejor opción si no puede costear el pago de la hipoteca y si la casa vale más del monto adeudado.

VENTA EN DESCUBIERTO

Si el valor de mercado es *menor* que el monto total adeudado, una venta en descubierto le permite al prestatario vender su casa y utilizar las ganancias para pagar la hipoteca incluso cuando las ganancias de la venta sean menores al monto total adeudado en la primera hipoteca. El inversionista o asegurador de la hipoteca debe aceptar esta opción. Una venta en descubierto puede dar lugar a un juicio por deficiencia.

VENTA PRE-EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Esto le permitirá evitar la ejecución hipotecaria al vender su propiedad por un monto menor que el monto necesario para pagar el préstamo hipotecario. Usted puede calificar si el préstamo está en mora por lo menos por dos meses; usted puede vender su casa dentro de tres a cinco meses; y un nuevo avalúo muestra que el valor de su casa cumple con los lineamientos del programa de HUD.

ESCRITURA EN LUGAR DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Como último recurso, usted puede "devolver" voluntariamente su propiedad al prestamista. Esto no va a salvar su casa pero no es tan perjudicial para su calificación crediticia como una ejecución hipotecaria. Usted puede calificar si está en incumplimiento y no califica para ninguna otra opción; sus intentos de vender la casa antes de la ejecución hipotecaria fueron infructuosos y no tiene otra hipoteca de FHA en incumplimiento.

Si encuentra a otro prestatario dispuesto y calificado para hacerse cargo de su hipoteca y su casa, él o ella pueden asumir su hipoteca si se permite bajo los términos de su préstamo. El nuevo prestatario debe cumplir con los criterios del prestamista.



IMPLICACIONES FISCALES

Los asuntos fiscales son complicados y varían mucho dependiendo de las circunstancias. Si está tratando con un incumplimiento o ejecución hipotecaria, es mejor buscar la orientación de un profesional de impuestos.

LEY DE CONDONACIÓN DE DEUDAS HIPOTECARIAS

Hasta 2007, los propietarios de vivienda que perdían sus casas en una ejecución hipotecaria o que modificaban sus préstamos, a menudo se sorprendieron al enterarse de que debían impuestos sobre la casa que habían perdido. En 2007, el gobierno federal aprobó la Ley de condonación de deudas hipotecarias de 2007, la que permite a los contribuyentes en general, excluir el ingreso de la descarga de la deuda en su residencia principal. La reducción de la deuda a través de la reestructuración de la hipoteca, así como la deuda hipotecaria condonada en el marco de una ejecución hipotecaria, califica para esta ayuda.

Esta disposición aplica para las deudas condonadas en 2007, 2008 ó 2009. Hasta \$2 millones de deuda condonada es elegible para esta exclusión (\$1 millón para un matrimonio que presenta declaraciones separadas). La exclusión no aplica si la descarga se debe a los servicios prestados por la compañía hipotecaria o cualquier otra razón no relacionada directamente con la disminución en el valor de la vivienda o a la situación financiera del contribuyente.

Tenga en cuenta que la Ley de condonación de deuda de 2007 corresponde únicamente a los impuestos sobre la renta federales. El estado de California tiene también un programa de condonación de deuda hipotecaria pero es diferente a la ley federal. Consulte con un profesional de impuestos para asesoría sobre la ley fiscal federal o estatal.

Si tiene dificultades para resolver un problema fiscal (que involucre una factura, una carta o notificación del IRS) a través de los canales normales del IRS, el Taxpayer Advocate Service (TAS) puede ayudarle. Para obtener más información, llame a la línea gratuita de ingreso de casos de TAS al (877) 777-4778.

LOW-INCOME TAXPAYER CLINICS

En algunos casos, usted puede calificar para asistencia gratuita o a bajo costo de una Low-Income Taxpayer Clinic (LITC). Las LITC son organizaciones independientes que representan a los contribuyentes de bajos ingresos en disputas fiscales con el IRS. Encuentre una LITC en su área en www.irs.gov/advocate/content/0,,id=151026,00.html

Para obtener información sobre las Low-Income Tax Clinics (LITC), visite: <http://www.irs.gov/advocate/article/0,,id=106991,00.html>

Para obtener información sobre servicios fiscales gratuitos, revise la publicación 910 del IRS en línea en <http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p910.pdf>

Esta información es proporcionada por Community Legal Services in East Palo Alto.



LAS ESTAFAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Algunos de los fraudes más rápido crecimiento que recorren la nación son las estafas rescate de ejecución hipotecaria. Estas estafas incluyen ladrones que roban las casas y el valor líquido de las mismas a las personas después de haber prometido ayudarles a salvar sus hogares de la ejecución hipotecaria.

Las estafas de rescate de la ejecución hipotecaria usualmente caen en una de las siguientes categorías:

AYUDA FANTASMA

En esta estafa, el supuesto rescatador cobra honorarios muy altos por llamadas telefónicas básicas y papelería que fácilmente podría hacer por usted mismo. O bien, el rescatador prometerá representarle, pero no le dará seguimiento.

RESCATE FINANCIERO

Aquí el estafador pretende ayudarle al prometerle que puede permanecer en la casa como inquilino y comprar la casa otra vez cuando las cosas se hayan "arreglado" si usted transfiriere el título de la casa al estafador. Esto termina con que usted no sea capaz de volver a comprar la casa y el estafador obtiene la mayoría, si no todo, el valor líquido de la misma.

DAR GATO POR LIEBRE

Dar gato por liebre con una ejecución hipotecaria implica entregar la propiedad sobre su casa. Los estafadores le dirán que está firmando documentos para un nuevo préstamo que

solucionará sus problemas. En realidad, es posible que esté firmando documentos falsos que entregarán la propiedad de su casa. Para empeorar las cosas, usted seguirá siendo responsable por la hipoteca incluso si ya no es el propietario de la casa.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA POR QUIEBRA

El estafador le puede prometer negociar con su compañía hipotecaria u obtener un nuevo financiamiento en su nombre si usted paga una cuota por adelantado. En lugar de comunicarse con su compañía hipotecaria o de volver a financiar su préstamo, el estafador se embolsa la cuota y se declara en quiebra en su nombre, algunas veces sin su conocimiento. Una declaración de quiebra a menudo detiene una ejecución hipotecaria pero sólo temporalmente. El proceso de quiebra también es complicado, caro e implacable. Por ejemplo, si usted no cumple en asistir a su primera reunión con los acreedores, el juez de quiebra desestimaré el caso y la ejecución hipotecaria continuará. Si esto sucede, usted podría perder el dinero que le pagó al estafador y aún así perder su casa.

Siga estas otras que debe "hacer y no hacer":

1. **No** firme un contrato bajo coacción. Siempre solicite tiempo para revisar cualquier documento por su cuenta y a su propio ritmo. Tenga en cuenta el plazo en que su prestamista/administrador solicita los documentos firmados de regreso. **No firme un documento que no entiende.**
2. **No** entre en acuerdos verbales. Obtenga cualquier ofrecimiento por escrito y pida a su asesor de vivienda que revise todos y cada uno de los ofrecimientos.
3. **No** haga pagos a nadie a excepción de su compañía hipotecaria.
4. **No** firme una escritura de renuncia sin antes consultar con su abogado o asesor de vivienda.
5. **No** acepte un ofrecimiento de alguien que quiere hacer valer sus pagos atrasados y tomar la casa de sus manos a cambio de documentos que les asignan los excedentes de la venta de ejecución hipotecaria. Piense en ello, si usted debe \$200,000 de su hipoteca más una mora de \$10,000 y su casa vale \$250,000, usted puede ganar dinero en esa venta.

PREGUNTAS FRECUENTES: PROPIETARIOS DE VIVIENDA

Las siguientes preguntas frecuentes y sus respuestas son para propietarios de vivienda que tratan con un incumplimiento o ejecución hipotecaria.

P: ¿QUE SUCEDE DESPUÉS DE NO HACER UN PAGO DEL PRÉSTAMO?

R: Generalmente, lo primero que hace una compañía hipotecaria es llamarle por teléfono o escribirle para ofrecerle ayuda. Ellos le pueden llamar por teléfono o escribir para demandarle el pago de la mora del préstamo y las sanciones. Tenga en cuenta que estas llamadas y cartas están diseñadas para cobrar el dinero por los pagos de un préstamo y la compañía hipotecaria utilizará tácticas de cobro.

MANTENGA LA CALMA. Si tiene limitaciones para hablar en inglés, pida un agente que hable su idioma. La ley de prácticas justas de cobro de deudas impone reglas a los cobradores de deudas: ellos sólo le pueden llamar por teléfono entre las 8:00 a.m. y las 9:00 p.m., la persona que llama no puede llamarle en repetidas ocasiones para molestarle, usar lenguaje vulgar o amenazarle. Si desea detener las llamadas, escriba a la compañía hipotecaria y declare su derecho a recibir avisos sólo por escrito. Consulte a un abogado si piensa que se han violado estas reglas.

P: ¿ESTOY EXPUESTO A UN JUICIO POR DEFICIENCIA SOBRE MI HIPOTECA DESPUÉS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA PRIMERA HIPOTECA?

R: California le permite a una compañía hipotecaria decidir si procede con una ejecución hipotecaria judicial o no judicial.

Si la compañía hipotecaria utiliza una ejecución hipotecaria no judicial (no lo lleva al tribunal) la compañía hipotecaria renuncia al derecho de cobrar cualquier cantidad adicional de dinero del propietario de vivienda, incluso si el dinero obtenido en la venta de la ejecución hipotecaria no cubre el monto total del préstamo subyacente.

En una ejecución hipotecaria judicial, la compañía hipotecaria lleva al propietario de vivienda al tribunal y puede obtener la propiedad y un fallo en efectivo hasta el monto total de la deuda más los gastos.

P: ¿ESTOY EXPUESTO A UN JUICIO POR DEFICIENCIA SOBRE MI HIPOTECA DESPUÉS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA SEGUNDA HIPOTECA?

R: Si la segunda es una hipoteca de "precio de compra" (usted compró la propiedad originalmente), la segunda hipoteca se extingue. TODAS las hipotecas de precio de compra (primer o segundo préstamo) se extinguen en una ejecución hipotecaria.

Si vuelve a financiar su casa después de la hipoteca de compra original y tiene una segunda hipoteca, la compañía hipotecaria de la segunda hipoteca puede ir al tribunal y buscar un fallo por el monto de la segunda hipoteca. Esto significa que si usted tiene una segunda hipoteca y pasa por la ejecución hipotecaria de la primera hipoteca, sigue siendo responsable por el monto total de la segunda hipoteca.

P: ¿QUÉ CLASE DE IMPUESTOS TENDRÉ QUE PAGAR DESPUÉS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

R: Debido a que los asuntos fiscales son complicados y varían mucho dependiendo de las circunstancias, es mejor buscar la orientación de un profesional de impuestos. La Ley de condonación de deuda de 2007 proporciona alguna ayuda a los contribuyentes en una ejecución fiscal.

Tenga en cuenta que si bien el Internal Revenue Service federal ha proporcionado ayuda fiscal a los propietarios de vivienda en una ejecución hipotecaria, el estado de California no lo ha hecho todavía. Usted puede ser responsable por el impuesto sobre la renta estatal. Si adeuda impuestos a la propiedad sobre su casa y la propiedad es ejecutada, no tiene que pagar el impuesto a la propiedad.

PREGUNTAS FRECUENTES: PROPIETARIOS DE VIVIENDA

P: ¿PUEDO IR A PRISIÓN POR NO PAGAR MI HIPOTECA?

R: ¡NO! Sin embargo, en algunas circunstancias descritas en esta guía, el prestamista, o alguien a quien el prestamista ha dado el reclamo, puede obtener un fallo en su contra y cobrar el dinero fijando otros bienes o cuentas bancarias a su nombre y puede embargar su salario, recogiendo un porcentaje de su salario por cada período de pago.

P: ¿UN INCUMPLIMIENTO, UNA VENTA AL DESCUBIERTO O UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA PUEDEN PERJUDICAR MI CRÉDITO?

R: Sí. Todas estas perjudican su crédito gravemente pero el daño se puede mitigar y se puede volver a construir su crédito. Hacer esto por su cuenta es difícil, así que hay asistencia gratuita disponible a través de Consumer Credit Counselors of California. Si está experimentando problemas de dinero, llame al (800) 777-7526 o envíe un correo electrónico a info@cccssf.org.

P: MI CASA SE VENDIÓ EN UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. ¿CUÁNDO TENGO QUE MUDARME?

R: Esta pregunta es difícil de responder, ya que hay muchas variables. Sin embargo, un nuevo propietario no le puede obligar a mudarse a través de amenazas o al decirle que abandone la propiedad. El nuevo propietario debe acudir al tribunal a buscar un fallo de posesión. Esto significa que el tribunal, en un documento por escrito, debe decir que usted debe mudarse.

Si recibe cualquier documento indicándole que debe mudarse, no se preocupe. En la mayoría de los casos tendrá por lo menos seis semanas. Los arrendatarios en propiedades con ejecución hipotecaria tienen derechos especiales y deben consultar a un abogado si les pidieron que se muden o les notificaron a través de un documento legal.

P: ¿A QUIÉN DEBO CONTACTAR SI CREO QUE SE APROVECHARON DE MÍ A TRAVÉS DE UNA ESTAFA DE RESCATE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

R: Hay varias agencias que pueden ayudarle si cree que se aprovecharon de usted a través de una estafa de rescate de ejecución hipotecaria.

- Contactar a un asesor de vivienda (consulte las páginas 7 a 9)
- Contactar a un abogado privado o a su oficina local de Legal Aid (consulte la página 10)
- Contactar a Better Business Bureau local
- Contactar a la Federal Trade Commission al (877) FTC-HELP

Esta información es proporcionada por Community Legal Services in East Palo Alto, University of San Francisco School of Law Predatory Lending Clinic, y Fenwick and West, LLC.



LOS CONSEJEROS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Un asesor de vivienda aprobado por HUD le puede ayudar si se ha retrasado en sus pagos de hipoteca y puede enfrentar una ejecución hipotecaria. Los servicios de un asesor aprobado por HUD son GRATUITOS para el propietario de vivienda. En las siguientes páginas encontrará una lista de agencias de asesoramiento para ejecución hipotecaria en Bay Area que ayudan a los propietarios de vivienda e inquilinos con problemas en el Condado de San Mateo que pasan por una ejecución hipotecaria.

Los asesores generalmente toman los siguientes pasos para clientes individuales:

- **Entrevistan al cliente** confidencialmente para enterarse de la información básica acerca de su necesidad o problema de vivienda.
- **Identifican recursos** (dentro de la agencia de asesoramiento, la comunidad o HUD) que podrían ayudar a cubrir la necesidad o a resolver el problema.
- **Diseñan un plan de acción de asesoramiento y presupuesto** para el cliente.
- **Explican el plan de acción** al cliente y obtienen el consentimiento del cliente para llevar a cabo el plan de acción, incluyendo las acciones que el cliente debe tomar.
- **Refieren al cliente a otros recursos** dentro de la comunidad y ayudan al cliente a hacer citas.
- **Recomiendan sesiones de asesoramiento privado o en grupo** llevadas a cabo por la agencia u otros recursos comunitarios.
- **Supervisan el progreso del cliente** hacia cubrir la necesidad o resolver el problema.



ASISTENCIA LOCAL PARA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

ASIAN, INC.

1167 Mission Street, 4th Floor, San Francisco 94103
Teléfono: (415) 928-5910 · Fax: (415) 921-0182

Por 37 años, ASIAN, Inc. ha respondido a las necesidades emergentes de la comunidad asiático-americana, proporcionando oportunidades para crecimiento, enriquecimiento, éxito económico, adquisición inmobiliaria y asesoramiento financiero.

Servicios: asesoramiento para ejecución hipotecaria; asesoramiento para preparación de créditos; modificación/refinanciamiento de préstamos y referencias a opciones de vivienda

Idiomas: inglés, mandarín, cantonés, tailandés, laosiano, vietnamita, camboyano y hmong

Contacto: Pov Oum al (415) 928-5910

COMMUNITY LEGAL SERVICES IN EAST PALO ALTO
2117-B University Avenue, East Palo Alto 94303
Teléfono: (650) 326-6440 · Fax: (650) 326-9722
Página web: www.clsepa.org

El Anti-Predatory Lending and Home Mortgage Foreclosure Prevention Program de Community Legal Services in East Palo Alto proporciona servicios legales y de asesoramiento gratuitos a los residentes del Condado de San Mateo.

Servicios: información, alcance y referencia, asesoramiento para ejecución hipotecaria; asesoramiento para preparación de créditos; modificación/refinanciamiento de préstamos y prevención y defensa de desahucio

Idiomas: inglés, español

Contacto: (650) 326-6440, x 306

CONSUMER CREDIT COUNSELING SERVICE OF SAN FRANCISCO
595 Market St., 15th Floor, San Francisco 94105
Teléfono: (800) 777-4052 · Fax: (415) 777-4052
Correo electrónico: info@cccssf.org · Página web: www.cccssf.org

Consumer Credit Counseling Service of San Francisco (CCCSSF) es un proveedor líder en educación y asesoramiento financiero en todo el país.

Servicios: información, alcance y referencia, educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para la ejecución hipotecaria, asesoramiento para preparación de créditos y referencias a opciones de vivienda

Idiomas: inglés, español, cantonés, mandarín, tagalo

Contacto: (415) 788-0288 o (800) 777-4052 para información, alcance y referencia; (415) 928-5910 para todos los otros servicios

EPA CAN DO

2369 University Avenue, East Palo Alto 94303
Teléfono: (650) 473-9838 · Fax: (650) 473-0913
Página web: www.epacando.org

East Palo Alto Community Alliance and Neighborhood Development (EPA CAN DO) estableció el Next Step Housing Assistance Center para preparar a las familias locales para la compra de casas en la región y asistir a los propietarios de vivienda existentes a través de servicios de asesoramiento posteriores a la compra.

Servicios: información, alcance y referencia, educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para la ejecución hipotecaria, asesoramiento para preparación de créditos; refinanciamiento/modificación de préstamos y referencias a opciones de vivienda

Idiomas: inglés, español

Contacto: (650) 473-9838

- Contacto con Maribel Quispe para información, alcance y referencia y para refinanciamiento/modificación de préstamos
- Contacto con Robert Jones para educación y asesoramiento financiero y asesoramiento para preparación de créditos
- Contacto con Jessica Jones para asesoramiento para ejecución hipotecaria y referencias a opciones de vivienda

HABITAT FOR HUMANITY GREATER SAN FRANCISCO
645 Harrison St., Ste. 201, San Francisco 94107
Teléfono: (415) 625-1000 · Fax: (415) 625-1815
Página web: www.habitatgsf.org

Habitat for Humanity Greater San Francisco atiende a los condados de Marin, San Francisco, y San Mateo con oportunidades accesibles para adquisición de vivienda. También ofrecen talleres educativos sobre reparación de crédito, administración del dinero y reducción de deuda, sin costo para el público en general.

Servicios: alcance y referencia, educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para preparación de créditos y referencias a opciones de vivienda

Idiomas: inglés, español, cantonés

Contacto: Michael Tien en mtien@habitatgsf.org para alcance y referencias y referencias a opciones de vivienda; Lydia Lopez en hrp@habitatgsf.org para educación y asesoramiento financiero y asesoramiento para preparación de créditos

ASISTENCIA LOCAL PARA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

HOUSING AND ECONOMIC RIGHTS ADVOCATES (HERA)

P.O. Box 29435, Oakland 94612

Teléfono: (510) 271-8443 · Fax: (510) 868-4521

Página web: www.heraca.org

Housing and Economic Rights Advocates (HERA) es una organización de defensoría y servicio legal no lucrativa en todo el estado de California que se enfoca en las necesidades de los más vulnerables, que incluye a las personas con bajos ingresos, los adultos mayores, inmigrantes, personas de color y personas con discapacidades.

Servicios: información; asesoramiento para ejecución hipotecaria; asesoramiento sobre asuntos legales y modificación/refinanciamiento de préstamos

Idiomas: inglés, español, tagalo, ruso, francés, portugués

Contacto: (510) 271-8443, x 300

MISSION ECONOMIC DEVELOPMENT AGENCY (MEDA)

2301 Mission Street, Suite 301, San Francisco 94110

Teléfono: (415) 282-3334, x 110 · Fax: (415) 282-3320

Página web: www.medasf.org

A través de sus servicios, MEDA ofrece a las familias latinas estabilidad financiera, oportunidad económica y sostenimiento comunitario. Aunque MEDA tiene su sede en San Francisco, más de un tercio de sus clientes de asesoramiento para la ejecución hipotecaria están en el Condado de San Mateo.

Servicios: educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para la ejecución hipotecaria, asesoramiento para preparación de créditos y refinanciamiento/modificación de préstamos

Idiomas: inglés, español

Contacto: Diane Mayorga al (415) 282-3334, x 132

NATIONAL ASIAN AMERICAN COALITION (NAAC)

1758 El Camino Real, San Bruno 94066

Teléfono: (650) 952-0522 · Fax: (650) 952-0530

Página web: www.naacoalition.org

La NAAC (anteriormente Mabuhay Alliance) es una organización no lucrativa aprobada por HUD con un enfoque en la adquisición de vivienda sostenible, la diversidad asiático-americana y el desarrollo del consumidor y de empresas pequeñas.

Servicios: alcance y referencia, educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para la ejecución hipotecaria, asesoramiento sobre asuntos legales, asesoramiento para preparación de créditos; refinanciamiento/modificación de préstamos y referencias a opciones de vivienda

Idiomas: inglés, tagalo

Contacto: Rhea Aguinaldo en raguinaldo@naacoalition.org o Paola Bustos en pbustos@naacoalition.org

NID-HOUSING COUNSELING AGENCY

2200 Powell St., Ste. 530, Emeryville 94608

Teléfono: (510) 268-9792 · Fax: (510) 268-8776

Página web: www.nidonline.org y

www.makingyourhomeaffordable.org

NID-Housing Counseling Agency (NID-HCA) es una organización no lucrativa aprobada por HUD que aboga por desarrollar políticas que puedan tratar eficazmente las necesidades de vivienda y desarrollo comunitario para las comunidades marginadas que necesitan recursos y servicios tradicionales.

Servicios: alcance y referencia, educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para la ejecución hipotecaria, asesoramiento sobre asuntos legales, asesoramiento para preparación de créditos y refinanciamiento/modificación de préstamos

Idiomas: inglés, español

Contacto: nidnational@nidonline.org

- Contacto con Mica Coates para alcance y referencia
- Contacto con Ray Carlisle, Jr. para educación y asesoramiento financiero y asesoramiento sobre asuntos legales
- Contacto con Latisha Carlisle asesoramiento para ejecución hipotecaria y asesoramiento para preparación de créditos
- Contacto con Nancy Rivera para refinanciamiento/modificación de préstamos

ASISTENCIA LOCAL PARA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

NORTHERN CALIFORNIA URBAN DEVELOPMENT (NCUD)

1836 Bay Road, Suite B, East Palo Alto 94303
Teléfono: (650) 328-1890 · Fax: (650) 328-1854
Página web: www.norcaludc.org

Northern California Urban Development (NCUD) es una organización no lucrativa que funciona para aliviar las causas y los efectos de la pobreza sistémica y generacional, se centra en el desarrollo económico, desarrollo comunitario y desarrollo de liderazgo en el norte de California.

Servicios: educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para la ejecución hipotecaria, asesoramiento para preparación de créditos y refinanciamiento/modificación de préstamos

Idiomas: inglés, español

Contacto: Blanca Medina al (650) 328-1890

PROJECT SENTINEL, INC.

298 S. Sunnyvale Ave., #209, Sunnyvale 94309
Teléfono: (408) 720-9888, x 11
Página web: www.housing.org

Project Sentinel es una agencia de asesoramiento para vivienda aprobada por HUD. Ofrece asesoramiento de prevención de ejecución hipotecaria en los condados de San Mateo, Santa Clara y Alameda.

Servicios: información, alcance y referencia, educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para la ejecución hipotecaria, asesoramiento para preparación de créditos; refinanciamiento/modificación de préstamos; negociación para convenios de segundas hipotecas y referencias a opciones de vivienda

Idiomas: inglés, español, mandarín

Contacto: (408) 720-9888, x 11

THE UNITY COUNCIL

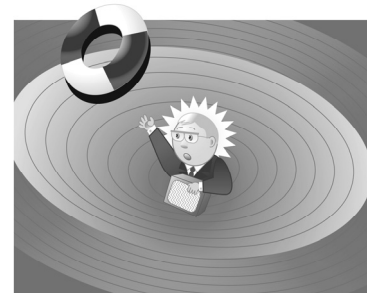
3301 East 12th Street, Ste. 101, Oakland 94601
Teléfono: 510-535-6943 · Fax: 510-532-5983
Página web: www.unitycouncilhoc.org

El Unity Council proporciona estrategias realistas a los propietarios de vivienda que buscan asistencia y desarrolla la confianza de las personas en su capacidad de tomar decisiones acertadas, decisiones financieras sostenibles, independientemente de si rentan o poseen.

Servicios: información, alcance y referencia, educación y asesoramiento financiero; asesoramiento para la ejecución hipotecaria, asesoramiento para preparación de créditos; refinanciamiento/modificación de préstamos; negociación para convenios de segundas hipotecas y referencias a opciones de vivienda

Idiomas: inglés, español

Contacto: (510) 535-6943 o (510) 535-7189



ASISTENCIA LEGAL

Las siguientes organizaciones ofrecen asistencia legal gratis o de bajo costo para asuntos relacionados con la vivienda.

BAY AREA LEGAL AID

539 Middlefield Road., Redwood City 94063

Teléfono: (650) 358-0745

Página web: www.baylegal.org

Ofrece asesoramiento legal y consultas gratuitas a personas de bajos ingresos sobre de asuntos de vivienda

COMMUNITY LEGAL SERVICES IN EAST PALO ALTO

2117-B University Ave., East Palo Alto 94303

Teléfono: (650) 326-6440

Página web: www.clsepa.org

Ofrece asistencia legal sobre temas como derechos de los arrendatarios y préstamos depredadores

LA RAZA CENTRO LEGAL

Teléfono: (415) 575-3500

Página web: www.lrccl.org

Proporciona servicios bilingües para vivienda

LEGAL AID SOCIETY OF SAN MATEO COUNTY

521 E. 5th Ave., San Mateo 94402

Teléfono: (650) 558-0915

Página web: www.legalaidsmc.org

Proporciona servicios legales gratuitos a las personas con problemas legales civiles relacionados con el acceso para discapacitados y desahucios.

STANFORD COMMUNITY LAW CLINIC

2117-A University Ave., East Palo Alto 94303

Teléfono: (650) 475-0560

Página web: www.law.stanford.edu/clinics/sclc

Proporciona consejería para los arrendatarios, asistencia para defensa contra el desahucio y representación legal.

INFORMACIÓN PARA ARRENDATARIOS

Los inquilinos y arrendatarios están siendo afectados por la ejecución hipotecaria con la misma frecuencia que los propietarios de vivienda. De hecho, un tercio de las casas que pasan por una ejecución hipotecaria en California son rentadas. Sin previo aviso, su casa o apartamento rentado podría terminar siendo la propiedad de un banco que lo quiere fuera. Pero como arrendatario tiene ciertos derechos.



LEY DE PROTECCIÓN A LOS ARRENDATARIOS EN UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

En 2009, el Presidente Obama firmó la Ley de protección a los arrendatarios en una ejecución hipotecaria, que aplica a todos los arrendatarios en propiedades ejecutadas en los Estados Unidos. Esta legislación les da a los arrendatarios el derecho a permanecer en sus casas después de la ejecución hipotecaria por 90 días o hasta el término de su contrato de arrendamiento.

Esto quiere decir que si usted firmó un contrato de arrendamiento por un año en enero, no tendrá que mudarse sino hasta el vencimiento de ese contrato de arrendamiento a finales de diciembre, sin importar cuando se lleva a cabo la ejecución hipotecaria. Sin embargo, si su contrato de arrendamiento vence en menos de 90 días después de la venta de la ejecución hipotecaria, o si tiene un contrato de arrendamiento mensual, tendrá por lo menos 90 días para mudarse.

Excepciones

- El prestamista de la ejecución hipotecaria no tiene que darle este aviso si usted está alojado gratuitamente o por una renta a un pariente por debajo del valor de mercado.
- Si el edificio es vendido a un propietario que tiene la intención de ocupar el local, el contrato puede ser anulado. Sin embargo, los arrendatarios en estas propiedades a ser ocupadas pronto por el propietario, deberán recibir el aviso de 90 días.

ARRENDATARIOS CON VALES DE LA SECCIÓN 8

Si es el primer año de su contrato de arrendamiento, está protegido por el término de ese contrato de arrendamiento, a menos que el edificio se venda a un propietario que tiene la intención de ocupar su unidad, en cuyo caso deberá recibir el aviso estándar de 90 días para desocupar. Si su comunidad tiene control de alquileres/protección de desahucio por causa justa que prohíbe los desahucios después de una ejecución

hipotecaria o que limita los desahucios, usted está protegido también por esas regulaciones.

Si recibe el aviso de 90 días para desocupar como arrendatario de la Sección 8, debe comunicarse de inmediato con su agencia de vivienda local para recibir información y asistencia para transferir su vale para otra propiedad.

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

La devolución de los depósitos de seguridad está regida por la ley estatal. Sin embargo, la ley federal de protección a los arrendatarios en una ejecución hipotecaria establece que los contratos de arrendamiento sobreviven la ejecución hipotecaria. Esto quiere decir que el prestamista, como el nuevo propietario de la propiedad ejecutada está obligado a devolver su depósito de seguridad.

Si el prestamista o el nuevo propietario demandan una renta por el periodo del aviso de 90 días, el prestamista o el nuevo propietario deberán devolver su depósito de seguridad. Si el prestamista o el nuevo propietario no requieren que usted pague la renta, usted ha recuperado su depósito de seguridad por el ahorro en la renta.

Si usted se muda antes del remate, usted recuperaría su renta del propietario de la misma manera que si su propietario no estuviera en una ejecución hipotecaria.

ARRENDATARIOS DE CALIFORNIA: ¡CONOZCAN SUS DERECHOS!

Como un arrendatario en California, tiene derecho a:

- Un aviso escrito de 24 horas antes que su propietario ingrese a su casa, a menos que el propietario responda a una emergencia como un incendio o una fuga de gas.
- Permanecer en su casa hasta el vencimiento de un aviso escrito válido para terminar su arrendamiento. Contestar a un desahucio en el tribunal.
- Recuperar su depósito de seguridad dentro de los 21 días siguientes a que se mude.
- Informar de condiciones de vivienda por debajo del estándar a la agencia de cumplimiento con el código de la ciudad.

PREGUNTAS FRECUENTES: ARRENDATARIOS

Las siguientes preguntas frecuentes y sus respuestas son para arrendatarios que viven en propiedades que serán o han sido vendidas en una ejecución hipotecaria.

P: ¿CÓMO SÉ SI MI CASA ESTÁ EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

R: Llame a la oficina del registrador del condado al (650) 363-4500 y pregunte si hay un aviso de incumplimiento o aviso de remate en registro.

P: ¿LA PERSONA (O BANCO) QUE COMPRA EL EDIFICIO EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA PUEDE OBLIGARME A IRME DE INMEDIATO?

R: No. Si el nuevo propietario quiere que se mude, él o ella deben entregarle un aviso escrito informándole que debe mudarse.

El nuevo propietario tiene que darle un aviso de terminación de 90 días (aplican limitadas excepciones). Si tiene un contrato de arrendamiento puede quedarse hasta el final del término del contrato de arrendamiento.

P: UN AGENTE DE BIENES RAÍCES ME ESTÁ PRESIONANDO PARA MUDARME. ¿QUÉ DEBO HACER?

R: Si alguien le dice que debe mudarse pero no le presenta un aviso escrito, no tiene que hacerlo.

No está obligado a aceptar ofertas de "dinero por llaves". Obtenga ayuda antes de firmar un acuerdo. Informe al agente de bienes raíces o al representante del banco que la comunicación acerca de su arrendamiento debe de ser por escrito.



P: ¿QUÉ OCURRE SI EL NUEVO PROPIETARIO ME ENTREGA UN AVISO CON MENOS DE 90 DÍAS DE ANTICIPACIÓN?

R: Obtenga ayuda para discutir sus opciones. Es posible que quiera tomar una de las siguientes acciones:

- Enviar una carta (si es posible por correo certificado y conserve una copia) informando al propietario que el aviso es defectuoso y exigir que el propietario retire el aviso; o
- Hacer caso omiso del aviso. Si el propietario trata de hacer cumplir el aviso en el tribunal en una acción de desahucio, defiéndase en contra de la acción sobre la base de que el aviso fue inválido y no terminó su arrendamiento.

P: ¿QUÉ OCURRE SI TENGO UN ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO Y TODAVÍA NO HA VENCIDO?

R: En la mayoría de los casos, el nuevo propietario no puede desahuciarlo hasta el final del contrato de arrendamiento. Una excepción es si el nuevo propietario pretende utilizar su casa como su residencia principal, pero se requiere de un aviso de 90 días para desahuciarlo.

P: ¿QUÉ OCURRE SI EL NUEVO PROPIETARIO PRESENTA UNA ACCIÓN DE DESAHUCIO EN MI CONTRA?

R: Debe responder rápidamente. Considere contratar a un abogado o comunicarse a su agencia local de Legal Aid (consulte la página 20). Usted puede tener una defensa si el nuevo propietario no cumplió con darle el aviso requerido por la ley estatal o federal.

PREGUNTAS FRECUENTES: ARRENDATARIOS

P: ESTOY EN LA SECCIÓN 8. ¿EL NUEVO PROPIETARIO ME PUEDE DESAHUCIAR?

R: No. La ejecución hipotecaria de la propiedad no es una buena causa para desahucio. Sin embargo, si el nuevo propietario pretende utilizar la propiedad como una residencia primaria, el nuevo propietario aún debe darle el aviso de 90 días para desocupar la casa o hasta que su contrato de arrendamiento expire, lo que sea más largo. Llame a su trabajador social de la Sección 8 y obtenga ayuda de inmediato.

P: ¿QUÉ PASA CON EL PAGO DE LA RENTA DESPUÉS LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

R: Deje de pagar la renta al dueño anterior. El propietario que perdió la propiedad ya no tiene derecho de cobrar la renta.

El nuevo propietario debe enviarle un aviso informándole a dónde debe enviar la renta. Hasta que reciba este aviso, aparte su renta para que la tenga disponible si se la demandan. Con frecuencia los bancos se niegan a aceptar una renta después la ejecución hipotecaria.

Si el nuevo propietario le notifica a dónde enviar los pagos y no los hace, el propietario le puede entregar un aviso de 3 días para pagar o irse. Si no paga la renta dentro de los tres días siguientes y no se muda, el propietario puede presentar una demanda de desahucio en su contra.

P: ¿EL NUEVO PROPIETARIO PUEDE AUMENTAR LA RENTA?

R: Si la propiedad está bajo control de renta, el propietario no puede aumentar la renta sobre el máximo legal autorizado para la renta por el programa Rent Stabilization.

Para obtener más información o si no sabe si su propiedad está bajo control de renta, llame a Legal Aid en la página 20. Si vive en la ciudad de East Palo Alto, llame a la Rent Stabilization Board al 650-853-3157 o envíe un correo electrónico a rentprogram@cityofepa.org.

P: EL NUEVO PROPIETARIO ES UN BANCO. ¿A QUIÉN LLAMO CON UN PROBLEMA DE MANTENIMIENTO?

R: De conformidad con la ley federal, el nuevo propietario hereda los términos del convenio de renta. Esto quiere decir que el nuevo propietario es responsable de lo relacionado al mantenimiento. Algunas veces los bancos asignan abogados o agentes de bienes raíces para manejar los problemas de mantenimiento. Cuando le entreguen su aviso de cambio de propietario, el banco debe decirle con quién comunicarse.

P: ¿QUIÉN ES RESPONSABLE POR MI DEPÓSITO?

R: Debido a que de conformidad con la ley federal, el nuevo propietario hereda los términos del convenio de renta, el nuevo heredero también hereda la responsabilidad por el depósito de seguridad.

P: ¿QUIÉN ES RESPONSABLE POR LOS SERVICIOS?

R: Si los términos de su acuerdo de renta dicen que el propietario es responsable por los servicios, entonces el nuevo propietario hereda esa responsabilidad. Si usted es responsable por los servicios bajo los términos del acuerdo de renta, usted sigue siendo responsable por ellos.

Esta información es proporcionada por Community Legal Services in East Palo Alto y Tenants Together.

RECURSOS DE LA COMUNIDAD

En las siguientes páginas están las agencias que proporcionan asistencia para vivienda, información legal y asistencia general si es desalojado de su casa.

ASISTENCIA FINANCIERA: EDUCACIÓN AL CONSUMIDOR

CONSUMER CREDIT COUNSELING SERVICE

595 Market St., 15th Fl., San Francisco 94105

Teléfono: (800) 777-7526 • **Página web:** www.cccssf.org

Servicios: asesoramiento sobre manejo personal del dinero, planificación de presupuesto y los varios usos del crédito. Proporciona programas de educación de vivienda y certificaciones de quiebra.

EARN (EARNED ASSETS RESOURCE NETWORK)

235 Montgomery St., Suite 470, San Francisco 94104

Teléfono: (415) 217-3660

Servicios: EARN ayuda a las familias de bajos ingresos a romper el ciclo de pobreza y a poner en marcha nuevos ciclos de prosperidad para ellos mismos, sus familias y su comunidad; EARN traduce esta experiencia sobre el terreno en investigación de largo alcance e iniciativas que ayudan a las familias trabajadoras en todo el país. EARN proporciona una Cuenta de ahorros igualados y asesoramiento financiero.

OPPORTUNITY FUND

Teléfono: (866) 364-4391 • **Página web:** www.opportunityfund.org

Servicios: capacitación gratuita en administración financiera con cuentas de ahorros igualados para educación universitaria y desarrollo de empresas pequeñas.

ASISTENCIA FINANCIERA: PROGRAMAS DE PRÉSTAMOS

PENINSULA FAMILY SERVICE ECONOMIC SELF-SUFFICIENCY PROGRAM

24 2nd Avenue, San Mateo 94401

Teléfono: (650) 403-4300, x 4100

Página web: www.peninsulafamilyservice.org

Servicios: ayuda a las personas de bajos ingresos a mantener la auto suficiencia al ofrecer pequeños préstamos para compras de automóviles.

VIVIENDA: DISCRIMINACIÓN

Las leyes estatales protegen a las personas de la discriminación en vivienda, basada en la raza, religión, nacionalidad o ascendencia, sexo, estado civil, discapacidad física o represalias.

CA STATE DEPARTMENT OF FAIR EMPLOYMENT AND HOUSING

1515 Clay St., #701, Oakland 94612

Teléfono: (800) 884-1684 • **Página web:** www.dfeh.ca.gov

Servicios: investiga, media y litiga en quejas sobre discriminación en vivienda.

MIDPENINSULA CITIZENS FOR FAIR HOUSING

457 Kingsley Ave., Palo Alto 94301

Teléfono: (650) 327-1718 • **Página web:** www.echofairhousing.org

Servicios: investiga cargos por discriminación en vivienda en Menlo Park. Ofrece asesoramiento y refiere a los clientes a la acción legal cuando corresponde.

PROJECT SENTINEL

525 Middlefield Rd., #200, Redwood City 94063

Teléfono: (650) 321-6291 • **Página web:** www.housing.org

Servicios: el Fair Housing Center ofrece educación, asesoramiento, investigación y, cuando es necesario, referencias legales a personas que creen que han experimentado discriminación en vivienda.

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (HUD)

600 Harrison St., 3rd Fl., San Francisco 94107

Teléfono: (415) 489-6524 • **Página web:** www.hud.gov

Servicios: investiga quejas de discriminación en vivienda con relación a ventas o rentas, publicidad y financiamiento.

RECURSOS DE LA COMUNIDAD

VIVIENDA: LOW COST HOUSING REHABILITATION SERVICES

NORTH PENINSULA NEIGHBORHOOD SERVICES CENTER 600 Linden Ave., South San Francisco 94080

Teléfono: (650) 583-3373 • **Página web:** www.npnsc.net

Servicios: el Housing Revitalization Program ofrece reparaciones menores para el hogar por un costo menor o sin costo para propietarios de vivienda de bajos ingresos en todo el condado.

REBUILDING TOGETHER PENINSULA P.O. Box 4031, Menlo Park 94026

Página web: www.rebuildingtogetherpeninsula.org

Servicios: renovación gratuita de casas y reparación para propietarios de vivienda de bajos ingresos, adultos mayores o discapacitados que se lleva a cabo principalmente el último sábado de abril.

SAN MATEO COUNTY DEPARTMENT OF HOUSING—HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT

264 Harbor Blvd., Bldg. A, Belmont 94002

Teléfono: (650) 802-5050 • **Página web:** www.smchousing.org

Servicios: ofrece préstamos con bajos intereses a propietarios de vivienda con ingresos bajos y muy bajos para rehabilitar su propiedad. Daly City, Redwood City, San Mateo, y South San Francisco tienen programas separados para sus residentes.

Para obtener información acerca de programas adicionales de reparación de viviendas para adultos mayores, comuníquese con su centro local para el adulto mayor.

VIVIENDA: CONDICIONES DE VIVIENDA INSEGURAS E INSALUBRES

SAN MATEO COUNTY HEALTH SYSTEM—ENVIRONMENTAL HEALTH SERVICES

2000 Alameda de las Pulgas, #100, San Mateo 94403

Teléfono: (650) 372-6200 • **Página web:** www.smhealth.org/viron

Servicios: acepta preguntas y quejas en relación con problemas de salud y seguridad, como condiciones insalubres, cableado defectuoso, roedores/insectos, filtraciones, pisos y escaleras inseguras, ruido, hacinamiento, o la falta de agua caliente, calefacción o plomería.

OTRA INFORMACIÓN DE VIVIENDA

HIP HOUSING (HUMAN INVESTMENT PROJECT) 364 S. Railroad Ave., San Mateo 94401

Teléfono: (650) 348-6660 • **Página web:** www.hiphousing.org

Servicios: ofrece programas diseñados para ayudar al adulto mayor, padres solteros o personas con bajos ingresos para obtener una vivienda o continuar en sus propias viviendas, incluyendo compartir la vivienda y autosuficiencia. Posee y administra más de 200 unidades de viviendas con subsidio y con tasas por debajo del mercado.

MID-PENINSULA HOUSING MANAGEMENT 303 Vintage Park Dr., #250, Foster City 94404

Teléfono: (650) 356-2900 • **Página web:** www.midpen-housing.org

Servicios: administra y desarrolla viviendas subsidiadas para bajos ingresos.

SERVICIOS PARA INDIGENTES: ASISTENCIA DE EMERGENCIA

INNVISION/CLARA-MATEO ALLIANCE

795 Willow Road., Bldg. 323D, Menlo Park 94025

Teléfono: (650) 853-7066, x 1 • **Página web:** www.innvision.org

ST. VINCENT DE PAUL SOCIETY

Teléfono: (650) 343-9251 (Mesas de ayuda para indigentes)

Página web: www.svdp-sanmateoco.org

REDWOOD CITY CENTER

2600 Middlefield Road, Redwood City 94063

SAN MATEO CENTER

50 N. B. St., San Mateo 94401

SOUTH SAN FRANCISCO CENTER

344 Grand Ave., South San Francisco 94080

RECURSOS DE LA COMUNIDAD

SERVICIOS PARA INDIGENTES: REFUGIO DE EMERGENCIA

SHELTER BED HOTLINE
Teléfono: (800) 774-3583

Para adultos con niños:

HOME AND HOPE
1720 El Camino Real, #7, Burlingame 94010
Teléfono: (650) 652-1103 • Página web: www.homeandhope.net

INNVISION/CLARA-MATEO ALLIANCE
Teléfono: (650) 853-7066, x 1 • Página web: www.innvision.org

SHELTER NETWORK OF SAN MATEO COUNTY
1450 Chapin Avenue, 2nd Floor, Burlingame 94010
Teléfono: (650) 685-5880 • Página web: www.shelternetwork.org

Para adultos sin niños:

INNVISION/CLARA-MATEO ALLIANCE
Teléfono: (650) 853-7066, x 1 • Página web: www.innvision.org

RECURSOS PARA ARRENDATARIOS

FAIR RENT COALITION
1643 Woodland Avenue #2, East Palo Alto 94303
Teléfono: (415) 845-7447 • Correo electrónico: admin@epa-tenants.org
Página web: www.epa-tenants.org

La East Palo Alto Fair Rent Coalition, una coalición no lucrativa para arrendatarios y miembros de la comunidad interesados, se estableció en julio de 2008 y está dedicada a proteger a los arrendatarios, familias y a vivienda accesible en East Palo Alto. La coalición se fundó bajo la creencia de que una democracia saludable requiere de transparencia y una participación activa de los ciudadanos informados.

Servicios: información general, Self Help Center y organización de arrendatarios

PENINSULA INTERFAITH ACTION
1336 Arroyo, San Carlos 94070
Teléfono: (650) 592-9181 • Correo electrónico: piapico@sbcglobal.net
Página web: www.piapico.org

STANFORD COMMUNITY LAW CLINIC
2117 University Ave, Suite A, East Palo Alto 94303
Teléfono: (650) 475-0560 • Fax: (650) 326-4162

Servicios: asesoramiento para arrendatarios, asistencia para la defensa contra el desahucio y representación legal

Criterios de elegibilidad para los servicios: el arrendatario debe ser de bajos ingresos

Idiomas: inglés y español

HIP HOUSING
364 South Railroad Avenue, San Mateo 94401
Teléfono: (650) 348-6660 • Fax: (650) 348-0284
Correo electrónico: lfanucchi@hiphousing.org
Página web: www.hiphousing.org

Servicios: HIP Housing es una organización no lucrativa que ofrece programas para compartir vivienda, asesoramiento sobre hipoteca inversa y de autosuficiencia para familias con niños y viviendas subsidiadas y por debajo del mercado en el Condado de San Mateo.

Criterios de elegibilidad para los servicios:

Compartir vivienda: una casa o apartamento para compartir con alguien que busca un lugar para vivir.

Asesoramiento para hipoteca inversa: propietarios de vivienda adultos mayores de 62 o más años de edad.

Autosuficiencia: para padres solteros o familias con los dos padres que tienen bajos ingresos, en la escuela o en capacitación para empleo.

Para unidades subsidiadas o por debajo del mercado: deben llamar al (650) 348-6820 para obtener más información y disponibilidad.

Idiomas: inglés, español, mandarín, cantonés, tagalo

TENANTS TOGETHER
995 Market Street, Suite 1202, San Francisco 94103
Teléfono: (415) 495-8100 • Fax: (415) 495-8105
Correo electrónico: info@tenantstogether.org

Misión: Tenants Together es una organización no lucrativa dedicada a defender y promover los derechos de los arrendatarios de California a una vivienda segura, decente y accesible. Como una organización de derechos del arrendatario sólo para California, Tenants Together trabaja para mejorar las vidas de los arrendatarios de California a través de la educación, organización y defensoría.

RECURSOS DE LA COMUNIDAD

ASESORAMIENTO DE SALUD MENTAL

ANGER MANAGEMENT AND DOMESTIC ABUSE THERAPY CENTER
430 Peninsula Ave., #7, San Mateo 94401
Teléfono: (650) 375-0449

Servicios: ofrece programas de asesoramiento ordenados por el tribunal y auto referidos, incluyendo manejo de la ira en inglés en español.

CATHOLIC CHARITIES CYO
36 37th Ave., San Mateo 94403
Teléfono: (650) 295-2160 x 210 • **Página web:** www.cccyo.org

Servicios: asesoramiento individual, grupal, familiar y matrimonial y educación para todas las personas, independientemente de su religión.

CHRISTIAN COUNSELING CENTERS, INC.
1510 Fashion Island Blvd., #110, San Mateo 94404
Teléfono: (650) 570-7273

Servicios: psicoterapia individual y grupal para niños, adolescentes y adultos, así como terapia para parejas y familias, independientemente de la religión.

FAMILY AND CHILDREN SERVICES
375 Cambridge Ave., Palo Alto 94306
Teléfono: (650) 326-6576 • **Página web:** www.fcservices.org

Servicios: una variedad de programas de asesoramiento, educación y prevención y servicios para apoyar el bienestar emocional de las comunidades.

CRISIS INTERVENTION & SUICIDE PREVENTION CENTER
El centro está abierto las 24 horas del día, los 7 días de la semana. Es gratuito y anónimo.
Teléfono: (650) 579-0359 o (800) SUICIDE

AGENCIAS DE SERVICIO EN LA COMUNIDAD

Las siguientes agencias son el primer lugar a contactar para asistencia de emergencia. Ellas le pueden proporcionar o ubicar comida de emergencia, ropa, refugio, servicios, asistencia, asesoramiento a corto plazo y/o información de empleo. La mayoría cuenta con servicios de traducción.

Costa:

COASTSIDE HOPE
99 Avenue Alhambra, El Granada 94018
Teléfono: (650) 726-9071 • **Página web:** www.coastsidehope.org

PUENTE DE LA COAST SUR
Teléfono: (650) 879-1691 • **Página web:** www.mypuente.org

PACIFICA RESOURCE CENTER
1809 Palmetto Ave. Pacifica 94044
Teléfono: (650) 738-7470 • **Página web:** www.pacresourcecenter.org

Norte del condado:

DALY CITY COMMUNITY
350 90th Street, Daly City 94015
Teléfono: (650) 991-8007
Página web: www.dalycity.org/residents_community_service_center.htm

NORTH PENINSULA NEIGHBORHOOD SERVICES CENTER
600 Linden Avenue, South San Francisco 94080
Teléfono: (650) 583-3373 • **Página web:** www.npnsc.net

SALVATION ARMY
409 S. Spruce Avenue, South San Francisco 94080
Teléfono: (650) 266-4591 • **Página web:** www.tsagoldenstate.org

Centro del condado

CALL-PRIMROSE CENTER
139 Primrose Road, Burlingame 94010
Teléfono: (650) 342-2255 • **Página web:** www.callprimrose.org

SAMARITAN HOUSE
4031 Pacific Blvd., San Mateo 94403
Teléfono: (650) 347-3648 • **Página web:** www.samaritanhouse.com

RECURSOS DE LA COMUNIDAD

Sur del condado

EL CONCILIO EMERGENCY SERVICES PARTNERSHIP
1798-B Bay Road, East Palo Alto 94303
Teléfono: (650) 330-7432 • Página web: www.el-concilio.com

FAIR OAKS COMMUNITY CENTER
2600 Middlefield Road, Redwood City 94063
Teléfono: (650) 780-7500
Página web: www.redwoodcity.org/parks/cc/fairoaks.html

SALVATION ARMY
660 Veterans Blvd., Redwood City 94063
Teléfono: (650) 343-4403 • Página web: www.tsagoldenstate.org

ASISTENCIA PÚBLICA

CalWORKS (California Work Opportunity and Responsibility to Kids) ofrece asistencia temporal en efectivo y servicios de empleo para ayudar a que las familias alcancen la autosuficiencia.

CalFRESH (anteriormente Food Stamp Program) ofrece beneficios electrónicos (similares a una tarjeta de débito) para familias elegibles de bajos ingresos. Los beneficios de CalFresh se pueden utilizar para comprar alimentos en la mayoría de supermercados.

General Assistance (GA) proporciona asistencia financiera a corto plazo y servicios de apoyo a todos los adultos elegibles de bajo ingreso y sin hijos, que residen en el Condado de San Mateo y que están desempleados o no pueden trabajar.

Para obtener más información, llame a una de las siguientes oficinas regionales de Human Services Agency:

OFICINAS REGIONALES DE HUMAN SERVICES AGENCY
Página web: www.smchsa.org

Región central: Belmont, Burlingame, Foster City, Half Moon Bay, Hillsborough, Millbrae, San Carlos, San Mateo

400 Harbor Blvd., Belmont 94002 • Teléfono: (650) 802-5018
550 Quarry Road, San Carlos 94070 • Teléfono: (650) 802-6470

Región del norte: Brisbane, Colma, Daly City, Pacifica, San Bruno, South San Francisco

1487 Huntington Ave., South San Francisco 94080
Teléfono: (650) 877-5663

Región sur: Atherton, East Palo Alto, Menlo Park, Pescadero, Portola Valley, Redwood City, Woodside

2415 University Ave., East Palo Alto 94303
Teléfono: (650) 363-4218

2500 Middlefield Road, Redwood City 94063
Teléfono: (650) 599-3811

PROGRAMAS DE ALIMENTOS

FOOD CONNECTION HOTLINE

Teléfono: (800) 984-3663

Referencias en inglés, español o vietnamita para alimentos de emergencia, comidas y programas para familias y adultos mayores. Lunes a viernes: 8:30 a.m. a 4:00 p.m. con información grabada después del horario regular con relación a comidas.

Sitios de reunión para comidas:

CATHOLIC WORKER HOSPITALITY HOUSE

St. Bruno's Catholic Church

555. W. San Bruno Ave., San Bruno 94066
Teléfono: (650) 827-0706

ECUMENICAL HUNGER PROGRAM

St. Francis of Assisi Church

1425 Bay Rd., East Palo Alto 94303
Teléfono: (650) 323-7781

NORTH PENINSULA FOOD PANTRY AND DINING CENTER OF DALY CITY

31 Bepler St., Daly City 94014

Teléfono: (650) 994-5150 • Página web: www.fooddc.org

SAMARITAN HOUSE KITCHEN

4031 Pacific Blvd., San Mateo 94403

Teléfono: (650) 347-3648 • Página web:
www.samaritanhouse.com

ST. ANTHONY'S PADUA DINING ROOM

3500 Middlefield Road, Menlo Park 94025

Teléfono: (650) 365-9664

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ADMINISTRADOR: la compañía a la que envía sus pagos mensuales. El prestamista hace un contrato con el administrador para administrar su préstamo después del cierre. El administrador es su contacto para cualquier problema que tenga con su préstamo hipotecario.

AGENTE: una persona o compañía que reúne a los prestatarios y a los prestamistas con el propósito de dar origen a un préstamo pero que no origina ni administra las hipotecas. El agente también puede negociar con el prestamista para tratar de obtener el mejor trato de financiamiento posible para el prestatario.

ATRASO: la parte de la deuda que está vencida después de no hacer uno o más pagos. El monto de la mora es el monto acumulado desde la fecha en que se venció el primer pago no realizado.

AVISO DE REMATE: un aviso que da información sobre el préstamo en incumplimiento y los procedimientos de ejecución hipotecaria que se llevarán a cabo pronto.

AVISO PÚBLICO: una vez a la semana por cuatro semanas consecutivas, la noticia debe aparecer en un periódico en el condado en donde se ubica la propiedad. El último aviso se debe publicar no menos de diez días antes de la fecha de la venta. Se debe publicar un aviso por lo menos 20 días antes de la fecha de la venta en algún lugar visible en la propiedad.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA JUDICIAL: este método se utiliza en raras ocasiones en California porque implica ir al tribunal y lleva más tiempo.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA NO JUDICIAL: este es el método principal de ejecución hipotecaria en California y no implica una acción del tribunal. Cuando se firma inicialmente la escritura del fondo/hipoteca, usualmente contiene una provisión que se llama cláusula de poder de venta. Esto le permite al fideicomisario vender la propiedad para satisfacer un préstamo no pagado.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA: cuando deja de hacer uno o dos pagos, el banco envía un aviso oficial indicando que usted está en el proceso de ejecución hipotecaria. Luego tiene un periodo para ponerse al día con los pagos. Si no lo puede hacer, la compañía de la hipoteca prosigue con la ejecución hipotecaria a través de medios judiciales o no judiciales. Entonces se lleva a cabo una subasta y la propiedad se vende al mayor postor. La ejecución

hipotecaria también puede ocurrir si un propietario de vivienda deja de pagar los impuestos sobre la propiedad.

FIDEICOMISARIO: una parte neutral que anuncia la propiedad en ejecución hipotecaria para la venta y lleva a cabo la subasta para vender la propiedad al mayor postor.

GRAVAMEN: un reclamo legal en contra de una propiedad que se debe satisfacer cuando se vende la propiedad.

HIPOTECA INVERSA (TAMBIÉN LLAMADA HECM): la hipoteca inversa es usada por propietarios de vivienda mayores de 62 años de edad para convertir el valor líquido de su vivienda en una fuente mensual de ingreso o una línea de crédito que se pagará cuando ellos ya no ocupen la casa. Una institución de préstamo como un prestamista de hipotecas, un banco, cooperativa de créditos o una asociación de ahorros y préstamos financia el préstamo asegurado de FHA, conocido comúnmente como HECM.

INCUMPLIMIENTO: el prestatario no cumple con hacer los pagos de la hipoteca a tiempo o incumple de otra manera con los términos de la hipoteca. Se considera que un préstamo está en incumplimiento después de 60 a 90 días de no haber realizado el pago. Una vez que está en incumplimiento, el prestamista puede ejercer sus derechos legales definidos en el contrato para iniciar los procedimientos de ejecución hipotecaria.

INVERSIONISTA: La entidad dueña del préstamo. Los prestatarios a menudo venden los préstamos a inversionistas después del cierre. En consecuencia, su inversionista puede ser una entidad diferente que su administrador o prestamista. El administrador debe seguir los lineamientos del inversionista para administrar el préstamo. Un inversionista es cualquier persona o institución que invierte en hipotecas. El inversionista es dueño del préstamo y tiene el máximo poder para tomar decisiones con respecto a las soluciones.

MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS: el departamento dentro de la compañía administradora de préstamos, que opera para reducir al mínimo las pérdidas de la compañía por morosidad. Este departamento trabaja con los propietarios de vivienda para discutir planes y otras soluciones para los incumplimientos.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO: un acuerdo por escrito que cambia permanentemente uno o más de los términos originales del préstamo, como la tasa de interés, el monto de pago, la fecha de vencimiento o el monto del saldo del capital impago. Los prestamistas también pueden considerar la conversión de hipotecas de préstamos ajustables a préstamos de tasa fija que siguen siendo accesibles para el propietario de vivienda.

MORA: el prestatario no cumple con hacer los pagos de la hipoteca a tiempo. Después de 15 días se aplica un cargo por mora.

PAGARÉ: un documento firmado por un prestatario que promete pagar un préstamo en los términos acordados.

PRESTAMISTA: la compañía que le dio el préstamo hipotecario. Su prestamista puede ser diferente a la compañía a la que envía sus pagos de hipoteca.

PRÉSTAMO: dinero prestado que usualmente se paga con intereses.

PRESTATARIO: una persona que fue aprobada para recibir un préstamo y que luego está obligado a pagarlo y a pagar cualquier cuota adicional de conformidad con los términos del préstamo.

REFINANCIAMIENTO: calificar para una nueva hipoteca para pagar una hipoteca existente con el uso de la misma propiedad como garantía.

REGLA DE UNA SOLA ACCIÓN: California tiene un requisito que se conoce como regla de una sola acción. Si una ejecución hipotecaria se completa por medios no judiciales, entonces la compañía hipotecaria no puede seguir una segunda acción en su contra si el producto de la subasta no cubre el monto adeudado en la propiedad. Si una ejecución hipotecaria es judicial, la casa se puede vender y se puede obtener un fallo separado en su contra por el saldo restante que se adeuda sobre el préstamo si el producto de la subasta no cubre el monto adeudado en la propiedad.

REMATE: una subasta de bienes raíces realizada por un fideicomisario.

SUBASTA: una venta pública en la que se vende una propiedad ejecutada al mayor postor para que el prestamista recupere una parte o toda la deuda pendiente.

TOLERANCIA: un prestamista puede decidir no tomar una acción legal cuando un prestatario está atrasado en hacer un pago. Usualmente esto ocurre cuando un prestatario establece un plan en donde las dos partes acuerdan poner al día los pagos vencidos de la hipoteca.

VALOR LÍQUIDO: el interés financiero de un propietario en una propiedad. Se calcula al restar el monto que todavía se adeuda del préstamo de la hipoteca del precio justo de mercado de la propiedad.

VENTA PRE-EJECUCIÓN HIPOTECARIA O VENTA EN DESCUBIERTO: si ya no puede costear su casa, estas opciones implican la venta de su casa por menos que la deuda asegurada para evitar la ejecución hipotecaria. Si debe más sobre la casa que su valor actual, su prestamista puede acordar aceptar menos que lo que se debe sobre la hipoteca.



RECONOCIMIENTOS

La publicación de esta Guía de recursos para ejecución hipotecaria del Condado de San Mateo no habría sido posible sin la ayuda de muchas otras personas. Un agradecimiento especial a las siguientes personas individuales y organizaciones por contribuir con el contenido y desarrollo de esta guía:

Leah Simon-Weisberg
Tenants Together

Shirley Hochhausen
Community Legal Services in East Palo Alto

Keisha Woods

Duane Bay, Director
San Mateo County Department of Housing

California Housing Finance Agency

OFICINA DE LA SUPERVISORA ROSE JACOBS GIBSON

**Condado de San Mateo
Hall of Justice
400 County Center
Redwood City, CA 94063**

Teléfono : (650) 363-4570

Fax: (650) 366-6720

Correo electrónico: SMCdistrict4@smcgov.org

www.co.sanmateo.ca.us/rosejacobsgibson



La guía de prevención de Ejecución Hipotecaria está disponible en inglés y español. Para recibir copias adicionales, por favor llame a la Oficina del Supervisora Rose Jacobs Gibson.