

Acerca del programa

La Programa de Ejecuciones Hipotecarias Justas de Estado del Washington (Foreclosure Fairness Program) ofrece asesoramiento gratis que incluye consejo de viviendas, auxilio legal, educación y recursos comunitarios, mas la oportunidad para mediación.

Respondiendo al aumento de ejecuciones hipotecarias, La Program mejora la comunicación dentro los prestatarios y beneficiarios para evitar ejecución cuando posible. Se disenio La Programa para ayudar los propeitarios y prestamistas llegar a un acuerdo.

¿Quién es elegible para participar en el Programa de Ejecución Hipotecaria Justa?

Los propietarios pueden ser elegibles para una mediación si recibieron una notificación de incumplimiento de su prestamista y si vivían en el hogar cuando comenzó el proceso de ejecución hipotecaria. Ciertos prestamistas más pequeños están exentos de la mediación.

¿Qué es la mediación de ejecución hipotecaria?

En el proceso de mediación para ejecución hipotecaria, un neutral independiente (El/a Mediador) ayuda propietarios y prestamistas llegar a un acuerdo justo, voluntario, y negociado. El/a Mediador es ni juez(a) o representante de ningun partido.

¿De qué modo un propietario puede solicitar una mediación?

Los propietarios no pueden remitirse voluntariamente a una mediación de ejecución hipotecaria. Deben ser remitidos por un asesor en viviendas o un abogado. Consulte la guía "Cómo funciona el Programa de Ejecución Hipotecaria Justa del estado de Washington" contenida en este folleto para obtener información acerca de cuándo puede realizarse una remisión a una mediación. Todo propietario puede comunicarse con un asesor en viviendas de forma **GRATUITA** en **todo momento** llamando a la línea directa de propietarios de viviendas del estado de Washington al **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** o visitando **www.wshfc.org/buyers/counseling.htm** o **www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm**. Asimismo, los propietarios con ingresos bajos a moderados también pueden ser elegibles para obtener ayuda a través de la línea directa de asistencia jurídica civil del estado: llame al **1-800-606-4819** o visite **www.nwjustice.org/what-clear**.

¿Qué costo tiene la participación en el programa?

El asesoramiento en viviendas es **GRATUITO**. Si es remitido a mediación, el honorario cobrado al propio es \$200. El prestamista también paga \$200. El honorario se paga al/a mediador antes de que la mediación se lleve a cabo. Si es necesario realizar más de una sesión de mediación, puedan aplicarse costos y honorarios adicionales.



Department of Commerce

Innovation is in our nature.

www.commerce.wa.gov/foreclosures



WASHINGTON STATE
HOUSING FINANCE
COMMISSION

www.wshfc.org

CUALQUIER PERSONA puede llamar al **1-877-894-HOME (4663)** en todo momento para acceder al asesoramiento **GRATUITO** sobre viviendas y obtener asistencia en relación con la ejecución hipotecaria.

Los propietarios con ingresos bajos a moderados también pueden ser elegibles para obtener ayuda a través de la línea directa gratuita de asistencia jurídica civil del estado. Llame al **1-800-606-4819**.

Visite **www.homeownership.wa.gov** para obtener información acerca del programa de mediación, la prevención de la ejecución hipotecaria, las alternativas a la ejecución hipotecaria, el modo de evitar ser una víctima de las estafas de ejecución hipotecaria y mucho más.

Si cree que fue víctima de una estafa de ejecución hipotecaria o de un fraude de modificaciones del préstamo, presente un reclamo en la Oficina del Procurador General de Washington en **www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx** o en el Departamento de Instituciones Financieras del estado de Washington en **www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm** o llame al **877-RING-DFI (746-4334)**.

Para consultar la disponibilidad de esta publicación en otro formato, llame al **360-725-2650** o al **TDD-TTY 360-586-0772**.

Para realizar un pedido de copias de este folleto para distribución, llame al **800-746-4334** o envíe un correo electrónico a **dfi@dfi.wa.gov**.

¿Estás enfrentando una ejecución hipotecaria?



NO ESPERE
hasta que sea
demasiado tarde

Obtenga AHORA asistencia con la ejecución hipotecaria.

Cómo funciona el Programa de Ejecución Hipotecaria Justa del Estado de Washington

En todo momento

- Un propietario puede ponerse en contacto con un asesor en vivienda de forma GRATUITA en todo momento. Llame al **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** tan pronto como exista un riesgo de ejecución hipotecaria.

Paso 1

- El propietario recibe una notificación del prestamista sobre el derecho a una oportunidad para reunirse y abordar la ejecución hipotecaria. Esto se denomina "Notificación de opciones de preejecución". El prestamista tiene la obligación de enviar esta notificación al propietario antes de enviar la notificación de incumplimiento.
- Si el propietario solicita una reunión (denominada "ronda de negociaciones"), el prestamista no puede enviar la notificación de incumplimiento hasta los 90 días siguientes a la fecha en que se envió la notificación de opciones de preejecución. Esto les otorga tiempo al propietario y al prestamista para intentar evitar la ejecución hipotecaria si es posible.
- La reunión puede realizarse en persona, si el propietario lo solicita, y se llevará a cabo en el condado donde se encuentra la propiedad.
- Si el propietario y el prestamista se reúnen y tratan el asunto, pero no llegan a una solución durante el periodo de 90 días, el prestamista puede enviar al propietario la notificación de incumplimiento.
- Si el propietario no solicita una reunión, el prestamista puede enviar al propietario una notificación de incumplimiento 30 días después de que se envió la notificación de opciones de preejecución.

Paso 2

- Un propietario puede ser elegible para mediación si se emitió una notificación de incumplimiento. El propietario debería ponerse en contacto con un asesor en viviendas, si aún no lo hizo, o con un abogado para analizar las alternativas a la ejecución hipotecaria y la posible mediación.
- Si el propietario es elegible, el asesor en viviendas o el abogado solicitan la mediación en nombre del propietario. Esta solicitud se realiza en el Departamento de Comercio del estado de Washington. Sólo se puede solicitar la mediación DESPUÉS de que se envió una notificación de incumplimiento y hasta los 20 días siguientes a la fecha de registro del aviso de venta del fiduciario. El aviso de venta del fiduciario es un documento que comunica al propietario para cuándo está programada la venta de la vivienda.
- Si el propietario es remitido a una mediación antes de que se registre el aviso de venta del fiduciario, dicho aviso no puede ser registrado hasta que se complete la mediación.

Paso 3

- El Departamento de Comercio notifica al propietario y al prestamista que se solicitó una mediación, nombra un mediador y notifica las responsabilidades a cada parte, tales como la documentación necesaria para la mediación y los honorarios del mediador de \$200 que le corresponde a cada parte. Esto se realiza en los 10 días siguientes a la recepción de la solicitud completa de mediación por parte del Departamento de Comercio.
- La mediación es programada por el mediador antes de los 70 días siguientes a la selección del mediador, salvo que el propietario y el prestamista acuerden lo contrario.

Paso 4

- El propietario envía la documentación requerida al mediador y al prestamista (dentro de los 23 días siguientes a la recepción de la notificación de mediación por parte del Departamento de Comercio).
- El prestamista envía su documentación al mediador y al propietario (dentro de los 20 días siguientes a la recepción de la documentación del propietario).

Paso 5

- La mediación ocurre en el condado donde se encuentra la propiedad.
- El propietario puede ser representado por un abogado, un asesor en viviendas u otro defensor. No obstante, el propietario (el nombre del prestatario o prestatarios que figura en el préstamo hipotecario) debe asistir a la mediación personalmente.
- El prestamista debe contar con una persona con autoridad para modificar el préstamo o negociar un acuerdo, ya sea personalmente o disponible por teléfono durante la mediación.
- Tanto el propietario como el prestamista deben participar de buena fe a lo largo de todo el proceso de mediación.
- El rol del mediador no consiste en ser un juez. El mediador es un tercero neutral que sugiere al propietario y al prestamista examinar todas las opciones, incluso la modificación del préstamo, a fin de evitar la ejecución hipotecaria.
- El propietario y el prestamista llegan a un acuerdo (la modificación del préstamo u otra alternativa); o bien, no llegan a un acuerdo y el proceso de ejecución hipotecaria puede continuar.

Paso 6

- El mediador elabora una certificación escrita de los resultados de la mediación y documenta si el propietario y el prestamista participaron de buena fe. El mediador envía la certificación a todas las partes, incluso al Departamento de Comercio, dentro de los siete días laborables siguientes a la mediación.
- Si el prestamista no participa de buena fe en la mediación, el propietario podrá detener la ejecución hipotecaria en los tribunales.

Obtenga más información hoy en www.homeownership.wa.gov