



Asistencia jurídica en caso de desastre - Moratoria de las ejecuciones de hipotecas

P: ¿Existe alguna protección contra la ejecución de hipotecas a causa de los incendios forestales de Maui?

Si no puede pagar su hipoteca a causa del desastre, es posible que su prestamista pueda ayudarle. Si corre el riesgo de perder su vivienda derivado del desastre, su prestamista puede pausar o retrasar el inicio de la ejecución de la hipoteca durante 90 días. Los prestamistas también pueden renunciar a los intereses moratorios para los prestatarios que puedan convertirse en morosos como consecuencia del desastre.

Si su hipoteca es convencional, le recomendamos encarecidamente que entre en contacto con su prestamista para obtener más información y ver si es elegible para la desagravación.

Si su hipoteca está asegurada por la FHA, puede tener derecho a protecciones adicionales, que se comentan más adelante.

P: ¿Qué es una hipoteca asegurada por la FHA?

Una hipoteca asegurada por la FHA es una hipoteca respaldada por el Gobierno y asegurada por la Administración Federal de la Vivienda (FHA).

P: ¿Cómo sé si mi hipoteca está asegurada por la FHA?

La forma más rápida de saber si su hipoteca está asegurada por la FHA es entrar en contacto directamente con su prestamista. Necesitará su número de cuenta y su dirección para que el prestamista pueda facilitarle esta información. Si usted todavía tiene sus documentos de la transacción, también puede ser saber si su hipoteca está asegurada por la FHA mediante la revisión de esos documentos.

P: Si mi hipoteca está asegurada por la FHA, ¿qué medidas puede tomar mi prestamista?

El HUD ha instruido a los prestamistas de la FHA para que utilicen un criterio razonable a la hora de determinar quién califica como un "prestatario afectado". Los prestamistas deben reevaluar cada préstamo moroso hasta su restablecimiento o ejecución e identificar la causa de la falta del pago. Póngase en contacto con su prestamista para informarle de su situación. Algunas de las medidas que puede tomar su prestamista son:

- Durante la vigencia de una moratoria, su préstamo no podrá ser remitido para la ejecución de hipotecas, en caso de haber sido afectado por el desastre.
- Su prestamista evaluará para cualquier asistencia de mitigación de pérdidas disponible para ayudarle a conservar su vivienda.
- Su prestamista puede celebrar en un plan de indulgencia, o ejecutar una modificación del préstamo o un reclamo parcial, si estas acciones ayudarán a retener y pagar su casa.
- Si salvar su casa no es factible, los prestamistas tienen cierta flexibilidad para utilizar el programa de ventas previas a la ejecución de hipotecas o pueden ofrecerle aceptar una escritura en lugar de la ejecución de hipotecas.

P: ¿Puedo beneficiarme de la moratoria de ejecución de hipotecas?

Usted puede ser elegible para la desagravación por desastre de la FHA si usted es uno de los prestatarios afectados como se describe a continuación. Debe pertenecer a uno de los tres grupos básicos para poder beneficiarse de la moratoria de la ejecución de hipotecas:

- Si usted o su familia viven dentro de los límites geográficos de una zona declarada por el Presidente como de desastre, se beneficiarán automáticamente de una moratoria de 90 días en la ejecución de hipotecas. La zona declarada es el condado de Maui.
- Si es usted forma parte del núcleo familiar de una persona fallecida, desaparecida o herida directamente a causa del desastre, puede beneficiarse de la moratoria.
- Si su capacidad financiera para pagar la deuda de la hipoteca se ha visto directa o sustancialmente afectada por un desastre, puede beneficiarse de una moratoria.

P: ¿A qué protecciones contra la ejecución hipotecaria tengo derecho?

Los prestamistas de la FHA detendrán automáticamente todas las acciones de ejecución de hipotecas de familias con préstamos en mora relacionadas con viviendas situadas dentro de los límites de una zona declarada por el Presidente como de desastre.

Es muy importante que lo notifique a su prestamista para asegurarse de que se dé cuenta de que usted ha sido afectado. Su prestamista puede solicitarle documentos de acreditación y utilizarlos para determinar si cumple los criterios de desgravación. Ya que se haya identificado como prestatario afectado, la acción de ejecución de hipotecas puede pausarse mientras dure el periodo de moratoria.

Si su vivienda ha resultado dañada por el desastre o no va a poder cubrir los pagos mensuales de su préstamo porque sus finanzas se han visto afectadas negativamente, póngase en contacto inmediatamente con su prestamista para solicitar ayuda.

A los prestatarios que hayan sufrido lesiones o cuyos ingresos dependan de personas que hayan resultado heridas o hayan fallecido en el desastre se les pedirá documentación como historiales médicos o certificados de defunción, si están disponibles. Su prestamista le pedirá información financiera para ayudarlo a evaluar la ayuda que se le podría proporcionar para restablecer su préstamo.

P: ¿Qué puedo hacer si mi prestamista no puede o no quiere ayudarme?

No. Si no se siente satisfecho después de discutir las posibles medidas de desgravación con su prestamista, llame gratis a una agencia de asesoramiento aprobada por el HUD al (800) 569-4287.