

Cronograma de Ejecución Hipotecaria para Propietarios de Viviendas*

Ante la primera señal de dificultad

No hizo pago de una mensualidad
Prestamista empieza a llamar, le envía un aviso de morosidad

Día 1+

"Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca" (NOI) por vía postal, certificado y primera clase. **Importante: Puede incluir oferta de mediación previa al planteamiento – vea el reverso**

Orden de Registro de Causa (OTD) presentado ante el tribunal con copia certificada o personalmente notificada al propietario de la vivienda*

Día 120+
(45+ días después del NOI)



Pasos

#1

Qué puede hacer

Reduzca gastos innecesarios, ahorre dinero, y contacte a la línea directa de HOPE para recibir asesoramiento de vivienda gratuita y no lucrativa

1-877-462-7555

La mediación se lleva a cabo en la OAH dentro de los 60 días de presentada la solicitud de propietario

#2



Propietario de la vivienda le envía al prestamista un paquete de solicitud de "Mitigación de Pérdidas" de refinanciamiento o la opción de mediación previa al planteamiento. **Nótese que escoger la mediación previa al planteamiento altera el cronograma.**

La OAH debe recibir la papelería 20 días antes de la mediación

#3



Propietario de la vivienda presenta su "Aceptación de la Mediación Hipotecaria" con \$50 de aplicación.

La fecha límite para la Aceptación es a los 25 días de la OTD

#4

#7

El propietario del inmueble y la compañía hipotecaria se reúnen para revisar datos financieros y decidir si la compañía hipotecaria ofrecerá opciones distintas a la ejecución de la hipoteca. **Si opta por la mediación previa al planteamiento, no tendrá acceso a esta mediación posterior al planteamiento – vea el reverso.**



El propietario de la vivienda presenta a la OAH todos los documentos requeridos

#6

#5

La fecha límite para que el propietario de la vivienda solicite la mediación de la Oficina de Audiencias Administrativas (OAH)

Sin Mediación

Sin Mediación

En cualquier momento, hasta la venta por ejecución hipotecaria, el propietario de la vivienda puede ponerse al día en sus mensualidades, pagando las cantidades pendientes, incluyendo cuotas y costos de la ejecución.



#8



Venta por ejecución hipotecaria en el tribunal

15+ días después de la mediación o 45+ días después de la OTD

El propietario de la vivienda busca otras opciones de vivienda

30+ días después de la Venta

#9

El tribunal ratifica la venta y el título se transmite al nuevo propietario

45+ días después de la Venta

#10

Se desocupa o enfrenta al desalojo



www.MDHope.org

***NOTA:** Este documento representa una versión simplificada del proceso de ejecución de hipotecas en Maryland sin una Declaración Preliminar de Mitigación de Pérdida y algunos pasos podrían ser distintos. La información no se ofrece como consejo legal o jurídico. Para obtener consejos legales, consulte a su consejero de vivienda para referencias legales.

¿QUE ES LA MEDIACIÓN HIPOTECARIA?

La mediación hipotecaria es un proceso que permite que el propietario de un inmueble, un representante del recaudador hipotecario con autoridad para tomar decisiones, y un mediador neutral de la Oficina de Audiencias Administrativas de Maryland (OAH, por sus siglas en inglés) se reúnan a discutir alternativas distintas a la ejecución hipotecaria. Entre las alternativas se puede incluir la transición de vivienda. La mediación hipotecaria no garantiza la modificación del préstamo ni otras formas de protección.

TIPOS DE MEDIACIÓN – (1) “Mediación Previa al Planteamiento” – la mediación que se da antes de plantearse la ejecución hipotecaria ante el tribunal y (2) “Mediación Posterior al Planteamiento” – la mediación que se da después de que se ha planteado la ejecución ante el tribunal. No se requiere que su recaudador hipotecario ofrezca una mediación previa al planteamiento. POR FAVOR TOME NOTA: si usted decide participar en una mediación previa al planteamiento no podrá aceptar participar en una mediación posterior al planteamiento, salvo que usted y su recaudador acepten una sesión de mediación adicional e incluyan los términos de dicho acuerdo en el acuerdo de la mediación previa al planteamiento, si lo hubiere. Si decide no participar en una mediación previa al planteamiento en este momento, tendrá la oportunidad de presentar una aplicación de mitigación de pérdidas y, si se plantea una ejecución hipotecaria en su contra, podrá participar en una mediación posterior al planteamiento.

	Previo al Planteamiento	Posterior al Planteamiento
¿Intervención Temprana?	Sí	No
¿Oferta de Sesión de Mediación del Recaudador?	Opcional	Requerida, si no hay mediación previa al planteamiento
¿Son necesarios los documentos financieros del Propietario de la vivienda?	Sí	Sí
¿Consejería de Vivienda Gratuita?	Obligatoria	Disponible
¿Recomendaciones de Servicios Legales o Jurídicos?	Disponible	Disponible

Para mayor información vea el Apéndice A1-plan 1:

www.dllr.state.md.us/finance/finregforms.shtml#foremed



Contacte a su prestamista y a un consejero de vivienda a la primera señal de dificultades financieras.

Puede obtener una lista de agencias de consejería de vivienda cercanas a usted llamando a MDHOPE al 877-462-7555 (línea directa) o visitando

www.mdhope.org.

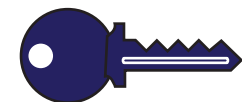
Preparado a través del apoyo de la Cooperativa Vecinal de Baltimore y la Coalición de Preservación de Vivienda de Baltimore

Cronograma de Ejecución Hipotecaria para Propietarios de Inmuebles



Desarrollado por la Red de Consejeros de Vivienda de Maryland, Inc. para propietarios de inmuebles.

THE NETWORK



KNOWLEDGE - THE KEY TO HOMEOWNERSHIP