

# PREVENCIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA



**E**l Programa de Asistencia de Emergencia para Compradores de Vivienda de la Agencia de Financiación de Vivienda de Pensilvania (PHFA) se originó durante la recesión de la década de 1980 y brinda asistencia financiera a las familias que están en peligro de perder su vivienda.

HEMAP, que está designado como un programa de préstamo

## **¿SABÍA USTED? DESDE SU INICIO EN 1983, HEMAP HA SALVADO MÁS DE 47,900 CASAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.**

pagadero, proporciona asistencia con la hipoteca a los propietarios que están en mora con sus pagos de la hipoteca sin falta propia. La asistencia se limita a un plazo de 24 a 36 meses a partir de la fecha de la mora de la hipoteca (dependiendo del índice actual de desempleo) o a \$60,000, lo que suceda primero. Los pagos de la hipoteca se realizan directamente

a la entidad de crédito en nombre del propietario de la vivienda.

## **ELEGIBILIDAD**

Para ser tomados en cuenta para un préstamo de HEMAP, los propietarios de vivienda deben recibir un aviso de la Ley 91 (Act 91 notice) de su entidad crediticia informándoles de su condición de mora (por lo menos 60 días de mora), informándoles que pueden obtener ayuda a través del programa.

Además, los solicitantes deben:

- ▶ ser residentes de Pennsylvania que son propietarios y ocupan la propiedad que será ejecutada (debe ser una residencia para una o dos familias, ocupada por el propietario)
- ▶ tener una mora de por lo menos 60 días en el pago de la hipoteca
- ▶ tener dificultades económicas sin falta propia
- ▶ mostrar prospectos razonables de que podrán reanudar los pagos normales de la hipoteca cuando finalice su elegibilidad de HEMAP

Tenga en cuenta que las hipotecas del Título II de FHA no son elegibles para este programa. El HUD o nuestras agencias de asesoría pueden ayudarle con otras opciones de estos tipos de hipotecas.

---

**EN LA CUBIERTA:** El programa de prevención de la ejecución hipotecaria de PHFA brindó a Marcellus tiempo para encontrar un nuevo empleo mientras lo ayudó con el pago mensual de la hipoteca. Actualmente, la familia Marcellus ya pagó su hipoteca y ahora es propietaria de su casa.

## UN MENSAJE DEL DIRECTOR EJECUTIVO

Enfrentarse a la ejecución de la hipoteca no necesariamente significa el fin de su sueño de ser propietario de vivienda.

Nuestro Programa de Asistencia de Emergencia con la Hipoteca puede volver a ponerlo en el camino financiero para conservar su casa.

Al trabajar con un asesor experto en vivienda puede lograr identificar soluciones para evitar la ejecución. No tiene que luchar solo contra la ejecución; estamos aquí para ayudarle.



**Brian A. Hudson Sr.**

Director Ejecutivo y Gerente General de PHFA

## CÓMO SOLICITAR

Los propietarios de viviendas pueden solicitar la ayuda de HEMAP a través de una red de agencias de asesoría aprobadas después de recibir un aviso de la ley 91 (Act 91 notice) de su entidad crediticia. Estas agencias de asesoría ayudan al propietario de vivienda a preparar la solicitud y enviar la documentación a PHFA. Las acciones de ejecución de la hipoteca se suspenden siempre que el propietario de vivienda presente la solicitud oportunamente.

El proceso de solicitud puede tomar hasta cuatro meses para completarse. La ley del estado exige que los solicitantes se reúnan con las agencias de asesoría en un plazo de 30 días después de recibir el aviso de la ley 91 para empezar el proceso de solicitud. Las agencias de asesoría tienen 30 días para presentar la solicitud de PHFA.



Los asesores de vivienda, como Nikki Holcroft (izquierda) de Genesis Housing Corp, Norristown, son parte integral del proceso de solicitud de HEMAP. Nikki ha sido galardonado con el Premio del Mejor Asesor de PHFA.

## PROCEDIMIENTOS DEL PROGRAMA

PHFA determina la elegibilidad para el préstamo en un plazo de 60 días, y los préstamos aprobados por lo general llegan al cierre en un plazo de 60 días después de la aprobación. Al cierre, se ejecutan los documentos adecuados y se archiva la hipoteca contra la propiedad. En los próximos 15 días después del cierre se realizan los pagos correspondientes para poner al día los pagos en mora y los impuestos, si no son depositados en garantía.

Dependiendo de su situación financiera, los propietarios de vivienda podrían tener que pagar hasta 35 o 40 % (dependiendo el índice de desempleo en el momento de la solicitud) de su ingreso neto para los gastos totales mensuales de vivienda (es decir, el monto de los pagos mensuales de hipoteca, asignación para impuestos y seguro de riesgos y los costos mensuales por los servicios públicos). En el caso de la asistencia mensual con la hipoteca, el préstamo de HEMAP paga la diferencia entre las contribuciones del participante y el pago requerido por la entidad de crédito. El monto de la contribución personal también se establece según el ingreso.

Los beneficiarios de HEMAP deben hacer pagos mensuales mínimos obligatorios de por lo menos \$25 por cada hipoteca que recibe ayuda, a menos que su ingreso requiera que el pago sea mayor.

Una vez que hayan establecido mejor crédito y equidad en su propiedad, los participantes del programa tienen obligación de buscar refinanciamiento para pagar o reducir su préstamo de HEMAP.

Los solicitantes a quienes se les haya negado, pueden presentar una apelación administrativa. Un equipo independiente de examinadores de audiencia revisa las decisiones desfavorables.



211 North Front Street • Harrisburg, PA 17101  
1.855.827.3466 • TTY: 717.780.1869  
Visítenos en línea en [www.PHFA.org](http://www.PHFA.org)

La Agencia de Financiación de Vivienda de Pensilvania manifiesta su compromiso de que todas las personas tengan igualdad de acceso a sus programas de vivienda y empleo sin importar edad, discapacidad, estado civil, sexo, nacionalidad, afiliación política, raza o religión.

