



# 5 Tips for Protecting Your Home from Foreclosure

## 1. Don't ignore your mortgage problem.

If you are unable to pay—or haven't paid—your mortgage, contact your lender or the company that collects your mortgage payment as soon as possible. Mortgage lenders want to work with you to resolve the problem, and you may have more options if you contact them early. Call the phone number on your monthly mortgage statement or payment coupon book. Explain your financial situation and offer to work with your lender to find the right payment solution for you. If your lender won't talk with you, contact a housing counseling agency. You can find a list of counseling resources at NeighborWorks ([www.nw.org/network/home.asp](http://www.nw.org/network/home.asp)) and on the U.S. Department of Housing and Urban Development's (HUD) website ([www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm)) or by calling (800) 569-4287.

## 2. Do your homework before you talk to your lender or housing counselor.

Find your original mortgage loan documents and review them. Review your income and budget. Gather information on your expenses, including food, utilities, car payment, insurance, cable, phone, and other bills. If you don't feel comfortable talking to your lender, contact a housing or credit counseling agency. Counselors can help you examine your budget and determine the options available to you. They may also advise you about ways to work with your lender or offer to negotiate with your lender on your behalf.

## 3. Know your options.

Some options provide short-term solutions/help, while others provide long-term or permanent solutions. You may be able to work out a temporary plan for making up missed payments, or you may be able to modify the loan terms. Sometimes, the best option may be to sell the house. For information on different options, visit HUD's website ([www.hud.gov/foreclosure/index.cfm](http://www.hud.gov/foreclosure/index.cfm)) or Foreclosure Resources for Consumers ([www.federalreserve.gov/consumerinfo/foreclosure.htm](http://www.federalreserve.gov/consumerinfo/foreclosure.htm)) for links to local resources.

## 4. Stick to your plan.

Protect your credit score by making timely payments. Prioritize bills and pay those that are most necessary, such as your new mortgage payment. Consider cutting optional expenses such as eating out and premium cable TV services. If your situation changes and you can no longer meet your new payment schedule, call your lender or housing counselor immediately.

## 5. Beware of foreclosure rescue scams.

Con artists take advantage of people who have fallen behind on their mortgage payments and who face foreclosure. These con artists may even call themselves "counselors." Your mortgage lender or a legitimate housing counselor can best help you decide which option is best for you. For tips on spotting scam artists, visit the Federal Trade Commission's website, Foreclosure Rescue Scams ([www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/credit/cre42.shtm](http://www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/credit/cre42.shtm)). Report suspicious schemes to your state and local consumer protection agencies, which you can find on the Consumer Action Website ([www.consumeraction.gov/caw\\_state\\_resources.shtml](http://www.consumeraction.gov/caw_state_resources.shtml)).





# 5 Consejos para proteger su casa de la ejecución de su hipoteca (Foreclosure)

## 1. No ignore el problema de su hipoteca.

Si usted no puede pagar—o no ha pagado su hipoteca, comuníquese con su prestamista o con la compañía que cobra sus pagos de hipoteca, lo más pronto posible. Los prestamistas de hipotecas desean trabajar con usted para resolver su problema, y usted puede tener mas opciones si se comunica con ellos, con anticipación. Llame al número de teléfono que se indica en su estado de cuenta o en el libro de cupones de pago. Explique su situación económica y ofrezca trabajar junto con sus prestamistas para encontrar una opción de pago que sea la mas adecuada para usted. Si su prestamista no desea hablar con usted, comuníquese con una agencia de consejería en asuntos de vivienda. Usted puede encontrar una lista de fuentes de consejería en NeighborWorks ([www.nw.org/network/home.asp](http://www.nw.org/network/home.asp)) (Inglés) y en el sitio Web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD por sus siglas en inglés) ([www.espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm?&lang=es](http://www.espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm?&lang=es)), o llame al (800) 569-4287.

## 2. Infórmese antes de hablar con su prestamista o consejero en asuntos de vivienda.

Busque todos los documentos originales de su hipoteca y estúdielos. Revise sus ingresos y presupuesto. Recoja toda información sobre sus gastos, incluyendo comida servicios básicos, pago de vehículo, aseguranza, cable, teléfono y otras cuentas a pagar. Si no se siente en confianza de conversar con su prestamista, comuníquese con una agencia de consejería de crédito o vivienda. Los consejeros pueden ayudarle a examinar su presupuesto y determinar que opciones están disponibles para usted. Ellos también pueden aconsejarle sobre cómo comunicarse con su prestamista o pueden ofrecerse para negociar con el prestamista en su representación.

## 3. Conozca sus opciones.

Algunas opciones le proporcionan soluciones o ayuda a corto plazo, mientras que otras ofrecen soluciones permanentes o a largo plazo. Usted está en capacidad de crear un plan temporal para cubrir los pagos que estén pendientes, o podrá modificar los términos de su

préstamo. Algunas veces, la mejor opción podría ser la de vender su vivienda. Para información sobre las diferentes opciones, visite el sitio Web del HUD ([www.espanol.hud.gov/foreclosure/index.cfm?&lang=es](http://www.espanol.hud.gov/foreclosure/index.cfm?&lang=es)) o vaya a Recursos disponibles para consumidores en caso de ejecución de hipotecas ([www.federalreserve.gov/consumerinfo/foreclosure.htm](http://www.federalreserve.gov/consumerinfo/foreclosure.htm)) para obtener enlaces con recursos locales.

## 4. Limítese a su plan.

Proteja su puntaje de crédito haciendo sus pagos a tiempo. Coloque en orden de importancia a sus cuentas y pague aquéllas que sean más necesarias, como es el caso de su nuevo pago de hipoteca. Considere recortar sus gastos opcionales, tales como comer afuera y servicios premium de televisión por cable. Si su situación cambia y usted no puede continuar con su nuevo programa de pagos, llame inmediatamente a su prestamista o consejero en asuntos de vivienda.

## 5. Sea cauteloso con las estafas en el rescate de ejecución de hipotecas.

Existen estafadores que se aprovechan de personas que se han retrasado en el pago de sus hipotecas y que están a punto de perder su casa. Estos delincuentes también suelen llamarse “consejeros.” Su prestamista, o un consejero legítimo en asuntos de vivienda, pueden ayudarlo de la mejor manera a decidir cuál es la mejor opción para usted. Para consejos de cómo reconocer a un estafador, visite el sitio Web de la Comisión Federal de Comercio, sección Estafas en el rescate de ejecución de hipotecas ([www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/credit/sce42.shtm](http://www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/credit/sce42.shtm)). Reporte cualquier situación sospechosa a las agencias estatales y locales de protección al consumidor. Las puede encontrar en el sitio Web de Acción del Consumidor ([www.consumidor.gov/sp\\_caw\\_state\\_resources.shtml](http://www.consumidor.gov/sp_caw_state_resources.shtml)).

