

WHAT IS FORECLOSURE?

City of Stockton Housing Department 2007

Q: I can't make my payment- what should I do first?

A: **Don't hide or ignore the situation!** Contact your lender or mortgage company immediately if you believe that you are going to miss a payment or can no longer afford your monthly payments. In most cases, foreclosures occur because the borrower has ignored their mortgage company's calls or written invitations to discuss other payment options.

Q: What is *Foreclosure*?

A: A legal process by which the lender or the seller of a property forces sale of a mortgaged property because the borrower has not made payments or met the terms of the mortgage. A foreclosure can also be described as a repossession of property by the lender.

Q: What happens if I don't pay my mortgage?

A: If you do not pay your monthly mortgage payments over a period of time you are in default, the mortgage company or bank may begin foreclosure proceedings, foreclosure is a legal process. This means that you may lose title (ownership) of your property and be evicted from your home.

Q: What are my options?

A: Depending on your situation, your bank or mortgage company may be able to work with you in getting back up to date on your mortgage payments.

Here are some options you may want to discuss with your mortgage company;

Forbearance- If you can show that in the near future you will be able to pay your mortgage payment and all past due payments (for example, by using funds from a tax refund, salary bonus, or new income source) then your mortgage company may agree to let you pay less than the full amount of your mortgage payment, or nothing at all, during the forbearance period.

Reinstatement- Paying your mortgage company the total amount that you are behind, in a lump sum, by a specific date. This option is often combined with a Forbearance period.

Repayment Plan- Combining a portion of your past due balance with your current monthly payment. Gradually, the amount that was past due will be repaid completely.

Modify Your Loan- An agreement between you and your mortgage company that will make the payments on your loan more affordable. This may be done by incorporating past due payments into your current payments, making an adjustable-rate mortgage into a fixed rate, or simply extending the years that you have to repay your loan mortgage.

Q: Who should I talk to regarding foreclosure on my home?

A: Contact your mortgage company as soon as possible! If there is no way you can afford to keep your home, there are still options such as assumption of your mortgage by another buyer, or sale of your home that can keep you from damaging your credit with a foreclosure.



¿QUE ES 'FORECLOSURE'?

Departamento de Vivienda, Ciudad de Stockton 2007

P: ¿No puedo hacer mi pago este mes, que hago primero?

R: ¡No se esconda de la situación! Comuníquese con su financista o su compañía de hipoteca inmediatamente si usted cree que va a faltar sobre su pago o si no puede incluir sus pagos mensuales en su presupuesto. En muchos casos, la adjudicación de casa o 'foreclosure' pasa porque el prestatario no ha hecho caso a las invitaciones de su financista para encontrar una resolución.

P: ¿Que es 'Foreclosure'?

R: Un proceso legal en donde el prestamista o vendedor de una propiedad puede forzar la venta de una propiedad porque el prestatario no ha hecho pagos o cumplido con los términos de su hipoteca. Un 'foreclosure' es una adjudicación de la propiedad por el prestamista.

P: ¿Que pasa si no pago mi costo de hipoteca mensualmente?

R: Si usted no paga sus costos de casa (hipoteca) mensualmente usted esta en defecto de su préstamo, en este caso el banco o compañía de hipoteca puede comenzar el proceso necesario para adjudicar su casa (foreclosure). Esto significa que usted puede perder el título de su casa y ser desahuciado de su hogar.

P: ¿Cuales son mis opciones?

R: Dependiendo en sus situación, su banco o compañía de hipoteca puede trabajar con usted para poner al día sus pagos de casa.

Estas son unas cuantas opciones que puede discutir con su banco o prestamista;

Forbearance- (Abstener Pago) Si usted puede demostrar que en el futuro va a poder pagar sus pagos mensuales y también lo que ha faltado usando (por ejemplo, fondos nuevos, regreso de impuestos, o incremento de salario) entonces su compañía de hipoteca puede arreglar con usted un pago mensual mas bajo, o ningún pago para un tiempo determinado.

Reinstatement- (Restablecimiento) Pago total de lo que se debe a la compañía de hipoteca, antes de un tiempo determinado. Esta opción es combinada a menudo con un tiempo de abstinencia.

Repayment Plan- (Plan de Pago)- Combina una porción de sus pagos en defecto con su pago corriente. Poco a poco puede pagar lo que debe sin faltar pagos adicionales.

Modify Your Loan-(Modifique su Prestamo) Un acuerdo entre usted y la compañía de hipoteca que puede bajar el costo de sus pagos mensuales. Esto se hace por medio de un arreglo que incorpora sus pagos en defecto con sus pagos mensuales, cambiando su interés ajustable a un interés fijo, o simplemente extendiendo el tiempo de su contrato.

P: ¿Con quien hablo acerca mi préstamo?

R: ¡Comuníquese con su compañía de hipoteca en cuanto pueda! Si esta seguro que no va a poder mantener su casa, es bueno saber que todavía tiene opciones y no tiene que arruinar su crédito con una adjudicación de su casa.

