

Conocer tus derechos: Propietarios de Casas de Oregón HB 4204: Moratoria de ejecución hipotecaria



En junio, la Legislatura Oregón aprobó HB 4204, que proporciona alivio temporal de los pagos hipotecarios y protección básica contra la ejecución hipotecaria a los propietarios que pueden estar luchando para pagar sus cuentas debido a COVID. La ley proporciona protecciones básicas hasta el 30 de septiembre, aunque algunos propietarios pueden ser elegibles para protecciones adicionales bajo la ley federal CARES.

¿Soy elegible? Si usted es dueño de una casa de Oregón, incluyendo una casa fabricada o una casa de alquiler, y usted está luchando para hacer pagos porque usted ha sido afectado financieramente por COVID-19, usted es elegible para la protección adicional bajo la ley federal. Esta protección puede proporcionar alivio temporal de los pagos hipotecarios durante el periodo de emergencia. Usted puede encontrar si usted tiene hipoteca respaldada por el gobierno federal leyendo esta hoja informativa: <https://www.nhlp.org/wpcontent/uploads/2020.04.10-NHLP-Homeowner-Relief-Info-Sheet-Update2.pdf>. Aproximadamente el 70% de los propietarios de viviendas en todo el país tienen una hipoteca respaldada por el gobierno federal.

¡Ayuda! No puedo pagar mi hipoteca porque he perdido mi trabajo, he perdido horas de trabajo, o no puedo trabajar debido a COVID. HB 4204 o la ley federal CARES puede protegerlo.

- HB 4204 impide cualquier presentación de ejecuciones hipotecarias o continuar con cualquier acción de ejecución hipotecaria hasta el 30 de septiembre de 2020. *(Hay una excepción para las ejecuciones hipotecarias presentadas porque usted debe a su condado una cantidad significativa de impuestos a la propiedad. Por favor, llame a un consejero de vivienda (ver enlace abajo) si esta situación se aplica a usted.)*
- Si ha experimentado una pérdida de ingresos y solicita un aplazamiento de pago, HB 4204 requiere que su prestamista deje de cobrar sus pagos hipotecarios durante el periodo de emergencia. Es posible que no requiera que pague ninguna parte de su hipoteca, como un pago de interés solamente.
- Cualquier pago que usted no pueda pagar durante el periodo de emergencia sería debido al final del préstamo, a menos que usted y su prestamista estén de acuerdo con un plan diferente.
- Si usted tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal y es elegible para la Ley CARES, su prestamista puede simplemente extender el periodo de su préstamo por varios meses, y simplemente pagara sus pagos de hipoteca perdidos en un número igual de meses al final del préstamo. Si usted no es elegible para protección bajo la Ley CARES, pero es elegible para protección bajo la HB 4204, es posible que deba pagar un pago a tanto alzado al final de su periodo de préstamo (no al del periodo de emergencia), por lo general, cuando haga refinancia o venda su casa.

¿Puede mi prestamista cobrarme cargos por pagos atrasados?

No. Si solicita un aplazamiento de pago debido a la pérdida de ingresos, su prestamista no puede imponer una tarifa por retraso, castigo, o otros cargos porque no puede hacer sus pagos durante el periodo de emergencia. Su prestamista tampoco puede reportar estos pagos perdidos a las agencias de crédito.

¿Cómo puedo acceder a estas protecciones?

Usted debe llamar a su prestamista hipotecario, y notificarles que usted no puede hacer sus pagos debido a COVID-19. Si necesita ayuda para notificar a su prestamista hipotecario, una agencia de consejería de vivienda en su comunidad puede ayudarle. Puede encontrar una agencia local de consejería de vivienda aquí: <https://www.oregon.gov/ohcs/Pages/talk-with-a-housingcounselor.aspx>.

¿Qué debo hacer si no obtengo buena información de mi prestamista, o me ofrecen información contradictoria?

HB 4204 es muy claro. Todos los prestamistas en Oregón deben cumplir. Usted tiene derechos bajo este proyecto de ley. Si necesita ayuda para hablar con su prestamista hipotecario, una agencia de consejería de vivienda comunidad puede ayudarle. Puede encontrar una agencia local de consejería de vivienda aquí: <https://www.oregon.gov/ohcs/Pages/talk-with-a-housing-counselor.aspx>. Si cree que su prestamista hipotecario está haciendo algo mal, puede comunicarse con el Departamento de Servicios al Consumidor y Negocios:

<https://dfr.oregon.gov/business/licensing/financiamiento/mortgage/Pages/examiners.aspx>.

Creo que podría volver al trabajo pronto. ¿Necesito realmente esta protección?

¡Sí! Si hemos aprendido solo una cosa de COVID, es que esto es impredecible. Si usted está luchando para hacer sus pagos hipotecarios porque ha perdido horas o trabajo debido a COVID, le recomendamos que llame a su prestamista y pida esta protección. Usted siempre puede compensar los pagos perdidos de la hipoteca más tarde, pero usted debe actuar pronto para asegurarse de que esta protegido por esta ley. Estamos animando fuertemente a las personas a acceder a esta protección y aplazar los pagos de la hipoteca, en lugar de poner su pago hipotecario en una tarjeta de crédito o usar ahorros. Esta protección está ahí para ayudarle a evitar la ejecución hipotecaria.

¿Tengo de demostrar que he sido afectado económicamente por COVID? ¿Qué pasa si no tengo documentación de mi empleador o soy un trabajador gig o autonomía?

¡No! Si usted es propietario de una casa y quiere protección bajo esta ley, su prestamista puede pedirle que acredite (jurar) que ha sido afectado económicamente por COVID, pero no está permitido pedirle documentación detallada.

¿Qué pasa si tiene un préstamo personal para una casa fabricada?

Usted es elegible para la protección bajo HB 4204 si tiene un préstamo personal, un préstamo de chatel o un préstamo a plazos al por menor en una casa fabricada o incluso un RV si es su residencia principal.

¿Qué pasa si ya he fallado o más pagos hipotecarios?

Esta protección es retroactiva al 8 de marzo de 2020 y va hasta el 30 septiembre de 2020. Si se perdió un pago(s) de hipoteca después del 8 marzo, usted es elegible para esta protección.

¿Puede mi prestamista exigirles que les notifique cada mes que necesito ayuda?

No. Su prestamista solo puede pedirle que les notifique una vez que necesite esta asistencia.

¿Qué es esto que escucho acerca de un pago de globo (Balloon Payment)?

Si usted es elegible para esta protección, los pagos que usted pierde se moverán al final de su periodo de préstamo, y puede convertirse en un pago global, lo que significa que todos los pagos perdidos se pagarán toda la vez. Si usa esta protección bajo HB 4204, le recomendamos que hablar con un consejero de vivienda para hablar sobre como planificar este pago de globo si está cerca del final o su hipoteca. Si usted tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal, su prestamista puede simplemente mover los pagos perdidos al final de su préstamo sin requerir un pago de globo. Un consejero de vivienda puede ayudarle a aprender más.

¿Son los arrendadores elegibles para la protección bajo HB 4204?

¡Sí! Los propietarios, en particular los que poseen alquileres unifamiliares, también pueden necesitar opciones de suspensión. HB 4204 también les extiende las protecciones.

¿Qué debo hacer si necesito más ayuda?

Usted puede encontrar una agencia local de consejería de vivienda aquí:
<https://www.oregon.gov/ohcs/Pages/talkwith-a-housing-counselor.aspx>.