

HERRAMIENTAS PARA EMPEZAR DE NUEVO DESPUÉS DE UNA PÉRDIDA HIPOTECARIA

Buscando un Lugar para Llamarlo Hogar





Buscando un Lugar para Llamarlo Hogar

Contenido

Página

Bienvenido a las Herramientas para Empezar de Nuevo Después de una Pérdida Hipotecaria.....	3
Entendiendo Donde Está en el Proceso de ejecución Hipotecaria.....	4
▶ Determine Su Situación Financiera Después de una Ejecución Hipotecaria.....	4
¿Qué Necesita Mantener in Mente Durante el Proceso de una Ejecución Hipotecaria?.....	4
▶ ¿Cuándo Debe Mudarse de Su Casa Durante el Proceso de Ejecución?.....	4
▶ ¿Qué Hay de Ofertas Demasiados Buenos Para Ser Verdaderos?.....	5
Determine Las Necesidades de Vivienda de Su Familia	6
Identifique Opciones de Vivienda Disponibles y los Costos Asociados.....	6
▶ Opción de Vivienda #1 – Busque Vivienda de Alquiler.....	6
• Preguntas Para Ayudarle a Tomar la Decisión Correcta en Cuanto a Viviendas de Alternativa.....	6
• ¿Cuáles Son los Costos Asociados Con las Viviendas Alternativas?	7
• Derechos de los Inquilinos	7
• Sugerencias Para Nuevos Inquilinos	7
• ¿Cómo se Encuentra un Apartamento Después de una Ejecución Hipotecaria?.....	8
• ¿Dónde se Puede Encontrar un Apartamento en su Comunidad Local?.....	8
▶ Opción de Vivienda #2 –Contrato de Terreno	8
• ¿Qué es un Contrato de Terreno?.....	8
• ¿Qué Debe Considerar un Comprador Antes de Decidir Comprar una Vivienda por Contrato de Terreno?	9
▶ Opción de Vivienda #3 – Arriende su Vivienda	9
▶ Opción de Vivienda #4 – Busque Recursos para Ayuda.....	10
• Recursos para Ayudarle Cuando Necesita Apoyo Financiero para Ayudar con Sus Necesidades de Vivienda	10
• ¿Debería Conseguir una Unidad de Almacenamiento?.....	10
Referencias y Recursos	11
Hojas de Información y Hojas de Trabajo	13
▶ Lista de Verificación: Período de Redención –Responsabilidades del Propietario.....	13
▶ Hoja Informativa: Necesidades de Vivienda 14	15
▶ Hoja de Trabajo: Pros y Contras de Opciones de Vivienda	15
▶ Hoja Informativa: Como Encontrar un Apartamento Después de una Ejecución Hipotecaria.....	16
▶ Hoja de Trabajo: Comparación de Viviendas de Alquiler.....	17
▶ Lista de Verificación: Sugerencias Para la Mudanza: Registros Importantes de la Familia.....	19
▶ Lista de Verificación: El Proceso de la Mudanza.....	20
▶ Hoja Informativa: Sugerencias para Dueños de Mascota quienes Estén Pasando por una Ejecución Hipotecaria.....	22

Reconocimientos

Autores

- ▶ Brenda Long, Educadora de Extensión, Michigan State University Extension
- ▶ Erica Tobe, Ph.D., Especialista de Extensión, Michigan State University Extension

Revisores

- ▶ Jim Buxton, Instructor del Programa, Michigan State University Extension
- ▶ Tracie Coffman, Coordinador, Michigan Foreclosure Task Force, Community Economic Development Association of Michigan (CEDAM)
- ▶ Helena Fleming, Educadora de Extensión, Michigan State University Extension
- ▶ Pam Sarlitto, Instructora del Programa, Michigan State University Extension
- ▶ Karen Merrill Tjapkes, Abogada, Legal Aid of Western Michigan

Producción

- ▶ Marian Reiter, Artista Gráfica, Agriculture and Natural Resources Communications, Michigan State University
- ▶ Patricia Adams, Editora, Agriculture and Natural Resources Communications, Michigan State University
- ▶ Rebecca McKee, Editora, Agriculture and Natural Resources Communications, Michigan State University

Herramientas para Empezar de Nuevo Después de una Pérdida Hipotecaria fue desarrollado en parte con el apoyo de los fondos del Asentamiento Nacional de Hipotecas, distribuido por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.

Producido por Agriculture and Natural Resources Communications (*anrcom.msu.edu*) at Michigan State University



Bienvenido a las Herramientas para Empezar de Nuevo Después de una Pérdida Hipotecaria

Estas Herramientas son diseñadas para ayudar a las personas que han pasado por una venta judicial o pérdida de su casa o quienes están actualmente en un proceso de venta judicial para reedificar su situación financiera. Hay ocho unidades diferentes disponibles para su uso en estas herramientas. Estas son:

- ▶ Un Nuevo Comienzo Después de una Pérdida Hipotecaria o embargo hipotecario
- ▶ Re-imaginando Su Futuro: ¿En Qué Dirección Quiere Ir?
- ▶ Evaluando Su Situación Financiera
- ▶ Re-edificando Su Situación Financiera e Historial de Crédito
- ▶ Buscando un Lugar para Llamarlo Hogar
- ▶ Conozca Sus Derechos y Responsabilidades
- ▶ Preparándose, Organizándose
- ▶ Volviendo a Ser Dueño de Casa

Puede usar cada una de las unidades en este documento cuando sea apropiado dependiendo en donde se encuentra usted en el proceso de reedificación financiera después de una ejecución hipotecaria. Aunque puede leerlas en orden de principio a fin, no necesariamente tiene que hacerlo de esa forma.

Esta unidad se llama Buscando un Lugar para Llamarlo Hogar. Esto probablemente es el problema más grande para familias que experimentan ejecución hipotecaria. Esta unidad se enfoca en determinar sus necesidades de vivienda después de una ejecución hipotecaria para ayudar a su familia con la transición a través de esta nueva realidad económica.



Entendiendo Donde Está en el Proceso de ejecución hipotecaria

Antes de que pueda determinar sus necesidades de vivienda, necesita entender dónde está en el proceso de la ejecución hipotecaria. Por favor use la línea de tiempo para ejecuciones de hipotecas preparado por la Michigan State Housing Development Authority (2014, June) para guiar su evaluación ().

Determine Su Situación Financiera Después de una ejecución hipotecaria

Después de una ejecución hipotecaria, uno de los primeros pasos al determinar dónde vivir es el de evaluar su situación financiera. El determinar su plan de gastos mensual puede ayudarle a entender cuanto puede permitirse gastar en sus necesidades de vivienda en el futuro. Para aprender más acerca de evaluar su situación financiera actual, visite la unidad **Evaluando Su Situación Financiera**.



¡Póngalo en Práctica!

Repase la lista de verificación “Período de Redención – Responsabilidades del Propietario” en la página 13 para más información.

¿Qué Necesita Mantener en Mente Durante el Proceso de ejecución hipotecaria?

Mientras está en el proceso de la ejecución hipotecaria, típicamente está en el **período de redención**. (Visite la unidad **Conozca Sus Derechos y Responsabilidades** para aprender más acerca del período de redención.) El entender las reglas y las regulaciones que tiene como propietario es un paso importante en el proceso.

¿Cuándo Debe Mudarse de Su Casa Durante el Proceso de ejecución hipotecaria?

Si no puede retener su vivienda, y la ejecución hipotecaria es su única opción de salida, necesita decidir cuándo mudarse: inmediatamente, en el último momento posible o en algún punto intermedio. Las siguientes son algunas guías adaptadas con permiso de *Transitioning Consumers: Counseling Clients to Take the Next Step*, HO285 desarrollado por NeighborWorks America (2011) para ayudarle con este proceso:

Primero, revise su presupuesto de nuevo. Sin el pago de la casa, mire el balance final (sus ingresos menos los gastos necesarios). Esto puede ayudarle a determinar qué dinero está disponible para su próxima situación de vivienda.

Considere estas preguntas:

- ▶ ¿Estaría yo en mejor posición al mudarme rápidamente porque los costos de alquiler (alquiler, utilidades y seguro de inquilino) serán menos que el mantenimiento mensual de la casa que debo dejar?



- ▶ ¿Estaría yo en mejor posición al quedarme porque puedo ahorrar dinero para los costos de mudanza (alquiler del primer y último mes, depósito de seguridad y los gastos de mudanza)?
- ▶ ¿El quedarme me daría más tiempo para buscar nueva vivienda y vender artículos?
- ▶ ¿El quedarme en la casa me impedirá tomar pasos para encarar la realidad de perder mi casa?

Segundo, sea intencional y responsable. Aunque es su derecho esperar hasta que se presente una orden de desalojo antes de irse de su vivienda, el ser desalojado es asunto de registro público y será reportado en su reporte de crédito. Trate de hacer la transición con gracia antes de ser desalojado y por medio de dejar el contenido en buenas condiciones.

¿Qué Hay de Ofertas Demasiado Buenas Para Ser Verdaderas?

Tenga cuidado con ofertas de ayuda no solicitadas para la prevención de ejecución hipotecaria por correo o por teléfono. Sin importar cuan legítimos parecen, la mayoría son fraudes.

De acuerdo al Loan Modification Scam Alert (n.d.) (www.loanscamalert.org), usted debe evitar seis cosas para protegerse de un fraude de préstamo:

- ▶ Nunca entregue una cuota por adelantado a una compañía o a un individuo que promete modificar, refinanciar o restaurar su hipoteca.
- ▶ Nunca confíe en una compañía o en un individuo que garantiza que puede parar un proceso de ejecución hipotecaria. Siempre verifique las credenciales, la reputación y la experiencia de cualquiera que ofrezca ayuda. Para evaluar una compañía o una persona, consulte con su oficina local de Better Business Bureau or the Michigan Department of Insurance and Financial Services (2014) al <http://michigan.gov/difs> para presentar una denuncia.
- ▶ Nunca haga un pago de hipoteca a nadie aparte de su prestamista sin la previa aceptación de su prestamista.
- ▶ Nunca firme cediendo la escritura de su casa a una compañía o a un individuo, y siempre lea cuidadosamente y entienda todo papeleo antes de firmarlo. Pídale a un profesional legal que revise cualquier contrato que se le pida firmar. Use un traductor si el inglés no es su idioma principal. No firme un contrato bajo presión y nunca firme nada que contenga líneas o espacios en blanco, puesto que se podría agregar información después sin su permiso.
- ▶ Nunca confíe en una compañía o en un individuo que promete proporcionarle una modificación “aprobada por el gobierno” o una modificación “oficial del gobierno”.
- ▶ Nunca dé información personal en línea ni por teléfono a alguien que no conozca.

En cambio:

- ▶ **Póngase en contacto inmediatamente con su prestamista o con el administrador de hipotecas** si está teniendo dificultades para pagar su hipoteca o si ha recibido un aviso de ejecución hipotecaria.
- ▶ **Póngase en contacto con un consejero de vivienda o financiero legítimo sin fines de lucro** para ayudarlo a evitar la ejecución hipotecaria y tratar de arreglar sus problemas financieros. Póngase en contacto con un consejero de vivienda aprobado por HUD en su área para ayuda a encontrar un lugar asequible donde vivir (U.S. Department of Housing and Urban Development, n.d.-d) (<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>). También puede llamar al sistema de voz interactivo de HUD al 800-569-4287 o llame a la línea de ayuda de Homeowner's HOPE las 24 horas los 7 días a la semana al 1-888-995-HOPE. Los miembros del personal de Michigan State University Extension (2014) Financial and Homeownership Education también pueden ayudar con recursos de prevención de ejecución hipotecaria en su comunidad local. Visite www.mimoneyhealth.org y haga clic en la sección de “Contact Us”, para encontrar el más cercano a usted.
- ▶ **Infórmese acerca del proceso de ejecución hipotecaria en su estado** y averigüe cuanto tiempo tiene antes de perder su casa. Para información acerca del proceso de ejecución hipotecaria en Michigan, visite Michigan State Housing Development Authority (2014c) *Stages of Foreclosure* at http://www.michigan.gov/shda/0,4641,7-141-45866_62889_47905-177816--,00.html.





Determine Las Necesidades de Vivienda de Su Familia

Un aspecto principal en definir su situación de vivienda es identificar sus necesidades y metas específicas de vivienda. Algunas cosas podrían ser verdaderamente necesarias tal como acceso para silla de ruedas. El entender cuáles son las necesidades de vivienda que existen para su familia le ayudará a asegurar que se exploren alternativas necesarias de vivienda.



¡Póngalo en Práctica!
Use la hoja informativa "Necesidades de Vivienda" en la página 14 para determinar las necesidades futuras de su familia.

Identifique Opciones de Vivienda Disponibles y los Costos Asociados

Hay cuatro opciones principales de vivienda disponibles a familias después de una ejecución hipotecaria. El entender las opciones disponibles le ayudará a usted y a su familia en sus decisiones de vivienda.



¡Póngalo en Práctica!

Opción de Vivienda #1 – Busque Vivienda de Alquiler

El buscar vivienda de alquiler puede ser difícil. El encontrar vivienda que reúna las necesidades suyas y de su familia les ayudará en la transición después de la ejecución hipotecaria. El ver lo que está disponible en su comunidad es un buen primer paso. Busque en su periódico local o mire sitios de web locales para ayudarle en su búsqueda.

Revise las preguntas de University of Minnesota Extension enumeradas a la derecha. Para ayudarle en su comparación, complete la hoja de trabajo "Pros y Contras de Opciones de Vivienda" en la página 15.



Preguntas Para Ayudarle a Tomar la Decisión Correcta en Cuanto a Viviendas de Alternativa

Algunas preguntas claves para ayudarle a determinar vivienda alternativa apropiada para usted y para su familia están seguidas:

- ▶ ¿Que está incluido en el alquiler (calefacción, electricidad, basura, u otros servicios y utilidades)?
- ▶ ¿Se requiere un depósito de seguridad? Si acaso, ¿cuánto?
- ▶ ¿Cuál es el costo total para conseguir vivienda de alquiler que reunirá sus necesidades y metas?
- ▶ ¿Hay costos adicionales tal como transporte o adaptaciones relacionados a la salud que podrían no ser reflejados en su comparación?

Por medio de contestar estas preguntas, puede comenzar a comparar y contrastar las opciones disponibles.



¿Cuáles Son los Costos Asociados Con las Viviendas Alternativas?

¿Cómo determina cuanto es una cantidad apropiada de gastar en vivienda de alquiler? Una guía general es el de no gastar más de una tercera parte (33 por ciento) de su salario neto mensual en vivienda. Esta fórmula puede ayudarle a ver cuánto alquiler puede pagar.

Salario neto mensual:	\$
Multiplique por 0.33 (33%)	X 0.33
Cantidad que puede gastar en alquiler:	\$

Típicamente, cuando está buscando alquilar una casa o un apartamento, esté al tanto de costos asociados con esta decisión tal como una tarifa de reporte de crédito, depósito de seguridad, el alquiler del primer mes (y a veces el del último mes) y gastos de mudanza. El entender los costos de antemano le ayudará a planear de antemano para facilitar el proceso de transición.

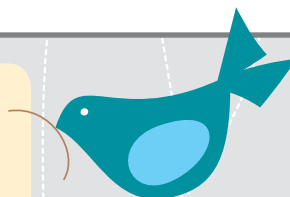
¡Póngalo en Práctica!

El escoger una nueva situación de vivienda nunca es fácil. Para ayudarle con el proceso de tomar decisiones, échale un vistazo a la hoja de trabajo “Comparación de Casas de Alquiler” en la página 17. Lo usará para llevar un registro de la información acerca de algunas opciones de vivienda que su familia puede hacer y las consideraciones asociadas con cada opción.

Sugerencias Para Nuevos Inquilinos

NeighborWorks America ha desarrollado una lista de sugerencias para nuevos inquilinos:

- ▶ Lea su contrato antes de firmarlo.
- ▶ Asegúrese que todo lo acordado entre usted y el dueño de la propiedad o el gerente está por escrito.
- ▶ Mantenga una copia firmada del contrato y de la información de contacto del dueño de la propiedad o de la compañía de manejo de propiedad para su expediente.
- ▶ Camine a través de la unidad de alquiler con el dueño de la propiedad o con el gerente para registrar o fotografiar cualesquier daño existente.
- ▶ Si está alquilando o **subarrendando** de un individuo, pídale prueba al dueño de la propiedad o al gerente de que él o ella está al día con la hipoteca.
- ▶ Considere seguro de inquilino para cubrir pérdidas debido a robo o daño. El seguro de inquilino puede ser barato en comparación con otras pólizas de seguro, pero puede ahorrarle una buena cantidad de dinero si ocurriera una pérdida, un robo o daño.
- ▶ Si tiene mascota, averigüe si la unidad de alquiler permite mascotas y si le podrían cobrar algún costo adicional.



Adaptado con permiso de *Counseling Clients Seeking Rental Housing* by NeighborWorks America, January 2013, HO265, curso de educación continuada.

Derechos de los Inquilinos

¿Sabía usted que como inquilino, usted tiene derechos? En Michigan, hay protecciones para inquilinos, como se explica en *Tenants and Landlords: A Practical Guide* (Michigan State University College of Law Housing Law Clinic, 2013). ¡Échales un vistazo! (<http://www.legislature.mi.gov/Publications/tenantlandlord.pdf>).





¿Cómo se Encuentra un Apartamento Después de una ejecución hipotecaria?

El encontrar un apartamento después de una ejecución hipotecaria puede ser difícil. A veces su historial de crédito previo pudiera ser malo y fondos podrían estar limitados. Sin embargo, el ser honrado con el dueño potencial o el gerente de la propiedad acerca de lo que pasó y porqué pudiera ayudar a convencerlo a él o a ella a arriesgarse a alquilarle a usted. El ofrecer dos meses de alquiler por adelantado más el depósito también pudiera ayudar.

¿Dónde se Puede Encontrar un Apartamento en su Comunidad Local?

Los siguientes recursos pueden ayudarle a encontrar un apartamento en su área:

- ▶ Agencias federales que proporcionan ayuda con apartamentos y alquileres tales como:
 - Affordable Apartment Search (U.S. Department of Housing and Urban Development, n.d.-b): (<http://www.hud.gov/apps/section8/step2.cfm?state=MI%2CMichigan>)
 - Rental Assistance (U.S. Department of Housing and Urban Development, n.d.-e) (http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/rental_assistance)
 - USDA Rural Development Multi-Family Housing Rentals (U.S. Department of Agriculture, 2011) (http://rdmfhrentals.sc.egov.usda.gov/RDMFHRentals/select_state.jsp?home=NO)
- ▶ Agencias gubernamentales estatales y locales que administran programas de alquiler asequibles las cuales incluyen:
 - Michigan Housing Locator (Michigan State Housing Development Authority, 2001-2014) (<http://www.michiganhousinglocator.com/>)
- ▶ Recursos locales tales como:
 - Profesionales de bienes raíces, dueños de propiedades o compañías de manejo de propiedades que trabajan con alquileres del área
 - Agencias sin fines de lucro que desarrollan viviendas de alquiler asequibles
 - La sección de bienes raíces en alquiler de periódicos locales
 - Publicaciones gratuitas de guías de apartamento disponibles en la mayoría de los supermercados



¡Póngalo en Práctica!

Revise el folleto “¿Cómo se Encuentra un Apartamento Después de una ejecución hipotecaria?” en la página 16 para recibir asistencia con su búsqueda de apartamento.



Opción de Vivienda #2 – Contrato de Terreno

¿Qué es un Contrato de Terreno?

Si no puede calificar para un préstamo tradicional, pudiera calificar para un contrato de terreno. Un contrato de terreno es un acuerdo entre un comprador y un vendedor. Declara que el comprador está comprando terreno pero no recibirá el título legal hasta que se haya pagado la deuda. A diferencia de una hipoteca, en un contrato de terreno, si un comprador no mantiene sus pagos, el vendedor puede recuperar posesión de la propiedad y retener cualesquier dinero que el comprador ha pagado.

Contratos de Terreno son legales y vinculantes en Michigan. Sin embargo, tienen que estar por escrito para poder hacerse cumplir. Por favor esté al tanto de que muchos fraudes financieros están asociados con esta opción de compra. Consulte con un consejero legal cuando entre en un contrato de terreno.



¿Qué Debe Considerar un Comprador Antes de Decidir Comprar una Vivienda por Contrato de Terreno?

- ▶ ¿Cuánto puede pagar como pago inicial y cada mes después de hacer el pago inicial?
- ▶ Si firma un contrato de terreno con un pago global, ¿cuál es su plan para poder conseguir el pago?
- ▶ Si usted es declarado en incumplimiento de pago, ¿Entiende usted las medidas legales que tiene el vendedor?
- ▶ Si acaso hay alguna hipoteca subyacente en la propiedad que desea comprar y va a permanecer en la propiedad durante el término del contrato de terreno, ¿Cuáles asuntos legales podrían surgir entre el vendedor y el prestamista del vendedor, si acaso hay algunos?

Puesto que los contratos de terreno pueden ser extremadamente riesgosos, trabaje con un consejero legal (<http://www.michiganlegalhelp.org/>), durante todo el proceso. En Michigan, aprenda más en *Michigan Land Contract Guide* (Michigan Foreclosure Task Force, n.d.) (<http://miforeclosureresponse.org/wp-content/uploads/2012/09/Land-Contract-Guide-FINAL.pdf>). Incluye las 13 provisiones que deben estar incluidos en un contrato de terreno.



Opción de Vivienda #3 – Arriende su Vivienda

Pregunte si su compañía de hipoteca ofrece un programa que permitiría que usted arrendara de vuelta la vivienda que usted perdió a la ejecución hipotecaria, permitiendo que usted y su familia siguieran viviendo en su actual vivienda mientras le da tiempo para encontrar un nuevo lugar donde vivir. A esto le llaman **leaseback** o arrendamiento al vendedor. Fannie Mae (2014b) (<http://knowyouroptions.com/avoid-foreclosure/options-to-stay-in-your-home/deed-for-lease>), Freddie Mac (2014b) (http://www.freddiemac.com/homeownership/after_foreclosure/reo_rental_options.html), y la Federal Housing Administration (FHA) tiene leaseback programs (<http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/handbooks/hsg/4310.5/43105c7HSGH.pdf>) (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2007, April). Aunque es poco común esta solución de vivienda, pudiera valer la pena preguntar.

Para averiguar si esta opción existe para usted, determine a quien le pertenece su préstamo. Para ver si a Fannie Mae le pertenece su préstamo, visite el sitio de Fannie Mae (2014a) Loan Lookup at <https://knowyouroptions.com/loanlookup>. Para ver si a Freddie Mac le pertenece su préstamo, visite el sitio de Freddie Mac (2014a) Loan Look-Up Tool at <https://ww3.freddiemac.com/loanlookup/>.

Si a una de estas compañías no le pertenece su préstamo, su compañía de hipoteca pudiera ofrecer una opción similar de arrendamiento. Póngase en contacto con su compañía de hipoteca local (<http://knowyouroptions.com/find-resources/mortgage-assistance/helpful-contacts/your-mortgage-company>) (Fannie Mae, 2014c) para averiguar cuales programas podrían estar disponibles para usted.

Leaseback es una alternativa a la ejecución hipotecaria y pudiera ser una opción si:

- ▶ Usted no califica para refinanciar ni para modificar su hipoteca.
- ▶ Está encarándose a dificultades a largo plazo.
- ▶ Está atrasado varios meses en los pagos de la hipoteca.
- ▶ Pudiera deber más en su vivienda que su valor.
- ▶ No ha podido vender su vivienda.
- ▶ Usted quiere permanecer en su vivienda y en su vecindario.



¡Póngalo en Práctica!

Determine si una opción de Escritura por Arrendamiento es correcta para usted. Visit <http://knowyouroptions.com/avoid-foreclosure/options-to-stay-in-your-home/deed-for-lease> (Fannie Mae, 2014b).



Opción de Vivienda #4 – Busque Recursos para Ayuda

Si acaso las primeras tres opciones no son posibles y el quedarse con familia o con amistades no es una opción, podrían haber recursos para ayudarle localmente. ¡Hay ayuda disponible! Si está teniendo dificultad para encontrar un lugar asequible para vivir, el U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), junto con otras agencias federales, pueden ayudarle.

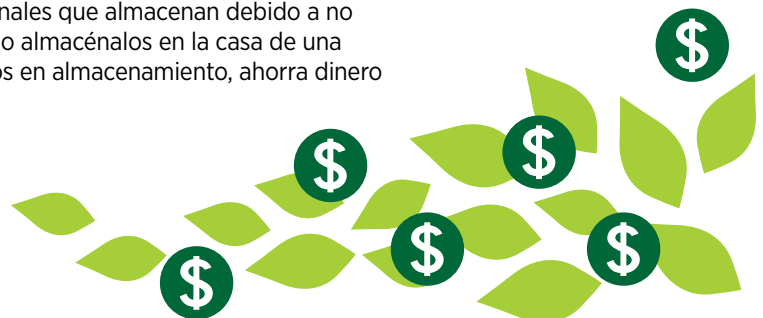
- ▶ Póngase en contacto con un consejero de vivienda aprobado por HUD en su área para ayuda a encontrar un lugar asequible donde vivir (U.S. Department of Housing and Urban Development, n.d.-d) (<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>).
- ▶ Si necesita un lugar para quedarse de inmediato, visite el U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (n.d.-c) (http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/homeless) para más información. Hay programas financiados que proporcionan una variedad de servicios incluyendo albergue, comida y consejería, y hasta programas de competencia laboral.
- ▶ Llame al 2-1-1 para ayuda con comida, alojamiento, empleo, cuidado de salud, consejería y más. Aprenda más acerca de su 2-1-1 local por medio de buscar su área en el sitio de web de <http://www.211.org/> (AIRS and United Way, 2014).

Recursos para Ayudarle Cuando Necesita Apoyo Financiero para Ayudar con Sus Necesidades de Vivienda

- ▶ Programas de bonos para alquiler: Project-Based Vouchers (Michigan State Housing Development Authority, 2014b) (http://www.michigan.gov/mshda/0,4641,7-141-5555_5626-299561--,00.html) and Housing Choice Vouchers (Michigan State Housing Development Authority, 2014a) (http://www.michigan.gov/mshda/0,4641,7-141-5555_41607---,00.html) son programas federales que proporcionan subsidios de alquiler para individuos en situaciones de bajos ingresos. Para aprender más acerca de estos programas, visite el sitio de web del U.S. Department of Housing and Urban Development (n.d.-a) Housing Choice Voucher Program website at http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/programs/hcv/about.
- ▶ Asistencia de efectivo temporaria o de emergencia: Programas disponibles en algunas áreas por medio del gobierno local, fundaciones o agencias sin fines de lucro ayudan a las familias en transición a otra vivienda después de una ejecución hipotecaria. Visite <http://www.211.org/> (AIRS and United Way, 2014) f para la información local de United Way y su servicio de referencia.
- ▶ Dinero por llaves: Esta opción está disponible de algunos administradores, proporciona efectivo a propietarios que califican por desocupar sus hogares con rapidez y en buena condición. Póngase en contacto con su administrador para más información acerca de este programa.

¿Debería Conseguir una Unidad de Almacenamiento?

La transición a una nueva vivienda es difícil. Frecuentemente, acumulamos muchos artículos personales a través de nuestras vidas. Sin embargo, el alquilar una unidad de almacenamiento es una mala decisión financiera. Puesto que las finanzas están apretadas durante esta transición, muchas personas terminan perdiendo sus posesiones personales que almacenan debido a no pagar la unidad de almacenamiento. Venda sus posesiones, o almacénalos en la casa de una amistad o de un familiar. Por medio de no poner sus artículos en almacenamiento, ahorra dinero y simplifica su vida.





Referencias & Recursos

- AIRS and United Way. (2014). *2-1-1 información & referral search* [Website]. Obtenido de <http://www.211.org/>
- American Humane Association. (n.d.). *Tips for homeowners with pets when facing home foreclosure*. Obtenido de <http://www.americanhumane.org/assets/pdfs/animals/pa-pro-foreclosure-homeowner-tips.pdf>
- Bruin, M. (2006) *RentWise: Workbook and organizer*. St. Paul, MN: University of Minnesota Extension.
- Department of Insurance and Financial Services. (2014). [Sitio de web]. Obtenido de <http://michigan.gov/difs>
- Fannie Mae. (2014a). Fannie Mae loan lookup. *KnowYourOptions*. Retrieved from <https://knowyouroptions.com/loanlookup>
- Fannie Mae. (2014b). Mortgage Release (Deed-in-Lieu of Foreclosure) Program. *KnowYourOptions*. Obtenido de <http://knowyouroptions.com/avoid-foreclosure/options-to-stay-in-your-home/deed-for-lease>
- Fannie Mae. (2014c). Your mortgage company. *KnowYourOptions*. Obtenido de <http://knowyouroptions.com/find-resources/mortgage-assistance/helpful-contacts/your-mortgage-company>
- Freddie Mac. (2014a). *Loan look-up tool*. Obtenido de <https://ww3.freddiemac.com/loanlookup/>.
- Freddie Mac. (2014b). *REO rental options*. Obtenido de http://www.freddiemac.com/homeownership/after_foreclosure/reo_rental_options.html
- Loan Modification Scam Alert. (n.d.). *Tips to avoid loan scams*. Obtenido de www.loanscamalert.org
- Michigan Foreclosure Task Force. (n.d.). *Michigan land contract guide*. Obtenido de <http://miforeclosureresponse.org/wp-content/uploads/2012/09/Land-Contract-Guide-FINAL.pdf>
- Michigan Legal Help. (2014). [Sitio de web]. Obtenido de <http://www.michiganlegalhelp.org/>
- Michigan State Housing Development Authority. (2001-2014). *Michigan housing locator* [Sitio de web]. Obtenido de <http://www.michiganhousinglocator.com/>
- Michigan State Housing Development Authority. (2014a). *Housing Choice Voucher Program* [Sitio de web]. Obtenido de http://www.michigan.gov/mshda/0,4641,7-141-5555_41607---,00.html
- Michigan State Housing Development Authority. (2014b). *Project based developments listing* [Sitio de web]. Obtenido de http://www.michigan.gov/mshda/0,4641,7-141-5555_5626-299561--,00.html
- Michigan State Housing Development Authority. (2014c). *Stages of foreclosure*. Obtenido de http://www.michigan.gov/mshda/0,4641,7-141-45866_62889_47905-177816--,00.html
- Michigan State Housing Development Authority. (2014, June). *Michigan foreclosure timeline*. Obtenido de http://www.michigan.gov/documents/mshda/Foreclosure_Timeline_427085_7.pdf
- Michigan State Housing Development Authority Homeownership Division. (2013). *Moving tips*.



El Proceso de la Mudanza

El mudar a su familia con todos sus objetos personales es un enorme trabajo, especialmente cuando está enfrentando una crisis financiera.



¡Póngalo en Práctica!

¿Se está mudando a una nueva vivienda o a una unidad de alquiler? Revise la hoja de trabajo “Sugerencias para la Mudanza: Registros Importantes de la Familia” en la página 19 y la hoja de trabajo “El Proceso de Mudanza” en la página 20 para encontrar ayuda con esta transición.



**¡Póngalo en
Práctica!**

Sugerencias Para Dueños de Mascotas Quienes estén pasando por una Ejecución Hipotecaria

Si usted está pasando por una ejecución hipotecaria y tiene mascotas, revise la hoja de trabajo “Sugerencias Para Dueños de Mascotas Quienes estén pasando por una Ejecución Hipotecaria” en la página 22 para ver algunas sugerencias que le pueden ayudar a trasladarse con sus mascotas o a encontrar otro lugar seguro para ellos. Recuerde: Nunca deje sus mascotas cuando desocupa la vivienda.



Referencias y Recursos, continuado

- Michigan State University College of Law Housing Law Clinic. (2013). *Tenants and landlords: A practical guide* (Rev. ed.). East Lansing, MI: Michigan State University. Obtenido de <http://www.legislature.mi.gov/Publications/tenantlandlord.pdf>
- Michigan State University Extension. (2014). *MI money health* [Sitio de web]. Obtenido de <http://www.mimoneyhealth.org/>
- NeighborWorks America. (2011). *Transitioning consumers: Counseling clients to take the next step* [HO285; curso de educación continuada].
- NeighborWorks America. (2013, January). *Counseling clients seeking rental housing* [HO265, curso de educación continuada].
- Onstad, P., Croymans, S., Olson, T., Scharmer, L., Beers, N., & Johnson, C. (2011). *Recovery after disaster: The family financial toolkit*. St. Paul, MN: University of Minnesota Extension.
- Petfinder. (n.d.). [Sitio de web]. Obtenido de <https://www.petfinder.com/>
- U.S. Department of Agriculture. (2011). *Rural development multi-family housing rentals*. Obtenido de http://rdmfhrentals.sc.egov.usda.gov/RDMFHRentals/select_state.jsp?home=NO
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (n.d.-a). *About the Housing Choice Vouchers Program*. Obtenido de http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/programs/hcv/about
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (n.d.-b). *Affordable apartment search* [Sitio de web]. Obtenido de <http://www.hud.gov/apps/section8/step2.cfm?state=MI%2CMichigan>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (n.d.-c). *Homelessness assistance*. Obtenido de http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/homeless
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (n.d.-d). *Housing counseling* [Sitio de web]. Obtenido de <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (n.d.-e). *Rental assistance* [Sitio de web]. Obtenido de http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/rental_assistance
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2007, April). Chapter 7: Lease and lease-option program. *Property Disposition Handbook – One to Four Family* (4310.5). Obtenido de <http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/handbooks/hsg/4310.5/43105c7HSGH.pdf>



Período de Redención – Responsabilidades del Propietario

Mientras está en el proceso de ejecución hipotecaria, típicamente está en el período de redención. El entender las reglas y las regulaciones que tiene como propietario es un paso importante en el proceso. Lo siguiente enumera sus responsabilidades durante el período de redención.



- Entendiendo el Proceso de una Ejecución Hipotecaria.** Determine la fecha en la cual la propiedad tiene que ser desocupada y la fecha en la cual usted se irá.
- Entienda sus derechos** bajo las leyes de ejecución hipotecaria. Revise la unidad **Conozca Sus Derechos y Responsabilidades**.
- Por cuanto tiempo usted vive en la vivienda usted es **responsable por el mantenimiento**. Mantenga la grama cortada y la nieve paleada. Mantenga la propiedad por medio de indicar señas visibles de que usted vive allí. Los prestamistas contratan inspectores que pasan en frente de la propiedad por lo menos una vez al mes para determinar tenencia.
- Responda enseguida a todas las notificaciones de ejecución hipotecaria** para proteger sus derechos bajo las leyes de ejecución hipotecaria.
- Durante el proceso de ejecución hipotecaria, **guarde fondos** para pagar por los costos de reubicación.
- Considere las opciones de vivienda, y **determine donde ir**. Si va a alquilar, comience a buscar lugares apropiados.
- Cancele su seguro de propietario y **obtenga seguro de inquilino**.
- Consulte con un especialista de impuestos** para hablar acerca de las implicaciones potenciales en los impuestos.
- Prepárese para y complete la mudanza**.
- Proporcione al prestamista una nueva dirección**. Si el propietario ha recibido notificación de que la deuda ha sido perdonada o de que no será tazado al propietario, el propietario recibirá un 1099-C (cancelación de deuda) de la compañía de hipoteca para finales de enero del año seguido a la ejecución hipotecaria. Los propietarios deben buscar ayuda para presentar sus impuestos de un profesional de impuestos calificado.
- Si es necesario, pague cualesquier deficiencias o deudas permanentes que pudiera deber**. Póngase en contacto con su prestamista para determinar si esto le aplica a usted.

Adaptado con permiso de *Transitioning consumers: Counseling clients to take the next step*, HO285; by NeighborWorks America, 2011.



Necesidades de Vivienda

Complete esta herramienta para determinar sus necesidades para que pueda poner sus metas de vivienda. Conteste las siguientes preguntas para mejor entender sus necesidades y metas de vivienda:

En cuanto a su vivienda, ¿usted ___ alquila ___ es propietario?

¿En qué etapa de la vida está usted? Marque todas las que le aplican:

- Adulto joven soltero
- Adulto soltero de edad mediana
- Familia Monoparental
- Casado, sin hijos
- Casado, con hijos
- Nido vacío, todavía trabajando
- Nido vacío, retirado
- Jubilación restringida
- Otro: _____

¿Cuán importante es quedarse en la misma comunidad?

¿A qué tiene que estar cerca su vivienda?

Clasifíquelas del más importante (1) hasta el menos importante (8).

- ___ Trabajo
- ___ Escuela
- ___ Compras
- ___ Médico
- ___ Transportación
- ___ Recreación
- ___ Familia y amistades
- ___ Otro: _____

¿Cuál es su vivienda de preferencia?

Clasifíquelas de más preferido (1) a menos preferido (9).

- ___ Apartamento
- ___ Casa móvil
- ___ Casa manufacturada
- ___ Condominio o casa urbana (townhouse)
- ___ Casa unifamiliar
- ___ Dúplex u otra vivienda congregada
- ___ Vivienda asistida
- ___ Vivir con amistades o familiares en su hogar
- ___ Otro: _____

¿Qué más se necesita considerar en cuanto a su vivienda?

- Numero de dormitorios que se necesitan: _____
- Numero de baños que se necesitan: _____
- Consideraciones de accesibilidad (silla de ruedas u otro):

- Otras consideraciones de salud: _____

- Otras necesidades: _____

Usando la información anterior, identifique sus metas de vivienda después de la ejecución hipotecaria. A medida que fija sus metas, tal vez quiera pensar en estas preguntas:

- ¿Estaba reuniendo sus necesidades su vivienda antes de la ejecución hipotecaria? ¿Era demasiado grande o demasiado pequeño para su familia actual? ¿Tenían problemas de accesibilidad con su vivienda?
- Si su vivienda de alquiler no reuniera sus necesidades, ¿van a buscar diferente vivienda o pueden vivir con las condiciones existentes por el momento?
- ¿Era satisfactorio la ubicación de su vivienda antes de la ejecución hipotecaria? Antes de la ejecución hipotecaria, ¿estaba pensando mudarse más cerca de familiares, amistades o del trabajo?

Mis metas de vivienda para después de la ejecución hipotecaria son: _____

Adaptado con permiso de Onstad et al.'s *Recovery After Disaster: The Family Financial Toolkit* (2011, St. Paul, MN: University of Minnesota Extension, Post-Disaster Housing Needs and Goals, pp. 145-146.)



Pros Y Contras de Opciones de Vivienda

Complete esta hoja de trabajo por medio de enumerar los pros y las contras para tres opciones de vivienda: Vivienda de alquiler asequible incluyendo el uso de vivienda subsidiada, vivienda pública o vales de vivienda; otra vivienda de alquiler (sin asistencia del gobierno); o quedarse con familia y amistades.

OPCIÓN 1: Vivienda de Alquiler Asequible (con asistencia del gobierno)

Esto incluye vivienda subsidiada, vivienda pública y vales de vivienda.

Pros	Contras

OPCIÓN 2: Otras Opciones de Vivienda de Alquiler (sin asistencia del gobierno)

Pros	Contras

OPCIÓN 3: Quedarse con Amistades o Familia

Pros	Contras

Adaptado con permiso de *Transitioning consumers: Counseling clients to take the next step*, HO285; by NeighborWorks America, 2011.



Como Encontrar un Apartamento Después de una ejecución hipotecaria

¿Está buscando un apartamento? El encontrar un lugar donde vivir después de una ejecución hipotecaria a veces puede ser difícil. Use las siguientes sugerencias para maximizar sus esfuerzos en la búsqueda.



- ▶ Busque alquileres que no verifican el crédito. Complejos de apartamentos grandes generalmente pertenecen a compañías que tienen criterios estrictos de aprobación. Es más probable que le hagan una verificación de su crédito en uno de estos complejos. En cambio, busque casas, condominios, casas urbanas (townhomes), dúplex y pequeños edificios de apartamentos que le pertenecen a un solo dueño. Estos tipos de propietarios son menos probables de hacer una verificación de su crédito. Busque este tipo de alquileres anunciados en el periódico local, en sitios de web de buena reputación, o de amistades y parientes.
- ▶ Pague un depósito más alto. Si puede pagar un depósito de seguridad más alto, pudiera ayudarle a conseguir un apartamento. El darle al propietario o al gerente un depósito más alto le deja saber que usted se toma en serio el pagar su alquiler. Claro, de todas maneras usted es responsable por pagar su alquiler a tiempo cada mes.
- ▶ Proporcione prueba de ingresos y una lista de referencias. Esto puede ayudar a verificar que usted puede hacer los pagos según lo acordado. Asegúrese que sus referencias personales sean excelentes.
- ▶ Encuentre un codeudor. Es posible que lo aprueben para un apartamento, hasta en uno de los complejos de apartamentos más grandes, si tiene un codeudor o un garante. Tenga en cuenta que su codeudor será responsable por cualquier alquiler no pagado o por daño hecho al apartamento cuando se mude usted.
- ▶ Siga pagando otras cuentas a tiempo. Si usted le puede enseñar al propietario que el incumplimiento en su hipoteca fue un incidente aislado, en vez de un patrón de pagos atrasados en todas las cuentas, es posible que pueda alquilar a pesar de su ejecución hipotecaria.
- ▶ Sea honrado. Prepare un plan de comunicaciones de antemano. El abordar el asunto por adelantado puede mejorar las posibilidades de una aprobación para un alquiler. Explique la situación al propietario o al gerente, y concéntrese en cómo ha mejorado sus finanzas (o está en el proceso de hacerlo). Asegúrese que el propietario o el gerente entienden que el infortunio causado por su ejecución hipotecaria no hará que usted se atrase con su alquiler.

Adaptado con permiso de *Transitioning Consumers: Counseling Clients to Take the Next Step*, HO285; by NeighborWorks America, 2011.



Comparación de Viviendas de Alquiler

Instrucciones: Complete la hoja de trabajo de abajo para ayudarle a determinar la mejor vivienda de alquiler para usted y su familia.

Unidad de Alquiler	Opción #1	Opción #2	Opción #3
Ubicación			
Costo Inicial			
Depósito de seguridad			
Cuota de aplicación			
Otro:			
Total del Costo Inicial			
Costo Mensual de Vivienda			
Alquiler			
Calefacción			
Agua y alcantarillado			
Basura			
Estacionamiento/garaje			
Otro:			
Costo Total Mensual de Vivienda			
Vecindario			
Cerca de la línea de bus o del tren			
Cerca de familia, trabajo, guardería, etc.			
Cerca de tiendas, iglesia, escuelas, etc.			
Seguro, se puede jugar afuera, callado			
Otro:			
Edificio			
Tipos de unidades (sencillo dúplex, multifamiliar)			
Condición del edificio			
Instalaciones de lavandería, espacio de almacenamiento, espacio en el patio			
Estacionamiento afuera de la calle			
Gerencia en el sitio			
Entrada privada			
Otro:			





Comparación de Viviendas de Alquiler, continuado

Unidad de Alquiler	Opción #1	Opción #2	Opción #3
Características de la Unidad de Alquiler			
# de baños			
# de dormitorios			
Aire acondicionado			
Closets y almacenamiento			
Cocina comedor, aparatos incluidos			
Recogida de basura			
Utilidades incluidas en el pago del alquiler			
Lavadora y secadora (adentro de la unidad o en el sitio)			
Tratamientos de las ventanas incluidas			
Otro:			
Términos/Condiciones del Contrato			
Términos del contrato			
Se permiten mascotas			
Se permite subarrendamiento			
Otro:			

¿Cuál sería su costo por cada unidad?

Unidad de Alquiler	Costo Inicial	Costo Mensual
Opción #1		
Opción #2		
Opción #3		

¿Hay algún pro/contra adicional por alguna de las unidades, no mencionado anteriormente?

Unidad de Alquiler	Pro	Contras
Opción #1		
Opción #2		
Opción #3		

¿Cuál de las tres unidades sería más probable que reuniera tanto sus necesidades y sus metas y está dentro de su presupuesto?

Adaptado con permiso de *RentWise: Workbook and Organizer* by M. Bruin, 2006, St. Paul, MN: University of Minnesota Extension.



Sugerencias Para la Mudanza: Registros Importantes de la Familia

Instrucciones: Complete la lista de verificación abajo para ayudarle en su proceso de mudanza y para asegurar que se cumplan todas las necesidades suyas y de su familia.

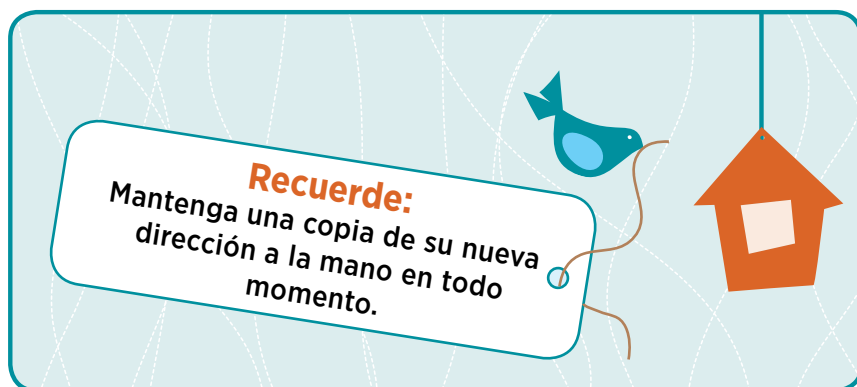
¿A quién tienen que notificar acerca de la mudanza?

- Contactos Importantes:
 - ▶ Correo Postal de los Estados Unidos – Consiga una copia gratis de “Guía de Mudanza del Correo Postal”
 - ▶ Departamento del Estado de Michigan (cambie la dirección en su licencia de manejar)
 - ▶ Su empleador
- Proveedores de la familia:
 - ▶ Guardería/escuela de los niños
 - ▶ Proveedores Médicos (doctor, dentista, etc.)
- Proveedores del Hogar:
 - ▶ Compañías locales de utilidades (electricidad, agua, gas)
 - ▶ Compañías de teléfono (línea fija, celular)
 - ▶ Proveedor de televisión por cable o satélite
 - ▶ Compañías de seguro
- Acreedores:
 - ▶ Compañías de tarjetas de crédito
 - ▶ Instituciones financieras locales (bancos, uniones de crédito)
 - ▶ Suscripciones de revistas
 - ▶ Organizaciones religiosas
 - ▶ Clubs atléticos

Si se va a mudar afuera del área:

- Consiga copias de sus expedientes de:
 - ▶ Médico
 - ▶ Dentista
 - ▶ Inmunizaciones
 - ▶ Escuela
 - ▶ Veterinario
- Cambios en su cuidado de salud:
 - ▶ Busque recomendaciones en el Internet; pregúntele a amistades, vecinos y compañeros de trabajo.
 - ▶ Transfiera sus medicinas recetadas a una nueva farmacia.
 - ▶ Asegúrese de tener un suministro de medicinas recetadas que le dure más o menos un mes antes de mudarse.
 - ▶ Averigüe si sus pólizas de seguro le proporcionan cobertura en su nueva área. Si acaso no, pida una recomendación.
- Artículos adicionales:
 - ▶ Pida copias de los records escolares para cada niño.
 - ▶ Haga arreglos para sus niños y mascotas para el día de la mudanza.
 - ▶ Renuncie o transfiera membresías de clubes y asociaciones.

Adaptado con permiso de *Moving Tips* by the Michigan State Housing Development Authority Homeownership Division, 2013.





El Proceso de la Mudanza

Instrucciones: Complete la lista de verificación abajo para ayudarle en su proceso de mudanza y para asegurar que se cumplan todas las necesidades suyas y de su familia.

Sugerencias para empaquetar:

- Determine si debe tener una venta de yarda o de garaje o donar artículos a una organización caritativa local.
- Haga un inventario de lo que tenga que llevarse.
- Haga una lista por cuarto de todos los artículos que tengan que llevarse.
- Obtenga materiales para empaquetar: cajas, plástico de burbujas, cinta adhesiva, cuerda y marcadores.
- Use periódicos, cobijas y toallas para proteger los artículos frágiles.
- No sobrecargue las cajas.
- Etiquete todas las cajas con el cuarto donde pertenecen en la nueva residencia.
- Tenga una caja de suministros de limpieza y de baño listo para su nueva residencia.
- Empaque artículos esenciales tales como un cambio de ropa, toallas, medicinas recetadas, y un cepillo de dientes y artículos de cuidado personales en su carro.
- No empaquete joyería, dinero ni documentos legales – llévelos consigo.
- Empaque un almuerzo y mantenga meriendas y bebidas a la mano.
- Tenga a la mano un equipo de primeros auxilios.
- Haga un recorrido final a través de la casa por dentro y por afuera para asegurar que nada se quede.
- Si tiene mascotas, determine como serán transportados.

Haciendo la transición para una familia con niños:

- Informe a los niños lo más pronto que sea posible acerca de la mudanza.
- Permíteles hacer preguntas y expresar sus preocupaciones.
- Comparta información respecto a su nueva área usando el Internet.
- Enséñeles lo fácil que es mantenerse en contacto con sus amigos por medio del correo electrónico, teléfono o por chat de video.
- Maneje alrededor de la nueva residencia, la escuela y el vecindario con los niños.
- Haga que los niños empaquen sus propias cosas, a no ser que estén muy pequeños.
- Permita que sus hijos lleven un artículo favorito con ellos en el carro.
- En cuanto estén establecidos, restablezca a los niños en su nueva escuela.
- Averigüe acerca de matricularlos en actividades extracurriculares.
- Permítales tiempo para acostumbrarse y ajustarse.

Mudándose de una casa:

- Transfiera las utilidades en su nueva residencia a su nombre antes de que ocurra una desconexión para evitar cargos de reconexión.
- Junte todas las llaves de la casa para el nuevo dueño.
- Ponga los abridores de la puerta del garaje con las llaves.
- Asegúrese que tenga llaves para su nueva residencia y de que funcionan.





El Proceso de la Mudanza, continuado

Mudarse uno mismo vs. Mudanzas profesionales:

Determine lo que tenga mejor sentido económicamente. Sume todos los costos incluyendo materiales, gas, comidas, alquiler de un camión y seguro para mudarse y luego compárelo con una cotización de una compañía de mudanzas profesional.

Si decide físicamente mudar sus artículos usted mismo, determine:

- ¿Soy físicamente capaz de mover artículos pesados?
- ¿Puedo contar con suficientes personas que están dispuestas y son capaces de ayudar basado en las fechas y la hora en la cual planeo mudarme?
 - Haga una lista de nombres, información de contacto y estado de compromiso.
 - Haga llamadas de recordatorio un día antes.
- ¿Va a necesitar un camión o un remolque?
- ¿Puedo manejar un camión de alquiler (hay requisitos especiales de licencia)? Si no, ¿quién puede? Generalmente es mejor alquilar un camión más grande y asegurar que puede hacer caber todas sus posesiones en un viaje.
 - Pida una carretilla de mano con una correa para mover los artículos pesados (tal como sofá, refrigerador, o lavadora).
- ¿Se puede reservar el camión de antemano?
- ¿Tengo el tiempo necesario para empaquetar y mover todo yo mismo?

El escoger un profesional de mudanza:

- Pida recomendaciones de su familia, amistades y compañeros de trabajo.
- Verifique la compañía con el Better Business Bureau o con la State's Attorney General Office.
- Determine el tamaño, la distancia y el tiempo de su mudanza.
- Decida si quiere auto servicio (usted empaqueta) o servicio completo (ellos empaquetan). Algunas mudanzas de servicio completo incluyen el desempaque.
- Obtenga un estimado del costo por escrito.
- Repase los tres tipos de cobertura de seguro: estándar, valor evaluado o reemplazo completo. Asegure que todos los artículos que se van a mover están asegurados contra pérdida o daño por la compañía.
- Haga una lista de todos los artículos que la compañía va a mudar y si es posible tome fotos.
- Asegúrese de recibir confirmación de las fechas de mudanza y de entrega.
 - Llame un día antes de la mudanza para confirmar.
 - Asegúrese que los mudadores tengan direcciones claras.
 - Designe un área de estacionamiento para el camión.
- Confirme con la compañía de mudanzas la forma de pago que ellos requieren, por ejemplo, efectivo o un cheque certificado.



Adaptado con permiso de *Moving Tips* by the Michigan State Housing Development Authority Homeownership Division, 2013.



Sugerencias Para Dueños de Mascotas Quienes estén pasando por una Ejecución Hipotecaria

Si usted está pasando por una ejecución hipotecaria y tiene mascotas, aquí encontrará algunas sugerencias para ayudarle a trasladarse con sus mascotas o encontrar otro lugar seguro para ellos. Nunca deje sus mascotas cuando desocupa la vivienda.



Lleve Sus Mascotas Consigo o Encuéntreles un Lugar Seguro Donde Quedarse

- ▶ Lleve sus mascotas consigo cuando desocupe su vivienda; si se les abandona en la vivienda o si se les deja sueltos, ellos podrían no sobrevivir. Además, el consuelo y la compañía de las mascotas pueden proporcionar beneficios terapéuticos a los miembros de la familia por medio de aliviar la tensión por mudarse a una nueva residencia.
- ▶ Si no puede llevarse sus mascotas consigo, siga estos pasos para encontrarles un lugar seguro:
 - Pídale a familia, amistades o a compañeros de trabajo que cuiden de sus mascotas mientras usted se traslada.
 - Pregúntele a su veterinario si puede recibir albergue para sus mascotas a bajo precio, o fije un plan de pagos para los costos de albergue mientras usted se traslada.
 - Si no puede encontrar un lugar temporal para sus mascotas, visite www.petfinder.com para buscar albergues de animales y organizaciones de rescate de animales en su área donde puede entregar sus mascotas y quienes no practican la eutanasia en animales adoptables. Esto le dará paz mental de que sus mascotas estarán a salvo hasta que sean adoptados en un nuevo hogar. Algunos albergues y organizaciones podrían ofrecer alojamiento a sus mascotas por cierto tiempo (por ejemplo, 60 días) sin costo, o a un costo reducido, mientras usted encuentra nueva vivienda, para que pueda reunirse con sus mascotas. Si usted no reclama sus mascotas dentro del período de tiempo, estas podrían ser ofrecidas en adopción. Siempre pregunte si esta es una opción.
 - También puede entregar sus mascotas a su albergue local de admisión abierta, pero esté al tanto de que los albergues de admisión abierta están obligados a aceptar todos los animales (incluyendo animales callejeros), y que no pueden garantizar la adopción de sus mascotas. Por lo tanto, si el albergue está muy lleno, podrían estar obligados a practicar la eutanasia a su mascota.

No Deje Sus Mascotas

- ▶ Nunca desocupe su vivienda y deje sus mascotas ni las deje sueltas. Es inhumano y podría ser ilegal.
 - Si deja las mascotas adentro o si las deja sueltas afuera, se le podrían aplicar la ley estatal criminal por crueldad a los animales (por ejemplo, por abandono o negligencia de sus mascotas), aun si usted piensa que ha provisto suficiente comida y agua para sus animales.
 - Si usted ha dejado mascotas y ha hecho arreglos para que alguien les eche un vistazo periódicamente, de todas maneras podría estar en violación de la ley criminal por crueldad a los animales. Además, cuando el prestamista de la hipoteca toma posesión de la vivienda, la agencia local de control de animales va a recoger a sus mascotas, lo cual va a dejar a sus mascotas en riesgo y con un futuro inseguro que podría incluir la eutanasia.

Cuando pase por una ejecución hipotecaria, por favor recuerde hacer arreglos para sus mascotas, asegurándose que estén seguros y que usted no sea investigado por posibles cargos criminales en relación a abandono o negligencia. El seguir estos pasos sencillos, le ayudará a usted, a su familia y a sus mascotas a tener un mejor futuro.

Adaptado con permiso de *Tips for Homeowners With Pets When Facing Home Foreclosure*, by the American Humane Association, n.d., Obtenido de <http://www.americanhumane.org/assets/pdfs/animals/pa-pro-foreclosure-homeowner-tips.pdf>