

Governor Quinn's Mortgage Relief Project



AUSPICIADO POR

**Illinois Department of Financial
and Professional Regulation**



4 Puntos clave a tratar



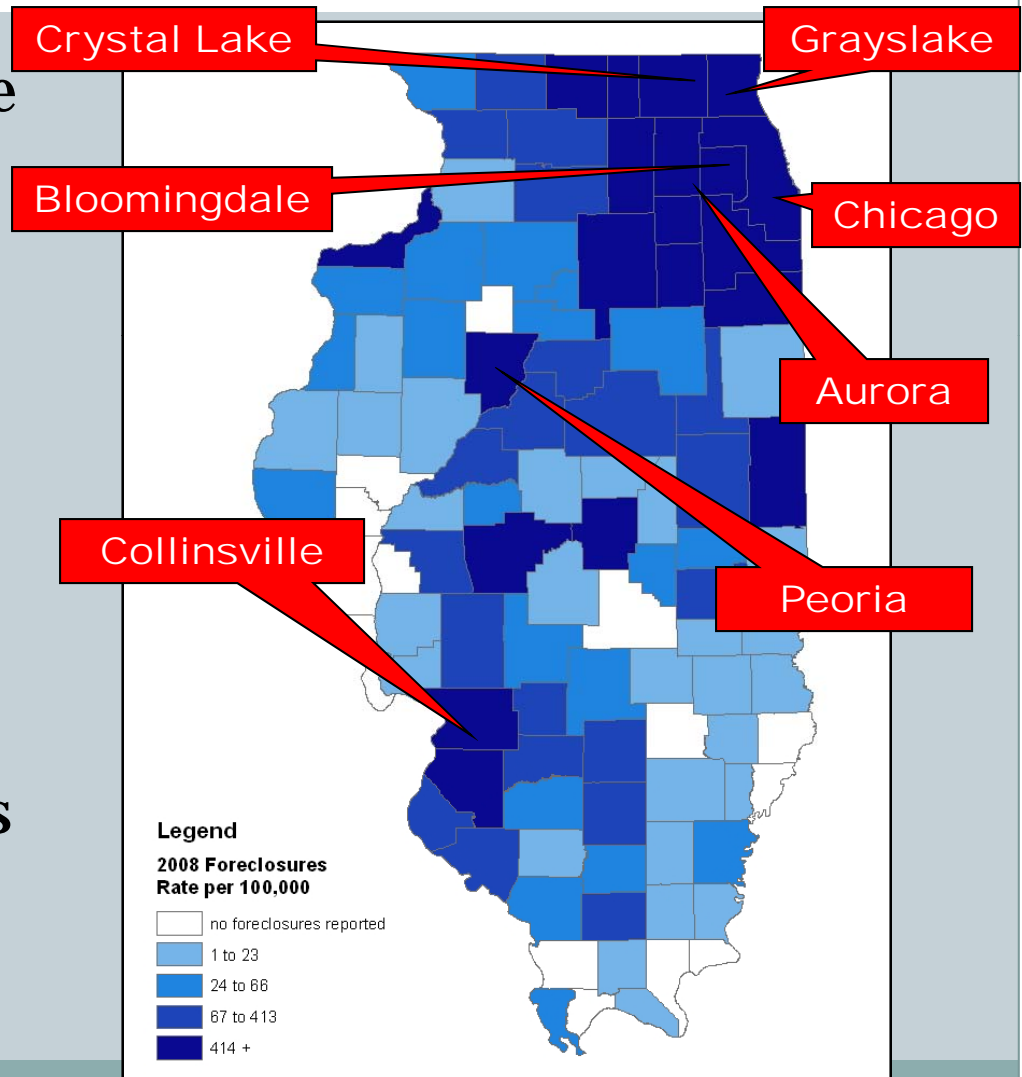
- Determinando elegibilidad para el programa “Making Home Affordable” del Presidente Obama
- Determinando elegibilidad de protección bajo el Acto de protección del Propietario de vivienda
- Que hacer si usted es víctima de fraude hipotecario
- Información acerca del proceso de embargo



Embargos en Illinois y MRP



- Illinois ha sido seriamente afectado por embargos hipotecarios
- Áreas metropolitanas y condados vecinos sintiendo el impacto más grande
- El Proyecto de Apoyo hipotecario (MRP) sigue visitando las regiones mas necesitadas.



Programa Haciendo su Casa Posible Making Home Affordable



- La Opción de Refinanciamiento – reemplaza su hipoteca actual con una hipoteca más económica y fija
- La Opción de Modificación en su préstamo – modifica los términos de su hipoteca actual para bajar sus mensualidades



Opción de Refinanciamiento



- Ser dueño de una casa de 1 - 4 habitaciones
- Estar al día en los pagos de la hipoteca
- La cantidad total adeudada es igual o menor al 125% el valor de mercado actual de su vivienda
- Préstamo adquirido o garantizado por Fannie Mae o Freddie Mac



Opción de Refinanciamiento



- **Determine si su hipoteca es Fannie Mae**
 - <http://loanlookup.fanniemae.com/loanlookup/>
 - Debe verificar ser el propietario o tener el permiso de este.
- **Determine si su hipoteca es Freddie Mac**
 - <https://ww3.freddiemac.com/corporate/>
 - Debe verificar ser el propietario o tener el permiso de este.



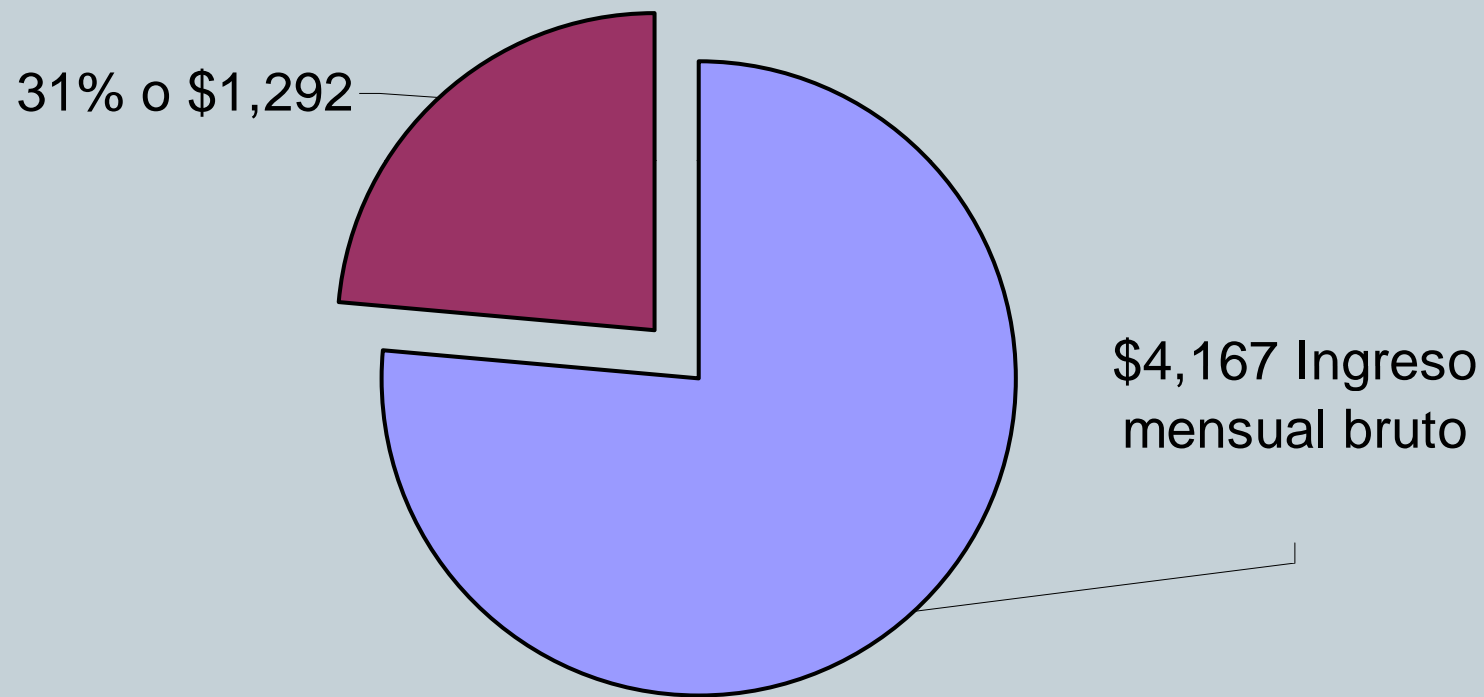
Opción de Modificación



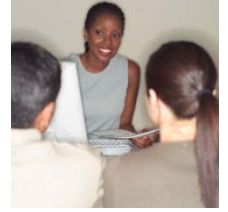
- La casa es su residencia primaria
- La cantidad adeudada en la primera hipoteca es igual o menos de \$729,750
- Tiene problemas haciendo pagos
- Obtuvo su hipoteca antes de Enero 1, 2009
- El pago mensual en su primera hipoteca es mas del 31% de su ingreso bruto mensual.



Ejemplo: Ingreso Familiar de \$50,000



Como aplicar



- Aplique con su prestamista, la compañía a quien usted envía los pagos de su hipoteca
- Consejeros de vivienda certificados por HUD (Desarrollo Urbano y de Vivienda) le ayudaran durante el proceso de aplicación.
- Empiece este proceso HOY!



Acto de Protección del Propietario de Vivienda



- Nueva ley firmada por el Gobernador Quinn el 5 de Abril del 2009
- Da a consumidores atrasados en sus pagos de la hipoteca un "período de gracia" de 90 días durante el cual el prestamista no puede empezar el embargo
- Durante el período de 90 días, con la ayuda de un consejero de vivienda, el consumidor puede negociar un plan de pagos con el prestamista.



Requisitos



- Estar por lo menos 30 días atrasado en el pago de la hipoteca
- Haber recibido una notificación de su prestamista sobre su derecho de buscar consejería
- Haga uso de su derecho a consejería HOY y benefíciense de los 90 días
- Solo una vez por hipoteca



Modelo de Notificación de Periodo de Gracia



 **EverHome**
MORTGAGE COMPANY
8100 Nations Way • Jacksonville, FL 32256

John Q. Public
123 Main Street
Carbondale, Illinois 62901-1234
|||...|||

April 8, 2009

Re: Loan Number: 78-3279910-92

GRACE PERIOD NOTICE

YOUR LOAN IS MORE THAN 30 DAYS PAST DUE, YOU MAY BE EXPERIENCING FINANCIAL DIFFICULTY. IT MAY BE IN YOUR BEST INTEREST TO SEEK APPROVED HOUSING COUNSELING. YOU HAVE A GRACE PERIOD OF 30 DAYS FROM THE DATE OF THIS NOTICE TO OBTAIN APPROVED HOUSING COUNSELING. DURING THE GRACE PERIOD, THE LAW PROHIBITS US FROM TAKING ANY LEGAL ACTION AGAINST YOU. YOU MAY BE ENTITLED TO AN ADDITIONAL 30 DAY GRACE PERIOD IF YOU OBTAIN HOUSING COUNSELING FROM AN APPROVED HOUSING COUNSELING AGENCY. A LIST OF APPROVED COUNSELING AGENCIES MAY BE OBTAINED FROM THE ILLINOIS DEPARTMENT OF FINANCIAL AND PROFESSIONAL REGULATION.

Illinois Department of Financial and Professional Regulation
Consumer Hotline Number: (800) 532-8785
Website: <http://www.idfpr.com>

Everhome Mortgage Company
Address: 8100 Nations Way, Jacksonville, FL 32256
Phone: 800-669-7724
FAX: 904-332-7672



Logros



- Desde la instalación del APP en abril, casi 700 propietarios por mes han podido salvar sus hogares de acuerdo a ley en Illinois
- 45 % de propietarios que buscaron consejería lograron salvar sus viviendas



Fraude Hipotecario en Illinois



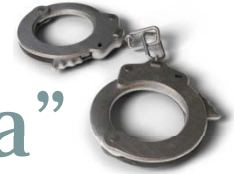
Iniciativas de Protección al Propietario



- La Comitiva de Prevención de Fraude Hipotecario fue creada por IDFPR para asegurar que compañías hipotecarias cumplan con los estándares de conducta establecidas por la ley del Estado
- Desde sus inicios, esta comitiva ha tomado acción disciplinaria contra más de 100 personas y entidades aplicando multas valoradas por encima de \$1 millón y realizando operativos reguladores a más de 150 compañías



Cuídese del Fraude “Rescate de hipoteca”



- **CUIDESE** de cualquiera que le diga que pueden “salvar” su casa si firma o transfiere el titulo de propiedad de su vivienda
- **NO** firme el titulo de propiedad a ninguna organización o individuo a menos que esté trabajando directamente con su compañía hipotecaria y usted tenga **SU PROPIO** abogado o consejero



Cuídese del Fraude “Rescate de hipoteca”



- **NUNCA** envíe sus pagos a alguien que no sea su compañía hipotecaria a menos que esta última este de acuerdo
- **CONSULTE UN ABOGADO** que usted conozca personalmente o que venga recomendado por alguien de confianza



Avenida de Sueños Rotos



- La casa de una mujer de 75 años de edad en el Sur de Chicago fue “robada” por gente en la que ella confió
- “Amigos” la convencieron de firmar documentos, incluyendo el título de propiedad de su casa de 30 años
- IDFPR destapó un conjunto de fraudes y sigue combatiendo activamente para ayudar a esta mujer a mantener su hogar



IDFPR Aplicando la Ley



2007-Hoy

The Times

State shuts down \$2 million property flipping scheme

CHICAGO - The Illinois Department of Financial and Professional Regulation (IDFPR) recently shut down a scheme that involved nearly \$2 million in fraudulently obtained loans. IDFPR charged that Pablo E. Pabon of Chicago, in his capacity as a loan originator, was a key participant in at least two mortgage fraud conspiracies and was paid a percentage of the value of each loan. IDFPR is advising homeowners to be wary of such mortgage scams, especially if they already are in foreclosure or behind in payments. "With the unfortunate and unprecedented increase in mortgage foreclosures, we also are concerned about an increase in mortgage fraud. Homeowners confronting financial challenges

should first talk and try to work with their mortgage lender," said Michael T. McRath, Acting Secretary of IDFPR. "The Department's recent enforcement action should remind unscrupulous brokers that we remain vigilant in our efforts to protect consumers. We simply do not tolerate fraudulent or abusive activity in estate transactions or mortgage schemes."

The state of the economy offers an opportunity for criminals to take advantage of individuals with deceptive schemes. Thomas Byrne, Chief of Detection of the Chicago Police Department, said the department needs the public's help to protect homeowners from an attempt to steal homes.

This is a Mother's Day column for Lessie Towns, 78, who is called "Mom" by her neighbors and has lived in her brick Chicago bungalow in the 5400 block of South Ada Street for almost 40 years. Towns is the daughter of Arkansas sharecroppers and moved to Chicago as a teenager. She worked all her life, raised five children and made sure each child worked and went to college. She lost two of her grown children, one to a heart attack, the other to lung disease—and has another daughter in the hospital battling cancer. Last year, Towns adopted a 6-year-old boy. During all this, the mortgage values came crawling. Now Lessie Towns may lose her home, just another victim of alleged mortgage fraud. According to state records filed by the Illinois Department of Financial and Professional Regulation last week, here's what happened: In 2005, Lessie Towns thought she was keeping up with her house payments, but in fact was in trouble. A woman from Oak Brook-based Trust One Mortgage Corp.—owned by lawyer Paul L. Shelton of Hinsdale—knocked on her door. The Trust One agent told Towns that the bungalow was close to being foreclosed upon, but that Trust One had a plan to refinance the mortgage so Towns could keep her home. All she had to do was sign some papers to add another person's name to the house, because Towns didn't have enough credit. "I told her: 'I don't want to sell my house, I want to keep my house, I don't want to sell it because I've been here too long,'" Towns told this column. "She said, 'No, we're not going to sell it. We're going to help you keep your house and then turn it back into your name in six months or a year.'" Towns said she decided to take the deal, and signed what she thought were financing papers. Actually, they were papers authorizing the sale of her home to another Trust One employee.

Chicago Tribune

While mom took care of others, she got taken



John Kass
jkass@tribune.com

Louis Pukells, spokesman for the department of professional regulation, said the agency's investigation found that Towns kept making monthly mortgage payments of \$700 to the Trust One agent who had first approached her, who often came to pick up the checks in person. But after about eight payments, the agent didn't show, so Towns drove over to the Homewood office of Trust One. "I went out to the office in Homewood to pay, and a padlock was on the front door, and there was nothing in that big, old, pretty office," Towns said. "Just locks on the door, nobody in the building at all. I started rapping around to see who could help me." The Homewood office phones had been disconnected, so she kept calling Trust One headquarters in Oak Brook, but never received a return call, she said. That's about the time she learned that even though she'd been paying the mortgage, she didn't really own her home.

A check of Cook County real estate records last week confirmed that her home was sold to the Trust One employee for \$120,000. A few months later, it was sold to a part-time maintenance man and gospel singer, Willie Smith, for \$175,000. Smith never made a single payment.

We interviewed Smith on Friday. He said that a deacon at his Englewood neighborhood church—another Trust One agent—approached him with an offer he couldn't refuse.

"He said, 'How would you like to make a little money in real estate?' He wanted to use my name and put them on the properties," Smith told us. Smith said he was paid \$10,000 to use his name on three different properties, including Towns' home, a chain owned by Pukells. In all the deals, Trust One boss Paul L. Shelton was the lawyer, state documents show.

"I thought I was going to be buying and selling properties, but I didn't have to put to a dime," said Smith. At the time Smith was signing his name as a real estate liaison, he was a part-time security guard. Now Towns has gone to court to try to get her home back. State regulators are investigating Trust One further, and Illinois Atty. Gen. Lisa Madigan's office is also taking a look.

Last week, state regulators stripped Paul L. Shelton of Trust One Mortgage of his real estate and other licenses, alleging that Towns was the victim of real estate fraud, that her home was flipped to "straw buyer" Willie Smith and that Smith was recruited by a Trust One agent. Smith's income and other documents were "falsified" in the deal brokered by Trust One, the agency alleged.

Repeated calls to Trust One boss Shelton were not returned. Perhaps he's not interested in telling me his story because I'm not a 75-year-old woman.

The biography of Shelton on his company's Web site lists him as a married, 41-year-old father of five, so it's quite possible that he's having a fancy Mother's Day brunch.

As his family sips their mimosaes and munches on smoked salmon and asparagus trifittates, and he hands out a Mother's Day present, I wonder if they'll think of all the people who made it possible.

People like Lessie Towns, out on the South Side, an old woman with a kindergartner to raise, living in a house she thought was her own.

jkass@tribune.com



No sea víctima de estafadores



- **NO HAY** cargo para obtener asistencia e información para “Making home affordable” por parte de su prestamista o su consejero de vivienda aprobado por HUD
- **CUIDESE** de cualquier persona u organización que le pida un pago por servicios de consejería o modificación de un préstamo atrasado.



No sea víctima de estafadores



- “Dale, firma aquí. Créeme, vengo haciendo esto por mucho tiempo....”
 - **DESCONFIE** de quien le diga que documentos firmar (solicitud de hipoteca, documentos de cierre, etc.)
 - ✦ **LEALOS! SI TIENE DUDAS...PREGUNTE!**
 - ✦ **SI LO TIENE QUE PENSAR DOS VECES O ALGO LE PREOCUPÁ ...ALEJESE!**
 - ✦ **QUE NO LO CONVENZAN DE FIRMAR ALGO DE LO QUE NO ESTE SEGURO!**



No sea víctima de estafadores



- “Si suena muy bueno para ser verdad...”
 - No ofrezca vender su nombre y/o crédito para ayudar a “otro” a comprar o a no perder su casa
 - Esto es comúnmente conocido como “Morador fantasma” pero el verdadero nombre es FRAUDE
 - “No codiciará los bienes ajenos”
 - Muchas víctimas de fraude son engañadas por gente conocida y aparentemente de confianza muchas veces de la iglesia y otras actividades religiosas



No sea víctima de estafadores



- **Estafador... no mas!**

- Keith L. Pittman, 54, del condado de Maryville, Illinois
- En febrero del 2009, se declaro culpable del cargo federal de Fraude de préstamo hipotecario
- Sentenciado a 4 años en prisión Federal mas 5 años de libertad supervisada.
- Por 20 años antes de su sentencia, Pittman mantenía una posición de “confianza” como Pastor de una iglesia de St. Louis



Presente una denuncia HOY!!!!



- Si cree que ha sido engañado durante una transacción préstamo de vivienda, presente una queja con el Departamento de Regulación Financiera y Profesional de Illinois HOY MISMO!!!

James R. Thompson Center
100 W. Randolph Street, 9th Floor
Chicago, Illinois 60601

- Teléfono: (800)-532-8785
- En línea: www.idfpr.com



Embargo



- *Acto judicial iniciado por el prestamista para entablar un juicio contra el prestatario por falta de pago*
- *El prestamista toma posesión sobre la casa puesta como garantía*



Temas



- Opciones
- Embargos
 - Pasos
 - No ignore a su agente de préstamo
- Cuídese de ser estafado



Opciones



- **Refinanciar**
 - Cancelar el préstamo en su totalidad
 - Préstamo nuevo con un monto de pago mensual mas asequible
- **Acuerdo**
 - El prestamista establece/acepta un nuevo plan de pago



Opciones



- **Venta Rápida**
 - El Acuerdo de Venta consiste en que el prestamista y el propietario están de acuerdo en vender la casa por menos del valor de la hipoteca

- **Cede de Título de propiedad**
 - El propietario cede la propiedad al prestamista para satisfacer el préstamo y evitar costos de ejecución de una hipoteca



Proceso de Embargo



- **Notificación**
 - Una orden para aparecer en corte para responder al cargo de embargo
 - No ignore esta información



Proceso de Embargo



- **Presentación en Corte**
 - El prestatario puede asistir en persona o por medio de un abogado para refutar la ejecución de la hipoteca.
 - Si nadie se presenta, un juicio por omisión puede ser iniciado y todos los actos continúan



Proceso de Embargo



- **Re-establecimiento**
 - Dentro de 90 días desde la fecha del servicio, un prestatario puede re-establecer su préstamo cumpliendo con todos los pagos, inclusive honorarios y costos
 - El prestamos continua normalmente
- **Subasta pública**
 - Si una propiedad no es reclamada, se realiza una venta judicial en forma de subasta
 - El prestamista tiene derecho a un periodo de redención/recuperación de 30 días



Proceso de Embargo



- **Al final...**
 - Si la propiedad no pudo ser salvada, el embargo se concluye
 - Desahucio



Importante



- **Contacte a su prestamista tan pronto como usted crea que no puede hacer un pago, o contacte a un consejero certificado en su comunidad**
- **No ignore las llamadas telefónicas o correspondencia de su prestamista. Llame lo antes posible. Los prestamistas NO quieren su casa.**
- **No busque ayuda de individuos que le hagan falsas promesas**



Presente una denuncia HOY!!!!



- Si cree que ha sido engañado durante una transacción préstamo de vivienda, presente una queja con el Departamento de Regulación Financiera y Profesional de Illinois HOY MISMO!!!

James R. Thompson Center
100 W. Randolph Street, 9th Floor
Chicago, Illinois 60601

- Teléfono: (800)-532-8785
- En línea: www.idfpr.com

