

# Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales

## Preguntas Frecuentes para Propietarios

### Información general

#### **¿Qué es la mediación?**

El Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales del Condado de Kane ofrece una oportunidad para ayudar a los propietarios de viviendas en crisis. La mediación es un proceso en la cual una tercera parte neutral, un mediador capacitado, ayuda a los prestatarios y los prestamistas comunicarse para discutir otras alternativas con respecto a su casa. Aunque no todas las mediaciones resuelven una ejecución hipotecaria, el proceso puede brindar a los propietarios una oportunidad de hablar directamente con un representante de su institución prestamista y podría generar opciones para resolver la ejecución hipotecaria; incluyendo una posible modificación del préstamo hipotecario y otras opciones disponibles. Todas las discusiones son confidenciales.

#### **¿Quién califica para el Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales?**

Un propietario de vivienda (demandado) califica para el Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales si se cumplen con los siguientes requisitos:

- Ser propietario de un inmueble residencial o unidad de condominio con uno a seis unidades;
- Residente actual o previo con derecho a regresar al inmueble como residencia principal;
- Prestatario de la hipoteca, según permitido por orden del Juez Presidente, y
- La ejecución hipotecaria debe haber sido presentada a partir del 1 de enero 2014.

#### **¿Cómo puede participar el propietario de vivienda en el programa?**

- Póngase en contacto con el Coordinador del Programa y complete la Conferencia Telefónica Introductoria
- Presentar una Comparecencia con el Secretario del Tribunal

#### **¿Cómo se puede contactar al Coordinador del Programa?**

La oficina del Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales del Condado de Kane se encuentra en la sala 432 del Palacio de Justicia en Geneva. Kevin Malone, Coordinador del Programa, puede ser contactado en **630-444-3128**. Faviola Guzmán, Asistente Legal, puede ser contactada en **630-444-3129** para español. Para información general por favor envíe un correo electrónico a: **KaneForeclosureMediation@co.kane.il.us** o visite nuestro sitio web: [www.illinois16thjudicialcircuit.org/foreclosureMediation](http://www.illinois16thjudicialcircuit.org/foreclosureMediation)

#### **¿Qué es una Comparecencia?**

Un formulario oficial de la corte presentada ante el Secretario del Tribunal diciéndole al Tribunal que usted está representándose a sí mismo en una demanda o caso penal o que un abogado lo está representando. Todas las notificaciones judiciales y fechas de audiencias se enviarán por correo a la dirección indicada en el formulario. Cuando un acusado en un caso civil presente una *comparecencia*, esa persona se somete a la jurisdicción del Tribunal.

# Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales

## Preguntas Frecuentes para Propietarios

### ¿Cuándo debo presentar una Comparecencia?

Para participar en el Programa de Mediación *la Comparecencia* debe ser presentada por el Propietario(s). Puede ser dentro de los primeros 45 días después de recibir la Citación Judicial y Demanda. La Conferencia Telefónica Introdutoria puede proceder sin *la Comparecencia* pero debe ser presentada antes de la Reunión de Preselección. **El no presentar *la Comparecencia* puede resultar en la terminación del caso en el Programa.**

### ¿Cómo presentar una Comparecencia?

Una *Comparecencia* puede ser presentada con el Secretario del Tribunal ubicado en 540 South Randall Rd. St. Charles, Illinois 60174 o en la sala 160 del Palacio de Justicia en Geneva ubicada en 100 S. Third St., Geneva, Illinois 60134. Para más información puede llamar al (630) 232-3413 o visite: [www.cic.co.kane.il.us](http://www.cic.co.kane.il.us)

Hay una tasa judicial para la Comparecencia, pero si usted no puede pagar los honorarios, costos y gastos, puede pedir al tribunal que le permitan continuar sin pagarlos. Por favor de ver el Secretario del Tribunal para el formulario “*Application for Waiver of Court Fees (Solicitud de dispensa de tasas judiciales)*,” complételo y preséntelo ante el Secretario del Tribunal.

### ¿Al participar en el programa es necesario presentar una Respuesta por Escrito u otra contestación de la demanda?

El propietario no está obligado a presentar una respuesta por escrito u otra contestación de la demanda a menos que el caso sea terminado de Mediación sin resolución. Si es terminado, el caso procederá al tribunal y el propietario de vivienda tiene 28 días para presentar una respuesta por escrito u otra contestación de la demanda al Secretario del Circuito Judicial.

### Cuestionario y Lista de Verificación para Propietarios de Viviendas

### ¿Cuál es el Cuestionario y Lista de Verificación para el Propietario de Vivienda incluida en la Citación Judicial?

Es un documento interno para el Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales diseñado para reunir información importante para el Programa, al igual para guiar a propietarios en la recolección de los documentos importantes y necesarios para entrar a Mediación. Se requiere completar este documento para que el caso pueda proceder a Mediación. Un agente de vivienda aprobado por HUD puede ayudar al propietario a completar el “Cuestionario y Lista de Verificación para el Propietario de Vivienda.” **El documento completo debe ser devuelto al Coordinador del Programa.**

***NO REGISTRE este documento con el Secretario del Circuito Judicial del Tribunal.***

### Conferencia Telefónica Introdutoria y Fase de Preselección

### ¿Quién participa en la Conferencia Telefónica Introdutoria?

El propietario de vivienda y el Coordinador del Programa participan en la Conferencia Telefónica Introdutoria.

# **Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales**

## **Preguntas Frecuentes para Propietarios**

### **¿Qué es la Conferencia Telefónica Introductoria?**

La Conferencia Telefónica Introductoria es una discusión, ya sea por teléfono o en persona entre el Coordinador y el propietario con respecto al Programa de Mediación, el proceso y la cronología del Programa.

### **¿Cómo se lleva a cabo la Conferencia Telefónica Introductoria?**

El propietario debe llamar al Coordinador para iniciar la Conferencia Telefónica Introductoria. Un aviso recordatorio será enviado al propietario si no ha llamado el Coordinador dentro de 14 días después de recibir la Citación Judicial.

### **¿Porque es necesario una Conferencia Telefónica Introductoria?**

El propósito de la Conferencia Telefónica Introductoria es:

1. Confirmar elegibilidad del propietario para la Mediación.
2. Explicar la cronología del Programa de Mediación y los pasos necesarios que el propietario debe tomar.
3. Inicia la fase de Preselección con un agente de vivienda aprobado por HUD que trabajará con el propietario para completar el Cuestionario y Lista de Verificación y toda la documentación financiera requerida por el Prestamista. No hay que pagar para esta ayuda. Un propietario puede elegir trabajar solo en la fase de Preselección.

### **¿Qué es la fase de Preselección?**

La fase de Preselección brinda una oportunidad para que propietarios trabajen con un agente de vivienda aprobado por HUD para explorar opciones individuales y/o preparar un paquete de modificación de préstamo hipotecario, dependiendo del caso.

### **¿Quién participa en la fase de Preselección?**

El propietario junto con un asesor de vivienda aprobado por HUD, si el propietario acepta la referencia sin cargos, participan en la fase de Preselección.

### **¿Cómo trabaja la fase de Preselección?**

Si el propietario opta por no trabajar con un asesor de vivienda aprobado por HUD, será la responsabilidad del propietario para ponerse en contacto con el prestamista y solicitar un Formulario de Solicitud de Asistencia Hipotecaria (RMA) o cualquier otra documentación requerida por el prestamista. El propietario entonces será el único responsable de completar esta documentación y el Cuestionario y Lista de Verificación de Propietario.

Si el propietario coopera con la referencia sin cargos al asesor de vivienda aprobado por HUD, el propietario aprenderá sobre las opciones disponibles y será proporcionado con un Formulario de Solicitud de Asistencia Hipotecaria (RMA) o cualquier otro paquete financiero requerido por el prestamista. Un asesor de vivienda aprobado por HUD trabajará con prestamistas para verificar los documentos que deben ser presentados y confirmar que los prestamistas hayan recibido lo que necesitan. El asesor de vivienda aprobado por HUD también ayudará al propietario en completar el Cuestionario y Lista de Verificación de Propietario.

# **Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales**

## **Preguntas Frecuentes para Propietarios**

***NO REGISTRE*** este documento con el Secretario del Circuito Judicial del Tribunal.

**El documento completo debe ser devuelto al Coordinador del Programa.**

Se anticipa que la fase de Preselección se completará dentro de 30 días de la Conferencia Teléfono introductoria.

Falta de cumplimentación exitosa de la fase de preselección resultará en la terminación del Programa.

### **¿Qué pasa si el propietario necesita más tiempo para presentar los documentos correspondientes al Prestamista?**

El Coordinador del Programa podrá aprobar otros 30 días para que el propietario reúna y presente todos los documentos al prestamista. Si el propietario no ha presentado todos los documentos pertinentes después de la prórroga de 30 días, el Coordinador del Programa presentará un Informe de Mediación ante el Tribunal que puede resultar en la terminación del Programa.

### **He declarado bancarrota, ¿qué pasa ahora?**

Se le preguntará durante su Conferencia Telefónica Introductoria si alguna vez ha declarado bancarrota. Esta pregunta ayudará al Programa ofrecerle las fechas límite necesarias y le dirigirá con recursos legales adecuados. Si usted está pensando declararse en quiebra, déjele saber al Programa lo más pronto posible. Si su caso se encuentra en juicio de quiebra activos, su caso de ejecución hipotecaria se pone en espera hasta que se complete la bancarrota. Una vez rehabilitado, el caso continuará desde el punto en que la notificación de la bancarrota fue recibida por el Programa. Usted o el abogado del banco debe notificar al Programa de la rehabilitación del quebrado y proporcionar una copia de cortesía de la orden. Al finalizar la quiebra, el Programa puede informarle cómo proceder con su participación en el Programa de Mediación.

### **Pre-Mediación y Sesión de Mediación**

#### **¿Qué es Pre-Mediación?**

Por razones justificadas por la petición de una parte ante el Tribunal o por discreción del Coordinador del Programa, una "Reunión de Pre-mediación" puede ser realizada. Un Mediador llevará a cabo esta sesión con las todas las partes presentes; el propietario e abogado defensor, si alguno, el abogado del prestamista, y representante del prestamista con plena autoridad de resolución deben participar. Si se requiere una reunión el Coordinador del Programa se comunicará con usted para darle instrucciones, junto con un tiempo y el lugar para la reunión.

# **Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales**

## **Preguntas Frecuentes para Propietarios**

### **¿Cómo se agenda una Sesión de Mediación?**

El Coordinador del Programa estará a cargo de la programación de todas las Sesiones de Mediación y aprobación de sesiones adicionales. El Coordinador del Programa tratará de coordinar las opciones más convenientes posibles. Es el objetivo del Programa de Mediación de limitar el número de sesiones de seguimiento necesarios. Por lo tanto, una Sesión de Mediación será programada sólo cuando ambas partes pueden discutir de manera efectiva los resultados. Si una Sesión de Mediación debe ser reprogramado el Coordinador del Programa deberá ser notificado tan pronto posible y absolutamente no más tardar con 24 horas de adelantó. Incumplimiento por cualquiera de las partes en dar notificación adecuada puede resultar en un Informe de Mediación recomendando terminación del caso.

### **Dónde se lleva a cabo la Sesión de Mediación?**

Las Sesiones se llevarán a cabo en la oficina del Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias en la sala 432 del Palacio de Justicia de Geneva 100 South 3<sup>rd</sup> St. Geneva IL 60134. Dentro de la sala de Sesiones de Mediación, cupo es limitado, por lo que los niños y los espectadores no se le restringen asistir.

### **¿Cuánto tiempo dura una Sesión de Mediación?**

Las Sesiones de Mediación se programan para 90 minutos. Si se necesita más tiempo, una Sesión adicional puede ser programada.

### **¿Quién participa en la Sesión de Mediación?**

Asistencia es obligatoria y participación en buena fe es requerida durante cualquier Reunión de Pre-mediación o Sesión de Mediación por parte de: el propietario y abogado defensor, si alguno; El abogado del prestamista, y un representante del prestamista con plena autoridad de resolución apareciendo ya sea en persona o mediante una teleconferencia. Si otra Sesión de Mediación debe ser reprogramado el Coordinador debe ser notificado tan pronto posible y absolutamente no menos de 24 horas antes.

### **¿Qué información tendrá el Mediador antes de la Sesión de Mediación?**

El Coordinador del Programa y Mediador tendrán la información básica del caso y el Cuestionario y Lista de Verificación de Propietario, pero ninguno de los registros financieros. Es provechoso para todas las partes traer todos los documentos financieros pertinentes a la Sesión de Mediación.

# Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias Residenciales

## Preguntas Frecuentes para Propietarios

### Conclusión del Programa de Mediación

#### ¿Cuándo se cierra el caso?

Al finalizar la Sesión(s) de Mediación, el Coordinador y el Mediador deben presentar un Informe de Sesión de Mediación ante el Tribunal indicando allí que:

1. se ha llegado a un acuerdo; o
2. no se llegó a ningún acuerdo, y el Coordinador del Programa recomienda
  - a. la terminación de Mediación del caso
  - b. o cualquier otro recurso por la recomendación del Coordinador del Programa.

Cualquier acuerdo logrado debe registrarse en una resolución judicial y por escrito con disposición al Tribunal. Si no se alcanza un acuerdo entre las partes, el caso se dará por concluido del Programa y reanudar en el Tribunal.

### INFORMACIÓN DE CONTACTO IMPORTANTE

Residential Mortgage Foreclosure Mediation  
Program  
100 S. Third Street  
sala 432  
Geneva, IL 60134  
Coordinador del Programa: 630-444-3129  
Email: KaneForeclosureMediation@co.kane.il.us

Kane County Circuit Clerk  
540 S. Randall Road  
St. Charles, IL 60174  
(630) 232-3413  
[www.cic.co.kane.il.us](http://www.cic.co.kane.il.us)

o

Kane County Geneva Courthouse  
100 S. Third Street  
sala 160  
Geneva, IL 60134