

Foreclosure Mediation (Video Script)

A Maryland Judiciary Production	Una producción del Poder Judicial de Maryland
My Laws, My Courts, My Maryland	Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland
<i>Foreclosure Mediation</i>	<i>Mediación hipotecaria</i>
Steps:	Pasos:
1. What is Foreclosure Mediation?	1. ¿Qué es la mediación hipotecaria?
2. How to Prepare for Mediation	2. Cómo prepararse para la mediación
3. What Happens During Mediation?	3. ¿Qué sucede durante la mediación?
4. What Happens After Foreclosure Mediation?	4. ¿Qué sucede después de la mediación hipotecaria?
5. Resources	5. Recursos
In this video, we will talk about foreclosure mediation. We'll explain how to request mediation, how to prepare for mediation, and what you can expect during a mediation session. We will also talk about what happens after mediation. Foreclosure mediation is different than mediation in other types of cases. If you are considering mediating other types of cases, you should view the My Laws, My Courts, My Maryland video, <i>Mediation</i> . You should also know that there are two types of foreclosure mediation: Pre-file mediation and post-file mediation. This video focuses on the more common type, post-file foreclosure mediation.	En este video hablaremos de la mediación en caso de ejecución hipotecaria. Explicaremos cómo pedir la mediación, cómo prepararse para la mediación y qué esperar durante la sesión de mediación. También hablaremos de lo que sucede después de la mediación. La mediación hipotecaria es distinta de la mediación de otros tipos de casos. Si está pensando en mediar otros tipos de casos, debe ver <i>Mediación</i> , el video de Mis leyes, Mis tribunales, Mi Maryland. También debe saber que hay dos tipos de mediación hipotecaria: mediación previa al planteamiento y mediación posterior al planteamiento. Este video se enfoca en el tipo más común: la mediación posterior al planteamiento.
[STEP1: What is Foreclosure Mediation?]	[PASO1: ¿Qué es la mediación hipotecaria?]
What is Foreclosure Mediation?	¿Qué es la mediación hipotecaria?
Mediation is a process in which two sides in a dispute meet to try to reach a voluntary agreement. Basically, foreclosure mediation is a conversation between you (the homeowner) and your lender. In foreclosure mediation, you and your lender will work with an impartial individual who will help you in reaching an agreement.	La mediación es un proceso en el que las dos partes de una disputa se encuentran para tratar de llegar a un acuerdo voluntario. Básicamente, la mediación hipotecaria es una conversación entre usted (el dueño de la vivienda) y su prestamista. En esta mediación, usted y su prestamista trabajarán con una persona imparcial que les ayudará a llegar a un acuerdo.
Who is at Mediation?	¿Quién va a la mediación?
At mediation, you sit down with the mediator and your lender, or the lender's representative, and discuss your situation. Your lender must attend by phone or in-person. If any party does not attend, the mediator may cancel the mediation. If the lender does not attend, the circuit court may dismiss the foreclosure action. If you do not attend, you may lose your chance at mediation.	En la mediación, usted se reúne con el mediador y su prestamista (o el representante del prestamista) y hablan de su situación. Su prestamista debe asistir por teléfono o en persona. Si una de las partes no se presenta, el mediador puede cancelar la mediación. Si el prestamista no asiste, el tribunal de circuito puede desestimar el caso de ejecución hipotecaria. Si usted no se presenta, puede perder la oportunidad de resolver su caso con mediación.
You may bring a spouse, family member, or friend to mediation for support. You may also bring a lawyer. The goal of foreclosure mediation is to see if there is a way for you to keep your home. Everyone whose name is listed on the mortgage should attend the mediation. If someone can't make it, ask for a postponement. If you do not attend the mediation, the case will be sent back to the circuit court and the foreclosure sale may proceed.	Usted puede traer a su cónyuge, a un familiar o a un amigo a la mediación para que le apoyen. También puede traer a un abogado. La meta de la mediación hipotecaria es ver si hay forma de que usted pueda quedarse con su casa. Todas las personas mencionadas en la hipoteca deben asistir a la mediación. Si alguien no puede asistir, pida una postergación. Si usted no se presenta a la mediación, el caso se enviará de vuelta al tribunal de circuito y puede iniciarse la venta de ejecución hipotecaria.
How Do I Request Mediation?	¿Cómo solicito la mediación?
Although some lenders offer "pre-file mediation," most mediations occur after the lender has started the foreclosure process in court. You will know that the court process has begun because the lender will have mailed to you a copy of an Order to Docket and a Final Loss Mitigation Affidavit. Before this point, you must have defaulted on your mortgage. You also should have received a Notice of Intent to Foreclose from your lender. If	Aunque algunos prestamistas ofrecen una "mediación previa al planteamiento", la mayoría de las mediaciones ocurren después de que el prestamista comenzó el proceso de ejecución hipotecaria en un tribunal. Usted sabe que se inició el proceso judicial porque el prestamista le envió una copia de una Orden de Registro de Causa y una Declaración Final de Mitigación de Pérdidas. Significa también que, antes de esto, usted no hizo el

you have questions about the foreclosure process, view the My Laws, My Courts, My Maryland video <i>Foreclosure</i> . If you did not reach out to The Maryland Home Owners Preserving Equity Initiative when you received those documents, you may want to contact Maryland HOPE for free counseling on the foreclosure mediation process.	pago de su hipoteca. También debe haber recibido de su prestamista un Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca. Si tiene preguntas sobre el proceso de ejecución hipotecaria, vea el video <i>Ejecución Hipotecaria</i> de Mis leyes, Mis tribunales, Mi Maryland. Si no se comunicó con The Maryland Home Owners Preserving Equity Initiative (HOPE) cuando recibió estos documentos, le convendrá contactar a Maryland HOPE para que le den consejos gratuitos sobre el proceso de mediación hipotecaria.
The Final Loss Mitigation Affidavit should include a form and directions for how to request mediation. Read the notice carefully. Once you receive the form, you have 25 days to submit your request for mediation. Keep in mind that by requesting mediation, you may add up to 60 days to the foreclosure process. Those extra days can be valuable time you may use to find a way to avoid foreclosure.	La Declaración Final de Mitigación de Pérdidas debe incluir un formulario e instrucciones para solicitar la mediación. Lea el aviso atentamente. Después de recibir el formulario, tiene 25 días para presentar su solicitud de mediación. Tenga presente que al pedir la mediación, se pueden añadir hasta 60 días al proceso de ejecución hipotecaria. Esos días extras son tiempo valioso que puede usar para hallar la forma de evitar la ejecución hipotecaria.
What Does Mediation Cost?	¿Cuánto cuesta la mediación?
You must pay \$50 to the circuit court when you file your request for mediation. If you cannot afford it, file the form along with a motion asking the court to waive the fee. If you do not submit your "Request for Foreclosure Mediation" form and \$50 fee during the 25 day time frame, you will not get another chance to request mediation. Be sure you file your request and pay any required fees on time.	Debe pagar \$50 al tribunal de circuito cuando presenta su solicitud de mediación. Si no puede pagarlo, presente el formulario junto con una petición al tribunal para pedir la exención del costo. Si no presenta su formulario de "Solicitud de Mediación Hipotecaria" y el costo de \$50 durante el plazo de 25 días, no tendrá otra oportunidad de pedir la mediación. Asegúrese de presentar su solicitud y pagar los costos a tiempo.
[STEP 2: How to Prepare for Mediation]	[PASO 2: Cómo prepararse para la mediación]
What Should I Consider Before Mediation?	¿Qué tengo que considerar antes de la mediación?
Try to know your goal for mediation beforehand. Discuss your mediation strategy with a housing counselor. A housing counselor may help you determine whether it is realistic to try to keep your home, and what other option you may have. In other words, a counselor can help you see whether you have enough income to pay your household debts plus a monthly mortgage payment along with past due mortgage payments. Maryland HOPE connects homeowners with free counselors and legal services.	Trate de saber de antemano su meta para la mediación. Hable de su estrategia de mediación con un consejero de vivienda. El consejero de vivienda puede ayudarle a evaluar si es realista tratar de mantener su casa y qué otras opciones tiene. Es decir, el consejero puede ayudarle a ver si tiene suficientes ingresos para pagar las deudas de su vivienda más el pago mensual de la hipoteca con los pagos hipotecarios vencidos. Maryland HOPE conecta a dueños de viviendas con consejeros y servicios legales gratuitos.
What Should I Take to Mediation?	¿Qué tengo que llevar a la mediación?
When your mediation is scheduled, you will receive a notice. Read this notice carefully. You must submit certain documents before mediation.	Cuando se programe su mediación, recibirá un aviso. Lea este aviso atentamente. Debe presentar ciertos documentos antes de la mediación.
If you are trying to modify your mortgage loan, keep in mind that the lender will consider household income, the combined income of all adults in the house. You should bring the following documents, even if you've submitted them before:	Si está tratando de modificar su préstamo hipotecario, tenga en cuenta que el prestamista considerará el ingreso familiar, el ingreso combinado de todos los adultos de la casa. Tiene que traer los siguientes documentos aunque ya los haya presentado:
A copy of the Borrowers Information Worksheet, which asks you to give the lender information about your income, employment, assets and debts.	Una copia de la Hoja de Información del Prestatario, donde se le pide dar información al prestamista sobre sus ingresos, empleo, activos y deudas.
A completed, up-to-date modification application	Una solicitud de modificación completa y actualizada
Three months of current bank statements	Tres meses de estados de cuenta bancarios corrientes
One month of current pay check stubs	Un mes de talones de cheques de salario corrientes
Two years of signed federal income tax returns	Dos años de declaraciones firmadas del impuesto federal a la renta
Copies of your most recent bills; proof of payment of property taxes and insurance (if you pay them directly and not through your mortgage company)	Copias de sus facturas más recientes; comprobante de pago de los impuestos a la propiedad y seguros (si los paga directamente y no a través de su compañía hipotecaria)
A Current Hardship Letter. This is a letter that explains why you fell behind on your mortgage. It also explains how your	Una carta actual de dificultades económicas. Esta carta explica por qué usted se atrasó con sus pagos hipotecarios. También

circumstances have changed since you fell behind.	explica cómo cambiaron sus circunstancias desde que se atrasó en los pagos.
If you are not working but are receiving benefits like social security, disability, or retirement income, you should bring:	Si no está trabajando pero está recibiendo beneficios como seguro social, discapacidad o ingreso de jubilación, debe traer:
Proof that you are receiving Social Security. This could be an award letter from the Social Security Administration.	Prueba de que está recibiendo Seguro Social. Puede ser una carta oficial de beneficios de la Administración del Seguro Social.
Proof that you are receiving other benefits like food stamps or cash assistance. This could be an award letter from the state or federal agency administering these benefits.	Prueba de que está recibiendo otros beneficios como cupones de alimentos o asistencia en efectivo. Puede ser una carta oficial de la agencia estatal o federal que administra esos beneficios.
Retirement income documentation. This could be a letter showing the amount of retirement income you receive monthly.	Documentos del ingreso de jubilación. Puede ser una carta que muestre la cantidad del ingreso de jubilación que recibe todos los meses.
[STEP 3: What Happens During Mediation?]	[PASO 3: ¿Qué sucede durante la mediación?]
What Happens During Mediation?	¿Qué sucede durante la mediación?
Mediation usually lasts about an hour, but can last up to two hours. In mediation you can discuss a range of solutions, some of which may permit you to avoid foreclosure. Some common solutions include:	La mediación suele durar una hora, pero puede durar hasta dos horas. En la mediación puede discutir una variedad de soluciones y algunas tal vez le permitan evitar la ejecución hipotecaria. Algunas soluciones comunes incluyen:
<ul style="list-style-type: none"> • Loan modification. If the lender agrees to a loan modification, the terms of your loan change so that your payment is affordable for you. If approved, you can stay in your home. 	<ul style="list-style-type: none"> • Modificación del préstamo. Si el prestamista acuerda modificar el préstamo, los términos cambian para que sea más económico para usted hacer los pagos. Si se aprueba, usted puede quedarse en su casa.
<ul style="list-style-type: none"> • A short sale. This is where the lender gives you time to sell your home with a private real estate agent. The list price of your home may be less than what you owe on the mortgage. If approved, you will have to find a private agent to list your home. You will also have to move out when it's sold. 	<ul style="list-style-type: none"> • Venta en descubierto. Es cuando el prestamista le da tiempo de vender su casa con un agente inmobiliario privado. El precio de venta de su casa puede ser menor de lo que usted debe sobre la hipoteca. Si se aprueba, tendrá que buscar un agente privado para que ponga su casa en venta. También tendrá que desocupar la casa cuando se venda.
<ul style="list-style-type: none"> • Deed in lieu of foreclosure. This is where you give the house back to the bank. In exchange, the bank will forgive the debt that you owe. If approved, you will have to move. 	<ul style="list-style-type: none"> • Escritura en lugar de ejecución. Es cuando usted le devuelve la casa al banco. A cambio, el banco le perdona la deuda que usted debe. Si se aprueba, tendrá que mudarse.
<ul style="list-style-type: none"> • Cash for keys. This is where the bank agrees to pay you money in exchange for moving out of the house earlier than you would have had to otherwise. If approved, you will have to move. 	<ul style="list-style-type: none"> • Efectivo por llaves. Es cuando el banco acuerda pagarle dinero a cambio de que desocupe la casa antes de lo que hubiera tenido que hacerlo. Si se aprueba, tendrá que mudarse.
Keep in mind that there may be tax consequences if the bank agrees to forgive any debt that you owe. That may mean you owe taxes on the amount of debt forgiven. If you're not sure about taxes that you might owe, talk to an experienced tax lawyer or a CPA (a Certified Public Accountant).	Tenga en cuenta que puede haber consecuencias impositivas si el banco acuerda perdonarle la deuda que debe. Eso puede significar que usted debe impuestos sobre la cantidad de la deuda perdonada. Si no está seguro de los impuestos que puede deber, hable con un abogado con experiencia en impuestos o con un CPA (contador público certificado).
[STEP 4: What Happens After Mediation?]	[PASO 4: ¿Qué sucede después de la mediación?]
What Happens After Mediation?	¿Qué sucede después de la mediación?
After mediation, the mediator should file a report with the circuit court within seven days. The report will say whether you and the lender reached an agreement in mediation.	Después de la mediación el mediador debe presentar un informe ante el tribunal de circuito dentro de los siete días. El informe dirá si usted y el prestamista llegaron a un acuerdo en la mediación.
If you reach an agreement, the mediator may list the items that were agreed to on an agreement form. Then, all parties will sign it. Often lenders don't want to put anything in writing. Remember, mediation is confidential. Even if you agreed to something in mediation, if it is not in writing, you may not be protected.	Si llegaron a un acuerdo, el mediador puede indicar los puntos del acuerdo en un formulario. Luego todas las partes lo firman. Con frecuencia los prestamistas no quieren poner nada por escrito. Recuerde que la mediación es confidencial. Aunque estuvo de acuerdo con algo en la mediación, si no está por escrito quizás no esté protegido.
If you and the lender do not come to an agreement, think	Si usted y el prestamista no llegan a un acuerdo, piense

<p>seriously about your next steps. The lender can schedule the sale of your home as soon as 15 days after your mediation has occurred. If you think you have a good reason that the lender does not have the right to foreclose on your home, you can file a motion with the court. You may also want to consider getting free legal advice from The Debtor Assistance Project (DAP), a program run through the U.S. Bankruptcy Court of Maryland.</p>	<p>seriamente en los próximos pasos. El prestamista puede programar la venta de su casa tan solo 15 días después de la mediación. Si cree que tiene un buen motivo por el que el prestamista no tiene derecho a ejecutar su hipoteca, puede presentar una petición al tribunal. Piense también en buscar consejos legales gratuitos de The Debtor Assistance Project (DAP), un programa de asistencia a deudores dirigido por el Tribunal Federal de Quiebras de Maryland.</p>
<p>[STEP 5: Resources]</p>	<p>[PASO 5: Recursos]</p>
<p>The Maryland HOPE Initiative, a program operated by the State of Maryland, offers foreclosure prevention resources. Do not pay for housing counseling. Maryland HOPE can refer you to free housing counseling resources. The program can also guide you to free or reduced-fee legal resources. It is important to reach out to housing counselors. Be proactive in this process. Be your own advocate.</p>	<p>La Iniciativa Maryland HOPE, un programa operado por el Estado de Maryland, ofrece recursos de prevención de ejecución hipotecaria. No pague por asesoramiento sobre la vivienda. Maryland HOPE puede darle recursos gratuitos de consejería sobre la vivienda. El programa también puede guiarle a recursos legales gratuitos o de costo reducido. Es importante contactarse con los consejeros de vivienda. Sea proactivo en este proceso. Sea su propio defensor.</p>
<p>Remember, you must request mediation as soon as you receive a copy of the Final Loss Mitigation Affidavit. The mediation notice will outline the documents that you must submit before your mediation session. Don't forget to pay the \$50 fee. Consider discussing your options with a housing counselor before mediation and expect to discuss different types of solutions during your mediation session. At mediation, try to get the terms of the agreement in writing. If you and the lender could not reach an agreement, think about your next steps.</p>	<p>Recuerde que tiene que solicitar la mediación en cuanto reciba una copia de la Declaración Final de Mitigación de Pérdidas. El aviso de mediación incluirá los documentos que debe presentar antes de la sesión de mediación. No olvide pagar el costo de \$50. Considere hablar de sus opciones con un consejero de vivienda antes de la mediación y esté preparado para analizar distintos tipos de soluciones durante su sesión de mediación. En la mediación, trate de que los términos del acuerdo se pongan por escrito. Si usted y el prestamista no pudieron llegar a un acuerdo, piense en los próximos pasos.</p>
<p>This has been a production of the Access to Justice Department of the Administrative Office of the Courts and the Maryland Volunteer Lawyers Service. For more information, visit www.mdcourts.gov/accesstojustice.</p>	<p>Esta ha sido una producción del Departamento de Acceso a la Justicia de la Oficina Administrativa de los Tribunales y Servicio de Abogados Voluntarios de Maryland. Para más información, vaya a www.mdcourts.gov/accesstojustice.</p>