

Guía

**¿Qué
alternativas
tengo?**

**¿Qué pasos
debo dar?**

**¿Cómo hago
con la FHA?**

**¿Qué tiene que hacer
el banco?**

**para las moratorias
en tiempos de
COVID- 19**



PDMDA

Como veremos más adelante, una vez hay una Declaración Presidencial de Desastre Mayor en un estado o territorio de E.E.U.U. (PDMDA) se activan nuevas alternativas de mitigación solamente disponibles para las zonas declaradas como tal. Cabe señalar, que tanto para el huracán María, como para la pandemia de COVID-19 Puerto Rico tuvo un PDMDA para toda la Isla.

CARES ACT

El Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security (CARES) Act ha establecido dos protecciones para los propietarios de viviendas con préstamos hipotecarios garantizados o subsidiados por el gobierno federal. Sobre 2/3 partes de los préstamos hipotecarios en el mercado son garantizados o subsidiados por el gobierno federal entre ellos FHA, Freddie Mac, Fannie Mae, Veteranos y USDA.

Se estableció una moratoria en los pagos de los préstamos garantizados o subsidiados por el gobierno federal de hasta 6 meses. Estas moratorias, podrían extenderse hasta un máximo de 6 meses adicionales en casos particulares. Se ordenó la paralización de las ejecuciones de hipotecas pendientes en el tribunal y las que están por presentarse por 60 días a partir del 18 de marzo de 2020. Sin embargo, los términos se han continuado extendiendo.

Estas moratorias no significan el perdón de la deuda, sino la posposición de los pagos de su préstamo.

Mientras esté dentro de una moratoria, el banco no podrá imponerle cargos por demora. Una vez culmine la moratoria, es probable que su banco le solicite someterse al proceso de mitigación de pérdidas para evaluar y determinar para cuál alternativa usted cualifica.



SERVICIOS LEGALES
DE PUERTO RICO



Proyecto de Ayuda legal en casos de ejecuciones de hipotecas

1.800.981.5342

787.728.5070

servicioslegales.org



Esta publicación es posible por una subvención de la Fundación Fondo de Acceso a la Justicia.

Para que se oriente más vea los videos cortos en @slprinctv 

Ejecución de Hipotecas

Hipotecas Reverse

Descargue nuestra **Guía de Ayuda al Deudor Hipotecario** <http://www.servicioslegales.org/proyectos/ejecucion-de-hipotecas/>

Texto: Lcdo. Rafael A. Rodríguez Roselló

Diseño: rubberband
designstudio



Favor de reciclar

Servicios Legales de
Puerto Rico ©2020

Sus opciones legales **04**

Consejos **07**

El desastre y la Mitigación de pérdidas **08**

Préstamo FHA **10**

HIPOTECAS FHA Y LAS ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

Préstamo Freddie Mac y Fannie Mae **12**

ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS PARA LAS HIPOTECAS FREDDIE MAC Y FANNIE MAE

Préstamo USDA **14**

HIPOTECAS DEL USDA Y LAS ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

Préstamo de Veteranos **16**

HIPOTECAS DE VETERANOS Y LAS ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

Recapitulando **18**

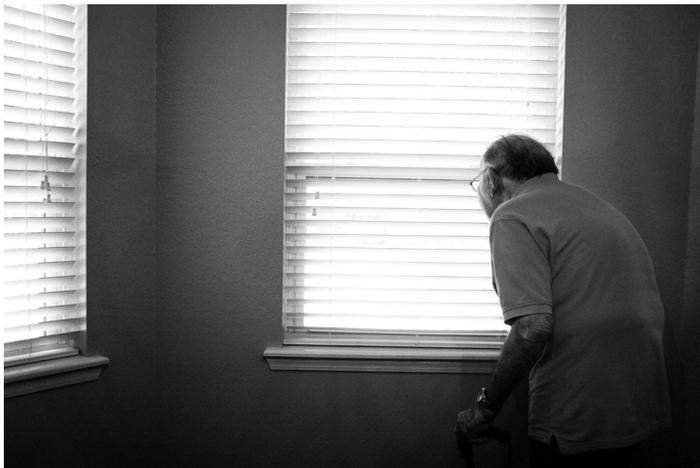
Sus opciones legales para las moratorias



Debido a la situación que nos encontramos atravesando ante la pandemia de COVID-19, la mayoría de los préstamos hipotecarios, establecieron moratorias en los pagos para aquellos deudores que así lo soliciten.

Al igual que sucedió con el paso del huracán María, la moratoria de ninguna manera significa el perdón de la deuda, sino la posposición de los pagos que usted debiera hacer conforme a los términos y obligaciones de su hipoteca.

Una vez culmine la moratoria, usted deberá contactar a su banco para auscultar las opciones particulares que tiene para repagar los meses que no pagó durante el periodo de la moratoria. La opción más común es la modificación de su hipoteca para colocar los meses en atraso al final de la misma o, si sus circunstancias económicas lo permiten, pagar los atrasos a través de un plan de pago que se suma a la mensualidad que usted pagaba de la hipoteca. Es importante saber que mientras usted esté dentro de una moratoria, el banco no podrá imponerle cargos por demora. Es probable que su banco le solicite someterse al proceso de mitigación de pérdidas para evaluar su caso y determinar a qué tipo de alternativa usted cualifica.



CONSEJOS

Si usted puede continuar haciendo los pagos de su hipoteca, debe seguir haciéndolos y así evitará someterse a un proceso complejo de mitigación en el futuro.

Pregunte por cuánto tiempo será la moratoria y cómo se pagará una vez culmine el periodo.

Si no puede pagar los meses en que estuvo en moratoria en un solo pago o en un plan de pago, pregunte qué alternativas tiene.

Si necesita la moratoria, porque se ha visto afectado o afectada directa o indirectamente por COVID-19, hágalo así constar a su Banco.

Oriéntese con el bufete SLPR antes de acogerse a la moratoria para que tome una decisión informada.

EL DESASTRE Y LA MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

“¿Cómo usted sabe el tipo de préstamo que tiene? Puede llamar a su banco y preguntar qué tipo de préstamo usted tiene, o puede revisar la parte superior de la escritura de constitución de hipoteca o en el pagaré hipotecario donde indicará el tipo de préstamo. Otro método efectivo es enviar a su Banco una solicitud de información por escrito (*Request for Information*).”

¿QUÉ SON LAS ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS?

Cuando una persona enfrenta dificultades para realizar el pago de su hipoteca ya sea por el Covid-19 o por cualquier otra razón, tiene derecho a comenzar un proceso de mitigación de pérdidas, dirigidas a busca **alternativas para retener o disponer de su hogar**. Las alternativas de mitigación de pérdidas que se describen a continuación aplican únicamente para la residencia principal del deudor o deudora. De acuerdo con su capacidad de pago, usted puede cualificar para alternativas de retención de la propiedad o para disponer de la propiedad.

PROCESO DE MITIGACIÓN

Es un proceso en el cual el deudor hipotecario entra en negociaciones con su acreedor para hacer cambios en los términos del préstamo con el propósito de evitar la ejecución de la propiedad.

“Tiene usted derecho a comenzar un proceso de mitigación de pérdidas, para retener o disponer de su hogar, dependiendo si se debe a una dificultad temporera o permanente.”

RAZONES PARA SOLICITAR

Si se ha quedado desempleado y se afectó su capacidad de realizar el pago mensual de la hipoteca.

Si no cuenta con ingresos suficientes para realizar los pagos hipotecarios.

El lugar de empleo del deudor se encuentra en un área de desastre declarada por FEMA, que permite extender los meses de la moratoria al final del préstamo.

COVID-19 NATIONAL EMERGENCY STANDALONE PARTIAL CLAIM

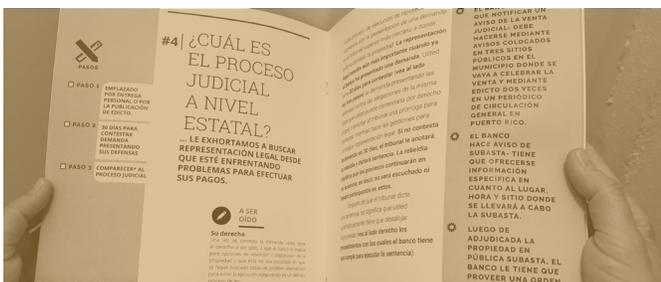
Para los deudores afectados directamente por COVID-19, el banco debe evaluarlo al final de la moratoria para un *partial claim*. Si el *partial claim* (ver alternativa 1 en la pág.11 de esta guía) no es suficiente para poner el préstamo al día, entonces el banco debe evaluar al deudor para las otras alternativas mencionadas.

ALTERNATIVAS PARA AFECTADOS POR COVID-19

El deudor que ha experimentado dificultades económicas debido a COVID-19, puede solicitar una suspensión o reducción en los pagos de la hipoteca por hasta 12 meses. El banco evaluará cada caso individualmente para ofrecer la alternativa a la que usted cualifique. Los meses en atraso podrán pagarse de la siguiente manera:

- **añadir** los pagos al final de la hipoteca sin intereses ni cargos por atraso;
- **prorratear** la deuda por un periodo de hasta 12 meses;
- **modificar** la hipoteca para reducir los pagos mensuales de la hipoteca y extender su vigencia; o
- solicitar hacer un **pago total** por la cantidad de meses adeudados.

Descargue nuestra
Guía de Ayuda al
Deudor Hipotecario
<http://www.servicioslegales.org/proyectos/ejecucion-de-hipotecas/>



Son préstamos garantizados por la agencia federal conocida como el *Federal Housing Administration*

Préstamo FHA

10

FHA Y EL PDMDA

Las hipotecas FHA sobre propiedades ubicadas en áreas de desastre mayor declaradas presidencialmente (PDMDA) estarán sujetas a una moratoria sobre ejecuciones hipotecarias después de la declaración de desastre por un periodo mínimo de 90 días.

DOS ALTERNATIVAS PARA **RETENER** LA PROPIEDAD

- 1 FHA – *Home Affordable Modification Program*
- 2 Moratoria especial por desempleo

DOS ALTERNATIVAS PARA **DISPONER DE** LA PROPIEDAD

- 1 Venta corta (*Short Sale*)
- 2 Dación en pago (*Deed In Lieu Of Foreclosure*)

RETENER

ALTERNATIVA ① FHA – Home Affordable Modification Program

Opción para modificar el préstamo y/o obtener una reclamación parcial (*partial claim*) para establecer pagos más accesibles para el deudor. Una reclamación parcial es cuando se utiliza un segundo préstamo para aportar al préstamo principal, pero éste se pagará cuando se salde el préstamo original o se venda la propiedad. El deudor debe demostrar una pérdida de ingreso o aumento en costo de vida.

ALTERNATIVA ② Moratoria especial por desempleo

Es una alternativa para cuando uno o más de los deudores ha perdido el empleo, y aplica cuando el préstamo hipotecario tiene más de tres meses en atraso pero no más de 12 meses, y no está en proceso de ejecución, o si está en proceso de ejecución, el mismo estará suspendido o cancelado. El deudor debe vivir la propiedad como residencia principal. Cuando el desempleo es a causa de COVID, el préstamo no tiene que estar en atraso.

DISPONER

Con estas opciones de disposición al deudor no se le ejecuta la propiedad. En cambio, se libera de la deuda al disponer de la propiedad.

ALTERNATIVA ① Venta corta (Short Sale)

Se refiere a la venta de la propiedad por un valor menor a la deuda acumulada, y una vez autorizada, se perdona al deudor las deudas sobre la hipoteca.

ALTERNATIVA ② Dación en pago (Deed In Lieu Of Foreclosure)

Es una opción en la cual el deudor ofrece voluntariamente entregar la propiedad a cambio de una liberación de todas las obligaciones bajo la hipoteca.

El *Federal Home Loan Mortgage Association*, (Freddie Mac), y el *Federal National Mortgage Association*, conocido como (Fannie Mae), son corporaciones creadas por el Congreso de los Estados Unidos. Ambos tienen el propósito de crear una fuente de fondos continuos para acreedores hipotecarios, y facilitar la compra de casas y el alquiler de viviendas fomentando así el mercado hipotecario

Préstamos Freddie Mac y Fannie Mae

SIETE ALTERNATIVAS PARA **RETENER** LA PROPIEDAD

- 1 Reinstalación de la deuda
- 2 Plan de pago
- 3 Moratoria
- 4 *Extended Modification*
- 5 *Capitalization and extend modification for disaster relief*
- 6 *Flex Modification*
- 7 Aplazamiento de pago

DOS ALTERNATIVAS PARA **DISPONER DE** LA PROPIEDAD

- 1 Venta corta (*Short Sale*)
- 2 Dación en Pago

RETENER

ALTERNATIVA 1 Reinstalación de la deuda

Bajo esta alternativa, el deudor puede realizar un pago global para saldar las cantidades en atraso o un pago parcial seguido por un plan de pago.

ALTERNATIVA 2 Plan de pago

Disponible para el deudor que se atrasó en el pago de su hipoteca debido a una dificultad temporera que ha sido resuelta. Bajo esta alternativa, el deudor y el banco alcanzan un acuerdo para el repago de las cantidades en atraso por un periodo definido de tiempo. Se debe probar a satisfacción del banco que el deudor tendrá la capacidad de realizar los pagos a tiempo.

ALTERNATIVA 3 Moratoria

Esta alternativa está disponible para el deudor que esté experimentando una dificultad económica elegible. Bajo esta alternativa, el banco y el deudor alcanzan un acuerdo escrito para reducir o suspender el pago mensual de la hipoteca por un término definido. Al culminar la moratoria, el deudor será evaluado para otras alternativas de mitigación de pérdidas.

ALTERNATIVA 4 Extended Modification

Extiende el vencimiento de la hipoteca por el mismo término de tiempo que el deudor estuvo en moratoria.

ALTERNATIVA 5 Capitalization and Extend Modification for Disaster Relief

Disponible para que el deudor pueda reducir los pagos mensuales de su hipoteca, si la propiedad o lugar de empleo se encuentra en una zona de desastre declarada por la presidencia. Conlleva un periodo de prueba y luego de su cumplimiento, el deudor puede cualificar para una alternativa permanente de modificación de hipoteca.

ALTERNATIVA 6 Flex Modification

El banco reducirá los pagos mensuales de la hipoteca ajustando la tasa de interés, capitalizando los pagos vencidos y añadiéndolos a un nuevo balance de principal que conllevará una modificación a 30 años.

ALTERNATIVA 7 Aplazamiento de pago

Es una opción para aquellos deudores que tengan un atraso de 1 o 2 meses y le permite aplazar los montos adeudados al final de la hipoteca.

DISPONER

ALTERNATIVA 1 Venta corta (Short Sale)

Se refiere a la venta de la propiedad por un valor menor a la deuda acumulada. El banco evaluará el tiempo de atraso; si el deudor ha participado en otra alternativa de mitigación anteriormente y si ha cumplido con la misma; y si la hipoteca está en primer rango. En caso de hipotecas de Freddie Mac, el deudor debe contratar a un corredor de bienes raíces para mercadear la propiedad.

ALTERNATIVA 2 Dación en Pago

Opción en la que el deudor entrega voluntariamente la propiedad al banco a cambio de una liberación de todas las obligaciones bajo la hipoteca. Debe ser la residencia principal del deudor, quien a su vez no debe tener un caso activo de quiebras, entre otros requisitos. Bajo esta alternativa, el deudor podría recibir \$3,000 en gastos para relocalización.

El Departamento de Agricultura de Estados Unidos es el garantizador del préstamo. El más común es el préstamo Rural para personas de bajos ingresos que viven en áreas rurales. De esta manera se le otorga un subsidio económico a los deudores de manera que puedan cualificar para un préstamo hipotecario

Préstamo USDA

14

ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS DEL USDA

Cuando incurre en más de 30 días de atraso, el USDA comenzará a contactar al deudor para determinar las alternativas de mitigación de pérdidas. Dichas alternativas dependerán si el deudor tiene la capacidad de ponerse al día con los atrasos, o si el deudor no tiene capacidad de pagar los atrasos y no desea retener la propiedad.

TRES ALTERNATIVAS PARA **RETENER** LA PROPIEDAD

- 1 Moratoria informal
- 2 Moratoria especial
- 3 Modificación del préstamo

DOS ALTERNATIVAS PARA **DISPONER DE** LA PROPIEDAD

- 1 Venta corta (*Short Sale*)
- 2 Dación en pago (*Deed In Lieu*)

RETENER

ALTERNATIVA ① Moratoria informal

Opción para el deudor que esté atrasado por uno o dos meses y tenga la capacidad económica de ponerse al día con los pagos. A través de esta alternativa, se le ofrece un plan de pago de tres meses para que el deudor se ponga al día. Esta alternativa siempre está disponible independientemente el deudor se haya atrasado o no por COVID-19.

ALTERNATIVA ② Moratoria especial

Es un acuerdo escrito que puede incrementar los pagos mensuales para satisfacer las cantidades en atraso y/o temporeraamente suspender o reducir los pagos mensuales por un periodo corto de tiempo. También puede incluir pagos por varios meses consecutivos de un préstamo modificado. En ningún momento debe el atraso bajo esta opción exceder el equivalente a 12 meses del pago de principal, intereses, impuestos y seguro. La hipoteca debe tener un mínimo de 30 días de atraso, pero no más de 12 pagos atrasados y no debe estar en proceso de ejecución hipotecaria al momento de la evaluación.

ALTERNATIVA ③ Modificación del préstamo

Opción en el que se hace un cambio permanente en uno o más de los términos del préstamo que generalmente disminuye el pago mensual de la hipoteca y permite que el préstamo se ponga al día. Aplica al deudor que ha tenido una reducción permanente o a largo plazo de sus ingresos o un aumento en los gastos, pero no tiene ingresos suficientes para pagar los atrasos mediante un plan de pago. El deudor debe poseer capacidad de realizar los pagos mensuales una vez se modifiquen los términos del préstamo.

DISPONER

ALTERNATIVA ① Venta corta (*Short Sale*)

Se refiere a la venta de la propiedad por un valor menor a la deuda acumulada, y una vez autorizada, se perdona al deudor la deuda sobre la hipoteca.

ALTERNATIVA ② Dación en pago (*Deed In Lieu*)

Opción en la que el deudor entrega voluntariamente la propiedad al banco a cambio de una liberación de todas las obligaciones bajo la hipoteca. Aunque el deudor pierde la propiedad, es preferible a la ejecución hipotecaria, pues en esta alternativa no hay una ejecución y le permite al deudor obtener crédito en el futuro.

Son préstamos garantizados por la agencia federal conocida como *Veterans Affairs*.

Préstamo de Veteranos

CUATRO ALTERNATIVAS PARA **RETENER** LA PROPIEDAD

- 1 Plan de pago
- 2 Moratoria
- 3 Modificación del préstamo
- 4 *Disaster Modification*

DOS ALTERNATIVAS PARA **DISPONER** DE LA PROPIEDAD

- 1 Venta corta (*Short Sale*)
- 2 Dación en pago (*Deed In Lieu Of Foreclosure*)

RETENER

ALTERNATIVA ① Plan de pago

A través del plan de pago el deudor puede poner al día el préstamo que está en incumplimiento por 61 días o más de atraso. El deudor pagará la mensualidad actual más una cantidad adicional por los atrasos acumulados hasta ponerla al día. El plan de pago debe establecerse por al menos un período de 3 meses.

ALTERNATIVA ② Moratoria

Mediante la moratoria el banco acuerda suspender o reducir los pagos por 1 o más meses del préstamo en atraso por 61 días o más, y el deudor acepta pagar el total de los atrasos al final del período especificado, o entrar en un plan de pago. Por lo general, el período de la moratoria es entre 3 a 4 meses, aunque dependiendo de las circunstancias, puede provocar la consideración de una mayor duración.

ALTERNATIVA ③ Modificación del préstamo

Mediante una modificación se cambia permanentemente uno o más términos del préstamo, y podría incluir la reamortización del saldo adeudado. Para modificar un préstamo, debe estar en atraso por al menos 60 días; las circunstancias que causaron el incumplimiento deben estar resueltas o se resolverán, y no se espera que vuelvan a ocurrir; los ingresos del hogar deben poder sostener todas las obligaciones financieras; y la propiedad que garantiza el préstamo no debe haber sido abandonada. La modificación reinstalará el préstamo y subsanará el incumplimiento

ALTERNATIVA ④ Disaster Modification

Es una modificación permanente de los términos del préstamo para proporcionar un alivio de pago a los deudores morosos afectados cuando el deudor no ha presentado una solicitud completa de mitigación de pérdidas.

DISPONER

ALTERNATIVA ① Venta corta (*Short Sale*)

Es una venta por un monto inferior a lo adeudado sobre el préstamo. Debe considerarse cuando una venta privada no es factible ya que existe poco o ningún valor acumulado (*equity*). El banco debe cancelar el préstamo y liberar al deudor de su obligación a cambio del producto de la venta.

ALTERNATIVA ② Dación en pago (*Deed In Lieu of Foreclosure*)

Es alternativa mediante la cual se transfiere voluntariamente el título de la propiedad del deudor al administrador para liberarse de todas las obligaciones de la hipoteca. Debe considerarse en los casos en que hay poca o ninguna probabilidad de una venta privada. Para cualificar el deudor se compromete a desocupar la propiedad en un tiempo determinado cuando se haga la escritura de *Deed in Lieu*.

RECAPITULANDO

Paso 1

Presidente o Presidenta de los EEUU hace una declaración de desastre mayor (PMDA).

Paso 2

La persona llama al banco e informa que se vio afectada directa o indirectamente por la pandemia. Solicita acogerse a la moratoria de pagos hipotecarios. Esto puede ser por 180 días y extenderse 180 días adicionales.

Paso 3

Si antes de que termine el periodo de la moratoria, la persona recupera su capacidad de pagar, puede llamar al banco para iniciar el proceso de mitigación de pérdidas.



**Paso
4**

En el caso de que hayan pasado los primeros 180 días de la moratoria y la persona no ha recuperado su capacidad de pagar, puede solicitar extender la moratoria por 180 adicionales.

**Paso
5**

Agotado el segundo término de 180 días, se inicia el proceso de mitigación de pérdidas.

El Proyecto de Ayuda Legal en Casos de Ejecución de Hipoteca ofrece orientación y representación legal a personas que están en el proceso de mitigación de pérdida o ejecución de su vivienda principal, ya sea en el Tribunal Estatal o Federal.

Con esta “Guía para las moratorias en tiempos de COVID-19” ofrecemos información para ayudarle en la protección de su derecho a la vivienda. Conocer las alternativas de mitigación de pérdidas que existen según su tipo de préstamo hipotecario le permitirá entender mejor y estar preparado para los posibles escenarios en los que será evaluado ante un proceso de mitigación si se acogió a una moratoria luego de un desastre. Si usted se vió afectado por la pandemia y tiene dificultades para pagar su hipoteca, siempre será mejor acogerse a una moratoria para proteger su hogar. Ante ello, esta Guía pretende orientarle a modo general de las diferentes alternativas en las que usted será evaluado luego que culmine su periodo de moratoria.



servicioslegales.org

1-800-981-5342

SLPR

**SERVICIOS LEGALES
DE PUERTO RICO**



@slprinc