

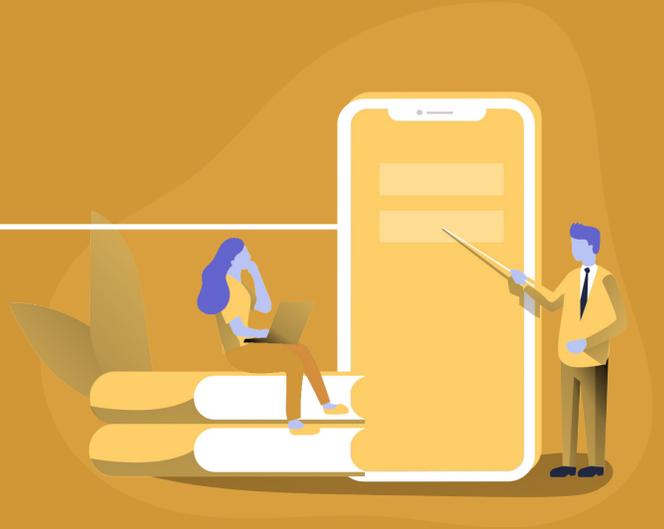


SERVICIOS LEGALES
DE PUERTO RICO

PARA LAS ABOGADAS Y ABOGADOS

Lcdo. Rafael A. Rodríguez Roselló

MANUAL PARA LAS MORATORIAS HIPOTECARIAS EN TIEMPOS DE DESASTRE



Proyecto de Ayuda
legal en casos
de ejecuciones
de hipotecas

1.800.981.5342

787.728.5070

servicioslegales.org



FUNDACIÓN
FONDO DE ACCESO A LA JUSTICIA, INC.

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



**SERVICIOS LEGALES
DE PUERTO RICO**

NOTA AL LECTOR:

Los términos para acogerse a las moratorias o para la suspensión de las ejecuciones hipotecarias ha ido variando según el tipo de préstamo. Debe estar atento a las comunicaciones emitidas por las agencias federales que regulan el préstamo.

**Texto: Lcdo. Rafael A.
Rodríguez Roselló**

Diseño: rubberband
designstudio

Ilustraciones©2018-2020 Many Pixels

©2020 Servicios Legales de Puerto Rico

REVISIÓN DICIEMBRE 2020



Contenido

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 La idea central...P4
- 1.2. CARES ACT...P4

2.1 FHA

- a. *Special Forbearance Unemployment (SFB) (Moratoria Especial por desempleo) ...P7*
- b. *FHA-HAMP Loan Modifications, Partial Claims, and Combination Loan Modification/Partial Claims...P8*
 - i. *FHA-HAMP Standalone Loan Modification...P9*
 - ii. *FHA-HAMP Standalone Partial Claim...P10*
 - iii. *Combination of FHA-HAMP Loan Modification and the FHA-HAMP Partial Claim...P10*
- c. *Declaración Presidencial Emergencia Nacional COVID-19...P10*
 - (A) *Moratoria para los deudores afectados por Emergencia Nacional COVID-19...P10*
 - (B) *COVID-19 National Emergency Standalone Partial Claim...P11*
- d. *Pre-Foreclosure Sales (PFS)...P11*
 - i. *Streamline PFS...P12*
 - ii. *Streamlined PFS for Servicemembers with Permanent Change of Station (PCS) Orders...P13*
 - iii. *Standard PFS...P13*
- e. *Deed-in-Lieu of Foreclosure...P14*
 - i. *Streamlined DIL...P14*
 - ii. *Streamlined DIL for Servicemembers with PCS Orders ...P14*
 - iii. *Standard DIL...P14*
- f. *Desastres declarados por el gobierno federal Declaración Presidencial de*

- Desastre Mayor (PMDMA)...P15*
 - i. *Loss Mitigation Owner-Occupant Requirement...P15*
 - ii. *Forbearance (Moratoria) Options for Disaster-Affected Borrowers...P15*
 - (1) *Informal Forbearance for Borrowers in PDMDAs...P15*
 - (2) *Formal Forbearance for Borrowers in PDMDAs...P15*
 - iii. *Modificación de préstamos por desastre...P16*
 - iv. *Disaster Standalone Partial Claim ...P16*

2.2 USDA

- a. *Special Forbearance (Moratoria especial)...P17*
- b. *Modificación de Préstamo...P18*
- c. *Pre-Foreclosure Sale...P18*
- d. *Deed in Lieu of Foreclosure (DIL)...P19*
- e. *Declaración de desastre mayor (PMDMA)...P20*
- f. *Special Relief Alternatives...P20*

2.3 DEPARTMENT OF VETERANS AFFAIRS

- a. *Plan de pago...P21*
- b. *Moratoria...P21*
- c. *Modificación de préstamo...P22*
 - i. *Traditional Loan Modification ...P22*
 - ii. *Streamline Modification...P22*
 - iii. *VA Affordable Modification(VAAM) ...P24*

- d. *VA Disaster Modification...P25*
 - i. *Disaster Extend Modification...P25*
- e. *Compromise Sale (Short Sale)...P26*
- f. *Deed In Lieu of Foreclosure...P27*

2.4 FANNIE MAE

- a. *Moratoria...P28*
- b. *Plan de pago...P28*
- c. *Fannie Mae Cap and Extend Modification for Disaster Relief...P29*
- d. *Fannie Mae Flex Modification...P30*
- e. *Fannie Mae Short Sale...P31*
- f. *Fannie Mae Mortgage Release (Deed-in-Lieu of Foreclosure)...P31*

2.5 FREDDIE MAC

- a. *Plan de pago...P33*
- b. *Moratoria...P33*
- c. *Pago Diferido...P34*
- d. *Extend Modification for Disaster Relief ...P34*
- e. *Capitalization and Extension Modification for Disaster Relief ("Disaster Relief Modification")...P35*
- f. *Flex Modification...P35*
- g. *Short Sale...P36*
- h. *Deed In Lieu of Foreclosure (DIL)...P37*

1.1 La idea central

Debido la situación que nos encontramos atravesando ante la pandemia de COVID-19, la mayoría de los préstamos hipotecarios, incluyendo los préstamos FHA, Freddie Mac y Fannie Mae, 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 más bien, la posposición de los pagos que de otra manera debiera hacer conforme a los términos y obligaciones de su hipoteca. Una vez culmine la moratoria, se deberá contactar al banco para auscultar las opciones particulares que existen para repagar los meses que no se pagaron durante el periodo de la moratoria. La opción más común es la modificación de la hipoteca para colocar los meses en atraso al final de la misma o si las circunstancias económicas lo permiten, pagar los atrasos a través de un plan de pago que se suma a la mensualidad que se pagaba de la hipoteca. Es importante saber que mientras se esté dentro de una moratoria, el banco no podrá imponer cargos por demora. Es probable que el banco le solicite al deudor hipotecario someterse al proceso de mitigación de pérdidas para evaluar el caso y determinar a qué tipo de alternativa cualifica. Este manual contiene una síntesis de las diferentes alternativas aprobadas por cada inversionista según establecidas en sus guías. La idea es proveerles una referencia rápida y concisa de las alternativas disponibles y sus requisitos según el tipo de préstamo.

Como veremos más adelante, una vez hay una declaración presidencial de desastre mayor en un estado o territorio de Estados Unidos (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 del COVID-19, Puerto Rico tuvo un PDMDA para toda la Isla.

1.2. 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 $\frac{2}{3}$ partes de los préstamos hipotecarios en el mercado son

Si el préstamo es uno garantizado o subsidiado por el gobierno federal y si se desea obtener más información sobre las alternativas aprobadas por la emergencia de su préstamo, puede visitar los siguientes enlaces:

FHA — <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/20-04hsgml.pdf>

VA — https://www.benefits.va.gov/HOMELOANS/documents/circulars/26_20_8.pdf

USDA Direct https://www.rd.usda.gov/sites/default/files/USDA_SA_COVID19_SFHContinuity03202020.pdf

USDA Guaranteed — https://www.rd.usda.gov/sites/default/files/USDA_RD_SA_Foreclosure_and_Eviction_Relief_COVID19_NationalEmergency.pdf

Fannie Mae — <https://singlefamily.fanniemae.com/media/22261/display>

Freddie Mac — <https://guide.freddiemac.com/app/guide/bulletin/2020-4>

garantizados o subsidiados por el gobierno federal, entre ellos FHA, Freddie Mac, Fannie Mae, Veteranos y USDA. Es importante entender que el banco no necesariamente es el dueño del préstamo, sino, que en la mayoría de los casos funge como un administrador del préstamo para el dueño o inversionista del préstamo. Por lo tanto, las alternativas dependerán del tipo de préstamo y no necesariamente de las políticas del banco. El CARES Act provee dos principales protecciones al deudor hipotecario:

1) establece una moratoria en los pagos en préstamos garantizados por el gobierno federal de hasta 180 días comenzando a partir del 18 de marzo de 2020 para los deudores que estén experimentando dificultades de pago debido a la emergencia del COVID-19. El deudor puede solicitar 180 días adicionales para un total de 360 días.

2) ordena la paralización de las ejecuciones de hipotecas pendientes en el tribunal y las que están en proceso por presentarse por inicialmente por 60 días, pero el periodo de paralización ha continuado extendiéndose por un término que varía según el tipo de préstamo.

Una moratoria es cuando la institución bancaria permite al deudor suspender los pagos de hipoteca por un periodo de tiempo determinado. No implica que el deudor no deba ese pago, sino que lo tendrá

LAS ALTERNATIVAS DEPENDERÁN DEL TIPO DE PRÉSTAMO Y NO NECESARIAMENTE DE LAS POLÍTICAS DEL BANCO.

El CARES Act provee dos principales protecciones al deudor hipotecario

que pagar en el futuro. Sin embargo, durante la moratoria al deudor no se le impondrán recargos ni penalidades por no pagar.

Para ser elegible a las protecciones ofrecidas bajo el CARES Act, debe ser una hipoteca garantizada o subsidiada por una de las agencias y entidades federales como:

- *U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)*
- *U.S. Department of Agriculture*
- *U.S. Department of Veterans Affairs (VA)*
- Fannie Mae
- Freddie Mac

El CARES Act prohíbe que los bancos y administradores comiencen una ejecución hipotecaria judicial en contra del deudor, o finalicen una ejecución hipotecaria que ya se había comenzado. La moratoria deberá solicitarse antes de que culmine la vigencia del CARES Act el 31 de enero de 2021 (Estos términos han continuado extendiéndose).

Además, el CARES Act estableció que un deudor que se encuentre experimentando dificultades de

pago debido a la emergencia del COVID-19, tiene derecho a solicitar una moratoria de los pagos por hasta 180 días. El deudor tiene derecho a solicitar una extensión por otros 180 días adicionales si continúa experimentando dificultades económicas. Es necesario que el deudor se comunique con su administrador de préstamo y solicite la moratoria ya que es un proceso y que hay que solicitar,, no es automático. Durante la moratoria, no habrá cargos adicionales, penalidades o intereses adicionales, salvo los pactados previamente. El deudor no tiene que someter documentación adicional para cualificar al solicitar la moratoria y sólo debe demostrar que tiene dificultades con los pagos hipotecarios debido al COVID-19.

De concederse la moratoria, durante este periodo no estará incurriendo en cargos por atrasos, por lo que no se reportarán los atrasos a las compañías de informes crediticios. El deudor debe, una vez se le conceda la moratoria, solicitarle a su banco la documentación por escrito que contenga los detalles y términos de la moratoria. La razón de ello es porque dependiendo del tipo de préstamo y la situación particular, puede que el deudor deba pagar la cantidad completa o que pueda abonarla al pago mensual regular, entre otras opciones.

Alternativas de Mitigación

2.1 FHA

Ante la situación actual que nos estamos enfrentando con el COVID-19 las propiedades aseguradas por hipotecas unifamiliares aseguradas por el FHA (*Federal Housing Administration*) están sujetas a una suspensión en la ejecución hipotecaria hasta el 28 de febrero de 2021. Este es un término que se ha extendido en varias ocasiones. La moratoria aplica a ejecuciones hipotecarias que estaban por iniciar y aquellas que estaban en proceso de finalizarse. La moratoria también aplica a los lanzamientos de personas que viven en propiedades aseguradas por hipotecas unifamiliares aseguradas por el FHA, incluyendo las hipotecas reverse. Si la hipoteca es una FHA el deudor podría cualificar para una de las siguientes opciones:

a. Special Forbearance Unemployment (SFB) (Moratoria Especial por desempleo)

Esta es una opción de retención de la propiedad que está disponible cuando uno o más de los deudores han quedado desempleados y la pérdida de empleo ha afectado negativamente la capacidad del deudor de continuar haciendo su pago mensual de la hipoteca.

La hipoteca debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Tener al menos 3 meses de atraso (61 días en mora), pero no más de 12 meses de atraso; y
- No puede estar en un proceso de ejecución de hipoteca, al momento en que se ejecuta el acuerdo de SFB.

El deudor hipotecario debe cumplir con los siguientes requisitos para ser elegible para este tipo de mitigación de pérdidas:

- El deudor hipotecario ha experimentado una pérdida verificable de ingresos o un aumento en los gastos de subsistencia debido a la pérdida de empleo.
- El deudor hipotecario es el propietario y ocupa la propiedad como residencia principal durante la vigencia del acuerdo de SFB.
- Uno o más de los deudores hipotecarios actualmente no reciben ingresos continuos o, en la alternativa, de un

La mitigación de pérdida, también conocida como “loss mitigation”, es un proceso que le permite a los acreedores hipotecarios y a los deudores evaluar la posibilidad de realizar cambios a los términos de un préstamo hipotecario con el fin de que el deudor pueda conservar su hogar y evitar la ejecución. Por ley federal, todas las instituciones bancarias tienen departamentos de mitigación de pérdidas. Como mencionamos anteriormente, las alternativas de mitigación varían según su tipo de préstamo. Por ello, es importante que el deudor consulte con su banco qué tipo de préstamo tiene para sí identificar cuáles son aplicables. Si el cliente desea más información sobre el proceso de mitigación de pérdidas descargue nuestra *Guía de ayuda al Deudor Hipotecario* en el siguiente enlace:

<https://www.servicioslegales.org/proyectos/ejecucion-de-hipotecas/>

análisis de la información financiera resulta que deudor tiene un pago hipotecario mayor al 40% del ingreso mensual bruto actual y uno de los deudores tiene un estado de desempleo verificable.

- Un deudor hipotecario tiene un estado de desempleo verificado y:
 - ningún deudor recibe actualmente ingresos continuos; o
 - de un análisis de la información financiera del deudor indica que la mejor o única opción disponible para el deudor es el *SFB- Unemployment*.

b. FHA-HAMP Loan Modifications, Partial Claims, and Combination Loan Modification/Partial Claims

La opción del *FHA – Home Affordable Modification Program* (FHA-HAMP) utiliza una modificación de préstamo y/o reclamo parcial para permitir que el préstamo se reinstale, estableciendo un pago mensual más favorable para el deudor. Típicamente, esta alternativa conlleva la capitalización del principal, intereses y recargos del préstamo modificando los términos de la hipoteca. Un reclamo parcial o *partial claim* es un segundo préstamo que no acumulará intereses para que el deudor hipotecario pueda ponerse al día con los pagos vencidos. Este segundo préstamo no se tendrá que pagar con el préstamo principal y sólo deberá pagarlo si el deudor decide

vender la propiedad o si es ejecutada en un proceso judicial. El dinero de ese segundo préstamo será utilizado para abonarlo al préstamo original y así reducir la deuda para que el deudor tenga un pago más bajo cuando modifique.

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que la hipoteca que ya está atrasada en los pagos cumpla con los siguientes requisitos para ser elegible a un FHA-HAMP:

- Han transcurrido al menos 12 meses desde la fecha del primer pago de la hipoteca.
- El incumplimiento se debe a una pérdida de ingreso verificable o al aumento de los gastos de subsistencia;
- La hipoteca no debe estar en un proceso de ejecución hipotecaria en el momento en que efectúan los documentos FHA-HAMP; y
- Tres o más pagos mensuales completos están vencidos y no pagados (61 días o más vencidos) cuando se efectúan los documentos FHA-HAMP.

Para modificar una hipoteca cuyo incumplimiento es inminente bajo el FHA-HAMP, el acreedor hipotecario debe asegurarse que se cumplan las siguientes condiciones:

- Transcurrieron al menos 12 meses desde la fecha del cierre de la hipoteca original,
- El deudor hipotecario ha pagado un mínimo de cuatro pagos de

hipoteca sobre la hipoteca actual;

- El incumplimiento inminente es debido a una pérdida verificada de ingresos u otras dificultades como se explica en la definición de incumplimiento inminente;
- El acreedor hipotecario obtiene documentación que acredite la causa inminente del incumplimiento; y
- Tres o más pagos mensuales completos están vencidos y no pagados (61 días o más vencidos) cuando se efectúan los documentos FHA-HAMP.

Para que un deudor hipotecario sea elegible para la opción de FHA-HAMP debe cumplir con los siguientes criterios:

- El deudor hipotecario ha experimentado recientemente una pérdida verificada de ingresos o un aumento en los gastos de subsistencia y todos los deudores han establecido las dificultades.
- Uno o más de los deudores reciben ingresos continuos.
- Los cálculos del acreedor hipotecario muestran que se puede ofrecer el pago hipotecario mensual resultante que no exceda el 40% del ingreso mensual bruto del deudor, siempre que:
 - El *front end ratio* del deudor, (esa porción de los ingresos de un individuo que se asigna

al pago de la hipoteca), sea mayor al 31%; o

- El 85% de los ingresos excedentes del deudor es insuficiente para curar los atrasos dentro de seis meses.

- El deudor hipotecario ha completado con éxito un *Trial Payment Plan* (TPP) basado en el monto mensual del pago de hipoteca FHA-HAMP.
- El deudor hipotecario no ha ejecutado un acuerdo FHA-HAMP en los últimos 24 meses, a menos que el acuerdo de FHA-HAMP fue hecho como parte de una opción de mitigación de pérdida por desastre a ofrecida por una Declaración Presidencial de Desastre Mayor (PDMDA).

Dentro de las opciones del FHA-HAMP están: *FHA-HAMP Standalone Loan Modification*, *FHA-HAMP Standalone Partial Claim*, *Combination of FHA-HAMP Loan Modification and the FHA-HAMP Partial Claim*.

i. FHA-HAMP Standalone Loan Modification

El acreedor hipotecario puede ofrecer esta opción si:

- El acreedor hipotecario puede lograr un pago hipotecario igual o inferior al pago que tenía previo al desastre sin el uso de un reclamo

parcial de FHA-HAMP; y

- El deudor cumple con todos los requisitos de la opción de FHA-HAMP.

ii. FHA-HAMP Standalone Partial Claim

Esta opción está disponible cuando los términos de la hipoteca son favorables, pero el deudor necesita ayuda para restablecer la hipoteca.

El acreedor hipotecario debe ofrecer esta opción para los deudores que cumplen con los siguientes criterios:

- La tasa de interés actual del préstamo hipotecario del deudor es igual o inferior a la tasa de mercado
- El pago actual del préstamo hipotecario sería igual o menor al pago mensual
- El deudor cumple con todos los requisitos de la opción de FHA-HAMP.

iii. Combination of FHA-HAMP Loan Modification and the FHA-HAMP Partial Claim

El acreedor hipotecario puede ofrecer esta opción para hipotecas que estén en mora o en mora inminente. El acreedor hipotecario puede utilizar esta opción al establecer un pago mensual módico que requiere un reclamo parcial por un monto necesario para cubrir:

- Atrasos

- Honorarios legales y costos de ejecución hipotecaria
- Aplazamiento del principal adeudado

Si el monto de estos tres excede el máximo legal para el reclamo parcial (30%), el acreedor hipotecario aun puede utilizar esta opción para un deudor elegible, siempre que el pago modificado no sobrepase el 40% del ingreso bruto del deudor.

c. Declaración Presidencial Emergencia Nacional COVID-19

A todos los deudores afectados por COVID-19 se les deberá ofrecer esta opción en vez de las opciones ofrecidas bajo el PDMDA. Si ya se había comenzado un proceso de moratoria o reclamo parcial bajo las opciones de mitigación de pérdida de FHA PDMDA se deberán convertir esas opciones a las que provee la Declaración Presidencial Emergencia Nacional COVID-19.

Los acreedores hipotecarios no deberán negar la opción de retención de hogar por la emergencia nacional COVID-19 a los deudores que experimentan dificultad de hacer sus pagos de hipoteca a tiempo debido a la Emergencia Nacional COVID-19 y satisfacen los criterios de mitigación de pérdidas.

(A) Moratoria para los deudores afectados por Emergencia Nacional COVID-19

Si un deudor está experimentando dificultades financieras que afectan su capacidad de hacer sus

pagos de hipoteca a tiempo debido a la Emergencia Nacional COVID-19 y hace una solicitud de moratoria, el banco o administrador del préstamo debe ofrecerle al deudor una moratoria, que permite uno o más períodos de pagos reducidos o suspendidos.

El período de moratoria inicial puede ser de hasta 180 días. Si es necesario, el deudor puede solicitar un período de moratoria adicional de hasta 180 días adicionales y este debe ser aprobado por el acreedor hipotecario. El plazo de la moratoria de los primeros 180 días o de los 180 adicionales que fueron aprobados, se pueden acortar a solicitud del deudor. Mientras el deudor tenga una moratoria, el acreedor hipotecario renunciará a todos los cargos y penalidades por demora.

**(B) COVID-19 National
Emergency Standalone
Partial Claim**

El acreedor hipotecario deberá evaluar a todo deudor que haya recibido una moratoria para los deudores afectados por Emergencia Nacional COVID-19 para la opción de *COVID-19 National Emergency Standalone Partial Claim* a más tardar al finalizar la moratoria.

Requisitos de elegibilidad

- El pago de la hipoteca estaba al día o tenía menos de 30 días de atraso para el 1 de marzo de 2020.
- El deudor ha indicado que tiene la capacidad económica para volver a hacer los pagos a tiempo de

la hipoteca.

- La propiedad es ocupada por el dueño.

Términos del COVID-19 National Emergency Standalone Partial

- El acreedor hipotecario renuncia a los cargos por demora;
- El monto del *COVID-19 National Emergency Standalone Partial Claim* sólo incluye los atrasos que consisten en principal, intereses, impuestos y seguros;

d. Pre-Foreclosure Sales (PFS)

La PFS es una opción de disposición del hogar. Está diseñada para aquellos deudores que no cuentan con los ingresos suficiente para cumplir con los pagos hipotecarios a pesar de las guías de mitigación antes mencionadas. Es una venta previa a la ejecución hipotecaria, también conocida como *Short Sale*. Con esta alternativa la propiedad se pone en venta por un precio menor a lo adeudado en la propiedad y los acreedores acuerdan liberar al deudor del préstamo hipotecario. Con esta alternativa, el deudor se libera del préstamo hipotecario y por ende de su obligación de pagar a cambio de vender la propiedad a un precio inferior al balance del préstamo. El banco le fijará el monto en que se podrá vender la propiedad. De aprobarse esta alternativa el deudor no perderá la propiedad a través de un proceso de ejecución de hipoteca.

El acreedor hipotecario puede considerar esta opción cuando el deudor está en incumplimiento

o cuando el deudor está al día con los pagos, pero enfrenta un incumplimiento inminente. El deudor no tiene que estar en incumplimiento de pago para que el acreedor apruebe esta opción, pero a la fecha en que ocurre el cierre del PFS la hipoteca debe tener al menos 31 días de atraso.

i. Streamline PFS

Esta opción está disponible para los deudores propietarios-ocupantes y no ocupantes y no requiere verificación de dificultad económica. Si es un deudor que no está ocupando la propiedad, (Nótese que la alternativa PFS no requiere que el deudor esté ocupando la propiedad para cualificar para esta alternativa), debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Los deudores tienen 90 días o más de atraso en su hipoteca asegurada por la FHA a partir de la fecha de la revisión del acreedor hipotecario; y
- Cada deudor tiene un puntaje de crédito de 620 o menos.

Si es un deudor que ocupa la propiedad, debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Los deudores tienen 90 días o más de atraso en su hipoteca asegurada por la FHA a partir de la fecha de la revisión del acreedor hipotecario;
- Cada deudor tiene un puntaje de crédito de 620 o menos; y
- Los deudores deben haber sido examinados para las opciones de mitigación de pérdida para la retención de viviendas de la

siguiente manera:

- el deudor ha fallado un *Trial Payment Plan* en los últimos seis meses;
- el deudor ha fallado en una opción de FHA-HAMP dentro de los últimos dos años;
- se ha determinado que el deudor no es elegible para una opción de retención de vivienda para mitigar la pérdida;
- el deudor recibió un *SFB-Unemployment*, pero no cualificó para una opción de retención de vivienda para mitigar la pérdida permanente al finalizar la moratoria; o
- el deudor ha sido considerado elegible y se le ha ofrecido una opción de retención de vivienda para mitigar la pérdida.
- Sin embargo, todos los deudores deben tener una calificación crediticia inferior a 580 y deben proporcionar documentación por escrito que indique que

eligen no aceptar la opción de retención en el hogar para mitigar las pérdidas.

ii. Streamlined PFS for Servicemembers with Permanent Change of Station (PCS) Orders

Esta opción se le puede ofrecer a los miembros del servicio militar que deben reubicarse en un nuevo lugar de destino al menos a 50 millas de su residencia actual, sin que el acreedor hipotecario verifique las dificultades de pago.

Para que el deudor pueda utilizar esta opción debe cumplir con los siguientes requisitos:

- El miembro del servicio tiene Órdenes PCS para reubicarse en un lugar de destino al menos a 50 millas de distancia de su residencia actual y proporciona al acreedor hipotecario una copia de dichas órdenes.
- El miembro del servicio envía una declaración jurada certificando que:
 - la propiedad que asegura la hipoteca asegurada por la FHA es o era su residencia principal cuando se emitieron las órdenes PCS
 - se ha obtenido o se obtendrá una nueva vivienda permanente

como resultado de las órdenes PCS

iii. Standard PFS

Es una opción disponible para los deudores propietarios-ocupantes que están experimentando dificultades que afectan su capacidad de mantener su préstamo según lo determina el *Deficit Income Test* (DIT). Esto se calcula restando el total de los gastos mensuales del ingreso neto mensual, y:

- Están en mora; o
- Están al día o tienen menos de 30 días de atraso, pero se enfrentan a un incumplimiento inminente.

El acreedor hipotecario puede considerar para esta opción aquellos deudores en mora o en mora inminente debido a una o más de las siguientes dificultades:

- una pérdida o reducción de ingresos;
- un cambio en las circunstancias financieras del hogar;
- muerte de un codeudor;
- enfermedad o discapacidad a largo plazo / permanente de un deudor o un familiar dependiente;
- divorcio o separación legal de un deudor, o
- transferencia o reubicación de empleo distante a más de 50 millas de ida desde la residencia principal actual del deudor para estar más cerca del empleo.

e. Deed-in-Lieu of Foreclosure (DIL)

Esta es una opción de disposición de vivienda para la mitigación de pérdidas en la cual un deudor ofrece voluntariamente entregar la propiedad a cambio de una liberación de todas las obligaciones bajo la hipoteca. Hay tres tipos de transacciones *DIL*: *Streamlined DIL*; *Streamlined DIL for Servicemembers with PCS Orders*; y *Standard DIL*.

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que la hipoteca cumple con los siguientes requisitos de elegibilidad para la opción *DIL*:

- la hipoteca está en incumplimiento y la causa del incumplimiento debe ser incurable; o
- el deudor está en riesgo de incumplimiento inminente y le proporciona al acreedor hipotecario documentación que evidencie su incumplimiento inminente.

HUD requiere que los deudores intenten primero mercadear la propiedad bajo el programa PFS antes de usar la opción *DIL*.

i. Streamlined DIL

Esta es una transacción *DIL* para deudores propietarios-ocupantes y deudores no ocupantes y no requiere verificación de dificultades. El deudor debe cumplir con:

- Los requisitos para una transacción de *Streamlined PFS*; y
- Haber intentado cumplir una transacción de *PFS*.

ii. Streamlined DIL for Servicemembers with PCS Orders

Esta opción se le puede ofrecer a los miembros del servicio que deben reubicarse en un nuevo lugar de destino al menos a 50 millas de su residencia actual, sin que el acreedor hipotecario verifique las dificultades de pago.

- El deudor tiene que cumplir con los requisitos establecidos en *Streamlined PFS for Servicemembers with Permanent Change of Station (PCS) Orders*; y
- Haber tratado de cumplir con la opción de *PFS*

iii. Standard DIL

Esta opción está disponible para los deudores propietarios-ocupantes que experimentaron dificultades verificables que han afectado su capacidad de mantener su hipoteca pero que no cumplen con los requisitos de una opción de *Streamlined DIL*.

El deudor que solicite esta opción debe proporcionar una verificación de las dificultades y debe presentar una solicitud de mitigación de pérdida completa para su revisión. El acreedor hipotecario debe evaluar la información financiera del deudor para determinar si las circunstancias financieras del deudor han cambiado para que sea elegible para otras opciones de mitigación de pérdidas.

f. Desastres declarados por el gobierno federal Declaración Presidencial de Desastre Mayor (PDMDA)

Las hipotecas aseguradas por la FHA garantizadas por propiedades ubicadas en áreas de desastre mayor declaradas presidencialmente estarán sujetas a una moratoria sobre ejecuciones hipotecarias después de la Declaración de desastre. La moratoria sobre ejecuciones hipotecarias es:

- efectivo para un período de 90 días que comienza en la fecha de la Declaración de Desastres para esa área
- aplicable al inicio de ejecuciones hipotecarias y ejecuciones hipotecarias que ya están en proceso; y
- con la aprobación del CARES Act, HUD autorizó una moratoria de hasta 6 meses para aquellos deudores afectados por la COVID-19.

i. Loss Mitigation Owner-Occupant Requirement

Los acreedores hipotecarios no deben negarle al deudor ninguna opción de mitigación de pérdidas únicamente por no ocupar una propiedad hipotecada si se cumplen las siguientes condiciones:

- La propiedad hipotecada está localizada dentro del área de declaración de desastre mayor;
- la vivienda era la residencia principal de un deudor inmediatamente antes del evento del desastre;

- el deudor tiene la intención de volver a ocupar la propiedad hipotecada al restaurar la casa a una condición habitable; y
- el total de los atrasos hipotecarios acumulados no ha excedido el equivalente a 12 meses del principal, intereses, impuestos y seguros.

ii. Forbearance (Moratoria) Options for Disaster-Affected Borrowers

El acreedor hipotecario puede ofrecer una moratoria al deudor cuya propiedad que garantiza el préstamo hipotecario se encuentra en un área de desastre o que el lugar de empleo del deudor se encuentre en un área de desastre. Se le deberá ofrecer al deudor una moratoria de la siguiente manera:

(1) Informal Forbearance for Borrowers in PDMDAs

El acreedor hipotecario puede considerar a los deudores en PDMDA para una moratoria y puede ofrecer períodos adicionales si se extiende la moratoria de ejecución hipotecaria.

(2) Formal Forbearance for Borrowers in PDMDAs

El acreedor hipotecario puede considerar una moratoria formal para los deudores en PDMDA mientras realizan reparaciones en el hogar y / o resuelven dificultades financieras verificables relacionadas con el desastre, siempre que:

- el período del plan de la moratoria no exceda el tiempo estimado necesario para completar las reparaciones del hogar según lo contratado,
- el total de los atrasos acumulados de la hipoteca durante el período de la moratoria no excede el equivalente de 12 meses del pago de principal, intereses, impuestos y seguro.

iii. Modificación de préstamos por desastre

Para los deudores que reciben una moratoria informal o formal basado únicamente en la ubicación de su propiedad hipotecada o lugar de empleo dentro de un PDMDA, el acreedor hipotecario debe ofrecer modificaciones a la hipoteca al finalizar el período de moratoria de pago basado en los siguientes criterios:

1- Requisitos de elegibilidad

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que los deudores y sus hipotecas aseguradas por la FHA cumplan con los siguientes requisitos de elegibilidad para una modificación de préstamo:

- La hipoteca estaba al día o tenía menos de 30 días de atraso a la fecha de la declaración de desastre aplicable.
- El acreedor hipotecario obtiene una Verificación de Empleo que confirma que el estado de empleo del deudor es el mismo que antes del desastre.
- Los daños al hogar ya han

sido reparados.

- La vivienda está ocupada por el propietario.

2- Términos de la modificación de hipoteca

El acreedor debe modificar la hipoteca como sigue:

- El pago mensual de principal e intereses no cambia.
- El acreedor hipotecario debe añadir al balance de la hipoteca (capitalizar):
 - Los atrasos acumulados por intereses no pagados; y
 - atrasos, honorarios de abogado y recargos.
- El acreedor renuncia a los cargos por demora si el deudor cumple con todas las condiciones del TPP.
- El acreedor hipotecario extiende el plazo de la hipoteca a 360 meses a partir de la fecha de vigencia de la modificación.
- El acreedor hipotecario establece la tasa de interés utilizando el interés actual del mercado.

iv. Disaster Standalone Partial Claim

El acreedor hipotecario debe evaluar a los deudores para un reclamo parcial independiente por desastre al final de la moratoria si el deudor no cualifica para una modificación de préstamo por desastre. Como explicamos anteriormente, la opción del *partial claim* lo que hace es otorgar al deudor un segundo préstamo de manera que ese dinero se aporte al

préstamo original. El segundo préstamo no se pagará hasta que el deudor salde el préstamo original o venda la propiedad. El uso de esta opción requiere que se cumplan los siguientes criterios:

- La hipoteca estaba al día o tenía menos de 30 días de atraso a la fecha de la declaración de desastre.
- El acreedor hipotecario confirma que el ingreso del deudor es igual o mayor a su ingreso antes del desastre utilizando una nómina reciente, W2, estado de banco, o cualquier otro documento que refleje los ingresos.
- Como alternativa a proveer la documentación sobre ingresos, el deudor puede completar un periodo de prueba de tres meses, el cual confirmará que sus ingresos han vuelto a como estaban antes del desastre.
- La propiedad es ocupada por el propietario.
- El total de principal e intereses del pago mensual de hipoteca del deudor no cambiaron.
- El acreedor hipotecario renuncia a los cargos por atraso acumulados.

2.2 USDA

Debido a la emergencia del COVID-19 el *USDA Rural Development* ha requerido que se suspenda todo caso de ejecución de hipoteca, ya sea que se iba iniciar el proceso o las que estaban en proceso, hasta el 31 de diciembre de 2020. La mayoría de los préstamos garantizados por la USDA que vemos en la práctica son los préstamos conocidos como *Rural* y pertenecen a la división de *Rural Housing* bajo la sombrilla del USDA. Éste tipo de préstamo es común en las zonas rurales de nuestro país. Aquellas personas que tienen préstamos *Rural* pueden beneficiarse de las siguientes alternativas:

a. Special Forbearance ***(Moratoria especial)***

Esta opción establece una moratoria que puede reducir temporalmente o suspender pagos y / o aumentar gradualmente los pagos mensuales en una cantidad suficiente para pagar los atrasos por un período corto. También puede incluir pagos por varios meses seguidos de un préstamo modificado.

Esta opción involucra uno de los siguientes:

- **PLAN DE PAGO-** pagos mensuales por un monto suficiente para pagar los atrasos a través del tiempo, típicamente a seis meses;
- **MORATORIA POR DIFICULTADES O DESASTRES-** se reducen o suspenden los pagos mensuales mientras el deudor resuelve las dificultades, como desempleo.

En ningún momento debe el atraso máximo bajo esta opción exceder el equivalente a 12 meses del pago de principal, intereses, impuestos y seguro.

La hipoteca debe cumplir con el siguiente requisito:

- La hipoteca tiene un mínimo de 30 días de atraso, pero no más de 12 pagos atrasados y no está en proceso de ejecución hipotecaria al momento de la evaluación.

Se puede ofrecer esta opción a un deudor que recientemente experimentó una pérdida verificada de ingresos o un aumento en los gastos de subsistencia. El deudor debe ser el propietario-ocupante de la propiedad y debe estar comprometido a ocupar la propiedad como residencia principal.

b. Modificación de Préstamo

Mediante esta opción se hace un cambio permanente en uno o más de los términos de un préstamo que generalmente disminuye el pago mensual de la hipoteca y permite que el préstamo se ponga al día. Esta opción puede ser apropiada para un deudor que ha experimentado una reducción permanente o a largo plazo de sus ingresos o un aumento en los gastos de subsistencia pero no tiene ingresos suficientes para pagar los atrasos a través de un plan de pago. Para cualificar para una modificación, el deudor tiene que demostrar con documentos la capacidad de realizar pagos mensuales a la deuda hipotecaria una vez se modifiquen los términos del préstamo.

Requisitos del préstamo

- El préstamo no está en un proceso de ejecución hipotecaria en el momento en que se ejecuta la modificación;
- El incumplimiento se debe a una pérdida de ingresos verificada o al aumento de los gastos.

Requisitos de elegibilidad del deudor

- El deudor debe estar enfrentando un incumplimiento inminente o estar en incumplimiento. El deudor está en incumplimiento si ese deudor está atrasado 30 días o más en la obligación de la hipoteca. Un deudor está “enfrentando un incumplimiento inminente” si ese deudor está al día en el pago o tiene menos de 30 días de atraso de la obligación de la hipoteca y está experimentando una reducción significativa en los ingresos o alguna otra dificultad que evita que él o ella realice el próximo pago requerido de la hipoteca durante el mes en que vence.

c. Pre-Foreclosure Sale

La opción de venta previa a la ejecución hipotecaria (“PFS”, por sus siglas en inglés) permite que un deudor venda su casa y use el producto de la venta para satisfacer la deuda hipotecaria, incluso si el dinero obtenido de la venta es menor que la cantidad adeudada. Esta opción es apropiada para

un deudor cuya situación financiera requiere la venta de la casa, pero no puede hacerlo porque el valor de la propiedad ha disminuido a menos del monto adeudado en la hipoteca.

El deudor tiene que mercadear activamente la propiedad por un período de al menos tres meses, durante el cual el banco retrasa la acción de ejecución de hipoteca. Si la propiedad no se vende, el deudor transmitirá el título de la propiedad al banco a través de una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria (“DIL”, por sus siglas en inglés)

Requisitos del préstamo

El préstamo está atrasado por más de 30 días, al momento de evaluar el PFS. Un banco puede ejercer su discreción para aceptar una solicitud de un deudor que enfrenta un incumplimiento inminente. En ninguna circunstancia el PFS estará disponible para los deudores que hayan abandonado su obligación hipotecaria a pesar de su continua capacidad de pago.

Requisitos de elegibilidad del deudor

- Está en incumplimiento o enfrenta un incumplimiento inminente debido a un aumento verificado en los gastos de subsistencia o disminución de ingresos;
- Ocupa la propiedad como residencia principal
- No es elegible para alguna de las opciones disponibles de retención de vivienda.

Además, los deudores que no han cumplido con un préstamo modificado utilizando la guía del USDA pueden evaluarse para una opción PFS.

Un deudor que no esté ocupando la propiedad puede ser considerado para una opción PFS si se determinó que la vacante era de naturaleza involuntaria, como la pérdida de empleo, transferencia obligatoria, divorcio, muerte, etc.

d. Deed in Lieu of Foreclosure (DIL)

Esta es una opción de disposición en la que un deudor entrega voluntariamente la propiedad de la hipoteca al banco a cambio de una liberación de todas las obligaciones de la hipoteca. Aunque el deudor pierde la propiedad, un DIL es preferible a la ejecución hipotecaria porque los costos de la ejecución hipotecaria se reducen. Además, un DIL es menos perjudicial que la ejecución hipotecaria para la capacidad del deudor de obtener crédito en el futuro.

Requisitos del préstamo

Antes de aceptar la escritura que traspasa el título de la propiedad, el banco debe documentar que el préstamo está en mora (más de 30 días) y la causa de la morosidad es incurable. Un banco debe solicitar la aprobación previa de USDA para celebrar un acuerdo DIL con un deudor cuyo préstamo está al día, pero que se enfrenta a un incumplimiento inminente.

Esta opción no estará disponible para los deudores que hayan abandonado su obligación hipotecaria a pesar de su continua capacidad de pago.

Requisitos del deudor

- Un deudor que no puede continuar haciendo los pagos de la hipoteca y ocupa la propiedad como residencia principal.
- Un deudor que no ocupa la propiedad puede ser considerado para una opción DIL si se determinó que la vacante era de naturaleza involuntaria, como la pérdida de empleo, transferencia obligatoria, divorcio, muerte, etc.

e. Declaración de desastre mayor (PDMDA)

Al igual que los préstamos FHA, el banco debe suspender todas y cada una de las acciones de ejecución hipotecaria para los deudores en áreas donde hay una declaración de desastre mayor vigente durante 90 días a partir de la fecha de la declaración, a menos que la USDA lo extienda. Esto aplica tanto al inicio de nuevas ejecuciones hipotecarias como a las ejecuciones hipotecarias que ya están en proceso. Para ser elegible para una suspensión de las actividades de ejecución hipotecaria, la propiedad o el lugar de trabajo del prestatario deben verse directamente afectados por el PDMDA. Durante la suspensión, los bancos deben considerar los siguientes factores para determinar el curso de acción apropiado:

- Evaluar los efectos del desastre;
- Instruir al deudor a presentar reclamos de seguro y solicitar asistencia por desastre que puede estar disponible a través de FEMA, gobiernos estatales y locales;

- Ofrecer planes de pago
- Determinar si la ejecución hipotecaria es la única opción.

f. Special Relief Alternatives

Además de las opciones que normalmente están disponibles, los deudores que cualifiquen se les pueden ofrecer las siguientes medidas especiales de alivio para ayudarlos sin la evaluación financiera estándar requerida sujeta a las siguientes condiciones:

- El préstamo estaba al día o tenía menos de treinta (30) días de atraso a la fecha del PDMDA correspondiente;
- El administrador recibe la verificación de que las dificultades (empleo y / o propiedad) se han resuelto;
- El pago total de capital e intereses de la hipoteca que se intenta modificar sería menor o igual que el pago previo a la modificación.

Las medidas especiales se deben considerar en el siguiente orden:

EXTENSIÓN DEL PLAZO: si el banco determina que el deudor es capaz de mantener el pago hipotecario actual, durante el período de moratoria (puede distribuirse dentro de 60 meses), el plazo del préstamo puede extenderse un número igual de meses para el plazo de la moratoria proporcionada. Cualquier interés acumulado durante el período de moratoria debe condonarse. Esto es importante porque permitiría a un deudor, que ha pagado bastante del préstamo o si su propiedad tiene

valor acumulado “equity”, no tener que modificar a 30 años y empezar de nuevo. En cambio podría extenderse el término de vencimiento de la hipoteca por un periodo equivalente al de la moratoria.

CAPITALIZACIÓN DE LA MOROSIDAD Y LA EXTENSIÓN DEL PLAZO: si el banco determina que el deudor es capaz de mantener el pago hipotecario actual, pero no puede pagar el monto adicional para repagar la moratoria, puede ofrecer una modificación bajo los siguientes términos:

- Capitalizar los atrasos acumulados e intereses, y cargos del banco en la modificación;
- Extender el plazo de la hipoteca hasta 360 meses;
- Reducir la tasa de interés a la más reciente del mercado (siempre dependiendo de su capacidad y puntuación crediticia);
- El pago modificado del deudor del principal, interés, impuesto, seguro debe ser igual o menor que el pago previo al desastre.

2.3 DEPARTMENT OF VETERANS AFFAIRS (VA)

Los bancos deben trabajar con los deudores afectados que no pueden realizar los pagos de su hipoteca para asegurarse de que sean evaluados para las opciones de mitigación de pérdidas de VA. Al igual que los préstamos FHA y USDA, VA ofrece 180 días de moratoria con la posibilidad de extender a 180 días adicionales.

El VA ofrece cinco opciones de mitigación de pérdidas que se dividen en opciones de retención de viviendas o disposición de vivienda. Las opciones de retención son las siguientes:

a. Plan de pago

A través del plan de pago el deudor puede poner al día el préstamo en incumplimiento (61 o más días de atraso). Típicamente el deudor pagará la mensualidad actual de su hipoteca más una cantidad adicional por los atrasos acumulados hasta ponerla al día. Para ser elegible, el plan de pago debe establecerse por al menos un período de 3 meses.

Durante el plan de pago, los bancos deben monitorear el acuerdo cada mes y tomar las medidas apropiadas si el deudor no cumple. Los planes pueden renegociarse en cualquier momento.

b. Moratoria

Mediante la moratoria, el banco acuerda suspender o reducir los pagos por 1 o más meses de un préstamo en atraso (61, 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. Circunstancias como el desempleo, los desastres naturales o los casos resultantes de una enfermedad prolongada pueden provocar la consideración de una mayor duración.

Durante el período de la moratoria, los administradores deben monitorear el acuerdo y tomar las medidas apropiadas si el deudor no cumple. Los acuerdos pueden renegociarse en cualquier momento.

c. Modificación de préstamo

Mediante esta opción se cambia permanentemente uno o más de los términos de un préstamo, y puede incluir la reamortización del saldo adeudado.

Todas las modificaciones de préstamos deben cumplir las siguientes condiciones:

- 1.** El préstamo está en atraso por lo menos 60 días.
- 2.** La modificación del préstamo reinstalará el préstamo y subsanará el incumplimiento.
- 3.** El evento o las circunstancias que causaron el incumplimiento se resolvieron o se resolverán, y no se espera que vuelvan a ocurrir.
- 4.** Los ingresos del hogar deben poder sostener todas las obligaciones financieras.

5. El deudor no recibe ningún reembolso en efectivo de la modificación.

6. La propiedad que garantiza el préstamo hipotecario no debe haber sido abandonada

7. Los administradores deben revisar la opción de modificación que sea más apropiada para las circunstancias del deudor:

i. Traditional Loan Modification

Permite al banco modificar permanentemente los términos de la hipoteca para restablecer el préstamo.

EVALUACIÓN DEL DEUDOR - el banco debe recibir un paquete de mitigación completo para garantizar que los ingresos del hogar sostienen todas las obligaciones financieras.

ii. Streamline Modification

Permite a los bancos ofrecer permanentemente un alivio de pago bajo ciertas circunstancias cuando el deudor no ha presentado una solicitud completa de mitigación de pérdidas. Presentar un paquete de mitigación durante un desastre mayor, donde un deudor puede enfrentar falta de recursos como

agua o energía eléctrica puede ser sumamente complicado y difícil de realizar. Tomando eso en consideración y a la luz de lo vivido en el huracán María, se aprobó esta alternativa para precisamente facilitarle al deudor y flexibilizar los requisitos de mitigación en tiempos de desastre mayor. Esta opción está disponible también en los préstamos FHA antes discutida.

1. EVALUACIÓN DEL DEUDOR:

No se requiere la evaluación del banco sobre la situación financiera del deudor para utilizar esta opción. En vez, los deudores deben completar con éxito un *Trial Payment Period* (TPP) de 3 meses y firmar el acuerdo *streamline modification* para recibir una modificación permanente del préstamo. La participación en el programa *streamline modification* de VA está sujeta a la discreción del administrador.

Requisitos adicionales de elegibilidad

(a) El deudor debe completar con éxito un TPP.

(b) Debe haber al menos una reducción mínima del 10 por ciento en pago principal y pago de intereses.

(c) El deudor no ha

incumplido previamente un *streamline modification*.

(d) El deudor no ha presentado una solicitud completa de mitigación de pérdidas actualmente bajo revisión, y / o no está bajo una opción de mitigación de pérdida para curar los atrasos.

2. PAQUETES DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS: la siguiente guía aplica cuando se ha recibido un paquete de mitigación de pérdidas durante el proceso de *streamline*:

(a) Si el banco recibe un paquete completo de mitigación de pérdidas antes de enviar al VA la oferta del *streamline loan modification* de TPP, el deudor no es elegible para la opción de *streamline loan modification* de VA y el banco debe evaluar al deudor para conocer las mejores opciones de mitigación de pérdidas de VA basados en el paquete completo recibido.

(b) Si el administrador recibe un paquete de mitigación de pérdida incompleto antes de enviar la oferta de TPP de modificación de préstamo *streamline* de VA, el deudor todavía es elegible para esta opción. Un TPP es un plan activo de mitigación de pérdidas con la intención de poner al día el préstamo y mantener al deudor en

el hogar. El deudor debe tener la oportunidad de completar con éxito el TPP y recibir una modificación permanente. Si el TPP falla, los bancos deben darle seguimiento a recopilar información relevante sobre las circunstancias del deudor para resolver la morosidad y evitar la ejecución hipotecaria.

(c) Si el administrador recibe un paquete completo de mitigación de pérdidas después de que un TPP haya comenzado, el TPP debería continuar mientras el banco evalúa el paquete. Un paquete completo de mitigación de pérdidas puede permitirle al banco ofrecerle al deudor una modificación más favorable. Si el banco determina que se debe ofrecer una modificación más favorable, se le debe permitir al deudor continuar con el TPP para mantener la consistencia. El deudor debe ser notificado inmediatamente de los términos alternativos de modificación.

(d) Si el deudor envía un paquete completo de mitigación de pérdidas que indica la imposibilidad de costear el nuevo pago, el TPP debe continuar para que el deudor tenga la oportunidad de demostrar su capacidad y deseo de realizar el pago. Un deudor que complete con éxito el TPP debe recibir la modificación permanente adquirida.

iii. VA Affordable Modification (VAAM)

Permite a los administradores del préstamo ayudar a los propietarios a evitar la ejecución hipotecaria cuando otras opciones tradicionales de retención de viviendas no son factibles. Los bancos deben evaluar el préstamo para un VAAM antes de determinar que el préstamo es impagable.

EVALUACIÓN DEL DEUDOR - el administrador debe recibir un paquete completo de mitigación de pérdidas y revisar la información financiera del deudor. Si la información financiera verificada indica ingresos insuficientes para justificar las opciones tradicionales de mitigación de pérdidas, entonces el banco utilizará la información financiera obtenida para evaluar la posibilidad de un VAAM.

Requisitos adicionales de elegibilidad

(a) El nuevo pago mensual de la hipoteca (incluyendo el principal, los intereses, los impuestos a la propiedad, el seguro y gastos de la asociación de residentes, si aplica conocido en inglés por sus siglas PITIA) no es mayor al 31 por ciento del ingreso bruto mensual del deudor.

(b) Los bancos pueden reducir la tasa de interés y extender los

plazos para lograr el pago mensual objetivo de PITIA.

d. VA Disaster Modification

Permite a los administradores ofrecer 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. Todos los deudores afectados elegibles deben tener la oportunidad de ser considerados para una modificación de préstamo por desastre de VA.

EVALUACIÓN DEL DEUDOR - no se requiere la evaluación del banco de la información financiera del deudor para una modificación por desastre. Para ser elegible para la opción de modificación por desastre, los deudores deben completar con éxito un TPP de 3 meses y firmar el acuerdo de modificación por desastre para recibir una modificación permanente del préstamo.

Requisitos adicionales de elegibilidad

(a) El deudor se ha visto afectado por un desastre declarado por el gobierno federal.

(b) El préstamo hipotecario no tenía más de 30 días de vencimiento al momento del desastre.

(c) El préstamo hipotecario tiene al menos 60 días de atraso después de que finaliza el período de la moratoria. Los administradores de bancos pueden ofrecer una modificación por desastre a un deudor antes del vencimiento del período de la moratoria si existe evidencia clara de que el deudor está preparado para reanudar los pagos mensuales.

(d) El deudor no ha presentado una solicitud completa de mitigación de pérdidas actualmente bajo revisión, y / o no está bajo una opción de mitigación de pérdida para curar la morosidad.

i. Disaster Extend Modification

Permite que los bancos ofrezcan una alternativa permanente al extender la fecha de vencimiento del préstamo, hasta por 12 meses, a los deudores afectados aún cuando el deudor no haya presentado una solicitud completa de mitigación de pérdidas. Todos los deudores afectados elegibles deben tener la oportunidad de ser considerados para una modificación de préstamo por desastre de VA.

1. Evaluación del deudor: no se requiere la evaluación del administrador de la información financiera del deudor para una modificación por desastre. Para ser elegible para la opción de modificación de extensión de desastre, el administrador debe eliminar el interés acumulado en el

préstamo como resultado del tiempo que estuvo el deudor sin pagar.

2. La tasa de interés no debe exceder la tasa de interés actual del deudor. El resultado deseado es que los deudores pueden reanudar las mismas cuotas mensuales regulares sin sentir que han sido penalizados financieramente debido a un desastre.

3. El administrador puede reamortizar el préstamo, si es necesario, siempre que el nuevo pago mensual sea igual o menor que el pago mensual actual.

Requisitos adicionales de elegibilidad

(a) El deudor se ha visto afectado por un desastre declarado por el gobierno federal.

(b) El préstamo hipotecario no tenía más de 30 días de vencimiento al momento del desastre.

(c) El préstamo hipotecario tiene al menos 60 días de morosidad después de que finaliza el período de aplazamiento de desastre. Los administradores pueden ofrecer una modificación por desastre a un deudor antes del vencimiento del período de aplazamiento si existe evidencia clara de que el deudor está

preparado para reanudar las cuotas mensuales.

(d) Los términos del préstamo se extienden por el mismo número de meses que el préstamo que está en mora debido al desastre. Por ejemplo, si el préstamo tiene una morosidad de 4 meses, el plazo del préstamo solo puede extenderse por 4 meses. El límite de la extensión del plazo es de 12 meses, sin la aprobación previa de VA.

(e) La modificación no aumenta la tasa de interés actual del deudor ni los montos de principal e intereses mensuales.

(f) El administrador renuncia a los intereses acumulados por los atrasos.

(g) El deudor no ha presentado una solicitud completa de mitigación de pérdidas actualmente bajo revisión, y / o no está bajo una opción de mitigación de pérdida para curar la morosidad.

e. Compromise Sale (Short Sale)

Es una venta corta por un monto inferior a lo adeudado sobre el préstamo. Esta alternativa debe considerarse cuando una venta privada no es factible debido a 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. Lo anterior está sujeto a los siguientes requisitos:

1. El banco ha determinado que el préstamo es impagable.
2. El propietario actual de la propiedad no recibirá ninguna ganancia de la venta de propiedad.

f. Deed In Lieu of Foreclosure (DIL)

Como indicamos anteriormente, un DIL de ejecución hipotecaria es una transferencia voluntaria del título de la propiedad del deudor al administrador para liberarse de todas las obligaciones de la hipoteca.

En los casos en que hay poca o ninguna probabilidad de una venta privada, se debe considerar aceptar un DIL de ejecución hipotecaria. Esta opción beneficia al deudor que no cuenta con capacidad de pago al evitar que pierda la propiedad mediante una acción de ejecución de hipoteca y cobro de dinero. Para cualificar generalmente el deudor se compromete a desocupar la propiedad en un tiempo determinado cuando se haga la escritura de DIL.

2.4 FANNIE MAE

Para ayudar a los deudores que están experimentando dificultades por el COVID-19 (como, por ejemplo, desempleo, reducción de horas de trabajo, o enfermedad de un deudor o codeudor o algún dependiente de la familia) que ha impactado la capacidad de realizar los pagos mensuales de la hipoteca, el administrador deberá ofrecer una moratoria en los pagos de la hipoteca. La moratoria se puede extender a una residencia principal, una segunda casa o una propiedad de inversión.

Cuando hay una Declaración Presidencial de Desastre Mayor (PDMDA) el banco debe tratar de establecer contacto con el deudor o el codeudor del préstamo hipotecario para discutir las opciones más apropiadas para resolver los atrasos de los pagos. A esto se le conoce como establecer un “Quality Right Party Contact”.

Cuando se ha establecido este contacto entre el banco y el deudor, y el préstamo hipotecario no esté en atraso o tenga menos de 90 días de atraso, el banco podrá ofrecer una moratoria de hasta 180 días. Si al finalizar los 6 meses, el deudor no ha provisto la información financiera requerida, el administrador podrá ofrecer una moratoria adicional de 180 días, pero no puede exceder 360 días.

Cuando se ha establecido este contacto entre el administrador y el deudor durante el periodo del desastre, y el préstamo hipotecario tenga mas de 90 días de atraso, el administrador podrá ofrecer una moratoria de hasta 180 días.

Cuando no se ha establecido este contacto entre el banco y el deudor durante el periodo del desastre, y el préstamo hipotecario tenga 90 días o menos de atraso, el banco podrá ofrecer una moratoria de hasta 3 meses.

a. Moratoria

Requisitos del deudor

- El banco debe intentar contactar al deudor para auscultar su situación económica a raíz del COVID-19.
- El deudor debe enfrentar una de las siguientes dificultades económicas:
 - desempleo;
 - reducción de ingresos;
 - aumento en los gastos de subsistencia;
 - desastre que afecte el área donde se encuentra la propiedad o el lugar de empleo;
 - una enfermedad a largo plazo o una incapacidad permanente;
 - divorcio o separación legal; separación de los deudores que no sea de un matrimonio;
 - muerte de un deudor o de quien genera los ingresos;
 - relocalización de empleo.

Requisitos de la hipoteca

- La propiedad que garantiza el préstamo hipotecario es la residencia principal. Sin embargo, en el caso de que haya una declaración de desastre mayor, la propiedad puede ser una segunda propiedad o una propiedad de inversión.
- La propiedad que garantiza el préstamo hipotecario no debe estar abandonada.

b. Plan de pago

En el plan de pago, el acreedor hipotecario aumenta temporalmente el pago mensual agregando parte de los atrasos a los pagos actuales para que el deudor pueda poner al día el préstamo.

Si al momento de evaluar la hipoteca tiene 90 días o menos de atraso y el término del plan de pago no excede de seis meses, entonces:

- El deudor no tiene que someter un paquete de mitigación ;
- El pago total mensual del plan de pago no puede exceder el 150% del pago contractual mensual completo;
- El deudor debe tener la capacidad económica de poner el préstamo hipotecario al día durante el plan de pago.

Si al momento de evaluar la hipoteca tiene un atraso mayor a 90 días o el término del plan de pago excede de seis meses, entonces:

- El deudor tiene que someter un paquete de mitigación ;
- El pago total mensual del plan de pago no puede exceder el 150% del pago hipotecario mensual ;
- Un plan de pago que excede 12 meses debe ser sometido a Fannie Mae para una aprobación por escrito;
- El banco puede ofrecerle al deudor una modificación al préstamo hipotecario como alternativa al plan de pago.

c. Fannie Mae Cap and Extend Modification for Disaster Relief

Fannie Mae introdujo la opción de *Fannie Mae Extend Modification for Disaster Relief (Extend Mod)*, que modifica temporalmente el préstamo hipotecario, así como cuando la propiedad que garantiza el préstamo hipotecario o el lugar de empleo del deudor se encuentra en un área de desastre declarada por el gobierno federal elegible para asistencia individual.

Estas modificaciones se hicieron disponibles para los deudores afectados por el COVID-19. Mediante la opción del *Extended Modification* se permite

una modificación para extender los meses de la moratoria al final del préstamo.

■ Criterios de elegibilidad ■

- La propiedad que garantiza el préstamo hipotecario, o el lugar de empleo del prestatario, debe ubicarse en un área de desastre declarada (PDMDA) elegible para asistencia individual. Sin embargo, para ser elegible por el COVID-19, se requiere que el deudor esté experimentando dificultades por el COVID-19 (como, por ejemplo, desempleo, reducción de horas de trabajo, o enfermedad de un deudor o codeudor o algún dependiente de la familia) que ha impactado la capacidad de realizar los pagos mensuales de la hipoteca.
- El préstamo hipotecario debe ser un préstamo hipotecario de primer gravamen.
- El préstamo hipotecario debe:
 - Haber estado al día en los pagos o menos de 31 días de atraso cuando ocurrió el desastre, pero para ser elegible por COVID-19 el préstamo hipotecario

debe haber estado al día o tener menos de 31 días de atraso contados a partir del 13 de marzo de 2020.

o Estar 31 días o más de atraso, pero menos de 360 días atrasados cuando se complete la moratoria.

debe haber sido modificado tres o más veces anteriormente, independientemente del programa de modificación del préstamo hipotecario o las fechas de modificaciones anteriores del préstamo hipotecario.

- El deudor no debe haber fallado un plan de periodo de prueba de *Fannie Mae Flex Modification* dentro de 12 meses de ser evaluado para la elegibilidad de otro *Fannie Mae Flex Modification*

d. *Fannie Mae Flex Modification*

El *Flex Modification* requiere que el banco reduzca los pagos del préstamo del deudor propietario ajustando la tasa de interés, capitalizando los pagos vencidos y añadiéndolos a un nuevo balance de principal que generalmente conllevará una modificación a 30 años.

■ Criterios de elegibilidad ■

- El préstamo hipotecario debe estar por lo menos 60 días atrasados o el banco ha determinado que el pago mensual del deudor estará en incumplimiento inminente.
- El préstamo hipotecario se debe haber originado al menos 12 meses antes de la evaluación para la modificación del préstamo hipotecario.
- El préstamo hipotecario no

Si la propiedad que garantiza el préstamo hipotecario, o el lugar de empleo del deudor, se encuentra en un área de desastre declarada por FEMA elegible para asistencia individual, el banco debe seguir los requisitos descritos a continuación:

- La propiedad que garantiza el préstamo hipotecario, o el lugar de empleo del prestatario, debe ubicarse en un Área de desastre declarada elegible para Asistencia individual
- El préstamo hipotecario debe:
 - Haber estado al día en los pagos o tener menos de 31 días de atraso cuando ocurrió el desastre, y:
 - Estar atrasado al

menos 90 días cuando se complete el plan de aplazamiento de pago.

e. Fannie Mae Short Sale

Si al momento de evaluar el préstamo hipotecario, el pago está al día o tiene menos de 90 días de atraso, entonces el banco deberá evaluar al deudor para un “short sale” basado en el paquete de mitigación presentado por el deudor.

Si al momento de evaluar el préstamo hipotecario, el pago está atrasado entre 90 días y 18 meses, entonces el administrador deberá evaluar al deudor para un “short sale” a base del *Borrowers Response Package (BRP)*, a menos que aplique una de las siguientes condiciones:

- El deudor ha fallado el periodo de prueba del *Fannie Mae Flex Modification* dentro de los doce meses previos;
- El deudor recibió un *Fannie Mae Flex Modification* y se convirtió en moroso 60 días o más dentro de los primeros 12 meses de la fecha de vigencia de la modificación al préstamo hipotecario sin restablecer;
- El deudor completó tres o más modificaciones de préstamo hipotecario.

Si al momento de evaluar el préstamo hipotecario, el pago está atrasado más de 18 meses, entonces el administrador debe evaluar al deudor para un *short sale*.

f. Fannie Mae Mortgage Release (Deed-in-Lieu of Foreclosure)

Si al momento de evaluar el préstamo hipotecario, el pago está al día o tiene menos de 90 días de atraso, entonces el banco deberá evaluar al deudor para un *Deed in Lieu of Foreclosure*.

Si el pago esta atrasado entre 90 días y 18 meses, el banco deberá evaluar al deudor para un *Deed in Lieu of Foreclosure* a menos que aplique una de las siguientes condiciones:

- El deudor ha fallado el periodo de prueba del *Fannie Mae Flex Modification* dentro de los doce meses previos;
- El deudor recibió un *Fannie Mae Flex Modification* y se convirtió en moroso 60 días o más dentro de los primeros 12 meses de la fecha de vigencia de la modificación al préstamo hipotecario;
- El deudor completó tres o más modificaciones de préstamo hipotecario.

Si al momento de evaluar el préstamo hipotecario, el pago está atrasado más de 18 meses, entonces el banco debe evaluar al deudor para un *short sale* aun si el deudor no ha presentado un paquete de mitigación.

2.5 FREDDIE MAC

Ante la pandemia del COVID-19 *Freddie Mac* estableció la suspensión de las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos hasta el 31 de enero de 2021.

Al igual que *Fannie Mae*, cuando hay una Declaración Presidencial de Desastre Mayor (PDMDA) el banco debe tratar de establecer contacto con el deudor o el codeudor del préstamo hipotecario para discutir las opciones más apropiadas para resolver los atrasos de los pagos. A esto se le conoce como establecer un *Quality Right Party Contact*.

Cuando se ha establecido este contacto entre el banco y el deudor, el banco tendrá la discreción para colocar al deudor en una moratoria de 180 días con la posibilidad de extender a 180 días adicionales, según las circunstancias del caso. El banco puede ofrecer hasta seis meses más de moratoria, pero debe intentar obtener la documentación financiera que requiere la agencia si se va a exceder de 6 meses. Si el deudor no puede presentar la documentación financiera, el administrador puede ofrecer moratorias sucesivas que no excedan 12 meses.

Si no se ha logrado establecer un contacto entre el administrador y el deudor, y el pago del préstamo hipotecario lleva 31 días o más de atraso, el administrador puede, a su discreción, colocar al deudor en una moratoria a corto plazo.

a. Plan de pago

El banco le otorga al deudor un período de tiempo definido para restablecer la hipoteca mediante el pago de las mensualidades normales más un monto adicional acordado para pagar los atrasos.

Para que un deudor pueda ser elegible a esta opción, el deudor debe tener la capacidad financiera para poner al día el pago de la hipoteca.

b. Moratoria

Requisitos de elegibilidad del deudor

- Debe enfrentarse a las mismas dificultades económicas desglosadas anteriormente en *Fannie Mae*.
- El pago puede estar al día o puede estar en mora, pero la moratoria no puede resultar en una hipoteca morosa que exceda los 360 días.

Requisitos de la hipoteca

- La hipoteca que garantiza la residencia principal del deudor, aunque esté vacante, es elegible para un aplazamiento de pago.
- La propiedad que garantiza la hipoteca no puede estar abandonada.

- La propiedad que garantiza la hipoteca no puede ser un segundo hogar o una propiedad para inversión.

Cuando hay un desastre elegible y se ofrece una moratoria, la propiedad que garantiza la hipoteca puede ser la residencia principal, un segundo hogar o una propiedad para inversión.

c. Pago Diferido

El pago diferido está diseñado para proporcionar un alivio a los deudores elegibles que tienen la capacidad financiera de reanudar sus pagos mensuales, pero que no pueden pagar las contribuciones mensuales adicionales requeridas por un plan de pago.

El administrador debe confirmar que el deudor:

- Ha resuelto las dificultades de pago;
- Tiene la capacidad financiera de continuar haciendo los pagos mensuales contractuales de la hipoteca;
- No puede pagar un plan de pago o una reinstalación completa de la hipoteca.

La hipoteca debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Haberse originado al menos 12 meses antes de la fecha de evaluación para un pago diferido;

- La hipoteca es de primer gravamen convencional actualmente perteneciente a, o garantizada por Freddie Mac.

d. Extend Modification for Disaster Relief

Esta modificación extiende el plazo de la hipoteca en un número de meses igual a la cantidad de pagos mensuales perdidos. No permite que el administrador capitalice los atrasos al préstamo hipotecario. Como indicamos anteriormente en otros préstamos, ésta opción es de suma importancia para el deudor ya que le permite ponerse al día luego de la moratoria, sin tener que hacer una modificación a 30 años nuevamente. En cambio, se extiende el vencimiento del préstamo por una cantidad de meses equivalente al tiempo que estuvo bajo moratoria.

Un deudor es elegible para esta opción si cumple con los siguientes requisitos:

- Las dificultades de pago del deudor deben haber sido causadas por un desastre elegible.
- El deudor tenía los pagos al día o tiene menos de 31 días de atraso a la fecha del desastre.
- El deudor tenía más de 31 días de atraso en los pagos y menos de 360 días de atraso a la fecha en que se evaluó al deudor para una modificación.
- El deudor indica que puede hacer los pagos mensuales de la hipoteca.

La hipoteca debe cumplir con los siguientes requisitos:

- La propiedad que garantiza el préstamo hipotecario puede ser una residencia principal, segunda residencia o propiedad de inversión y puede estar vacante

e. Capitalization and Extension Modification for Disaster Relief (“Disaster Relief Modification”)

Esta opción suma el dinero que se debía del pago de la hipoteca, principal e interés, al total de lo que se debe del préstamo hipotecario y extiende gradualmente los plazos de la hipoteca hasta que el pago del principal e intereses modificados sean iguales a los pagos que originalmente el deudor tenía de principal e intereses antes de la modificación. Esta opción se puede ofrecer a un deudor que no pueda cumplir con una reinstalación de la deuda o un plan de pago.

Un deudor es elegible para esta opción si cumple con los siguientes requisitos:

- Las dificultades de pago del deudor deben haber sido causadas por un desastre elegible.
- La propiedad que garantiza la hipoteca o el lugar de empleo del deudor se ubica en un área de desastre elegible.
- El deudor tiene los pagos al día o tiene menos de 31 días de atraso a

partir de la fecha de desastre, y debe tener al menos 30 días, pero no más de 360 días de atraso, al momento de la evaluación para la modificación.

- El banco ha podido contactar al deudor y el deudor le ha indicado que puede continuar haciendo los pagos mensuales contractuales de la hipoteca.
- La hipoteca es una hipoteca de primer gravamen.
- La propiedad puede ser una residencia principal, segunda residencia o propiedad de inversión y puede estar vacante.

f. Flex Modification

Esta opción reemplaza lo que antes era el programa de HAMP. Bajo esta opción el dueño del préstamo acuerda cambiar los términos del préstamo hipotecario reduciendo el pago mensual a un monto más módico.

El deudor debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Someter un paquete de mitigación completo.
- Tener una de las siguientes dificultades elegibles: desempleo; reducción de ingresos; aumento en los gastos de subsistencia; desastre que afecte el área donde se encuentra la propiedad o el lugar de empleo; una enfermedad a largo

plazo, una incapacidad permanente o una enfermedad grave de un deudor, codeudor o dependiente; divorcio o separación legal; separación de los deudores que no sea de un matrimonio; muerte de un deudor o de quien genera los ingresos; relocalización de empleo;

- Esta dificultad debe estar causando o se espera que cause una disminución a largo plazo o permanente en los ingresos del deudor o aumentar los gastos del deudor.
- Tener ingresos verificables.
- Tener 60 días o más de atraso. Sin embargo, un deudor que esté al día o tenga menos de 60 días de atraso, y por lo menos un deudor ocupa la propiedad como residencia principal es elegible ya que el deudor está en incumplimiento inminente.

La hipoteca debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Haberse originado al menos 12 meses antes de la fecha de evaluación para un pago diferido;
- La hipoteca es de primer gravamen convencional;
- El *Flex Modification* debe resultar en un pago de principal e interés

menor o igual al pago antes de la modificación.

g. Short Sale

Todo deudor es elegible para ser considerado para un *short sale* si cumple con los siguientes requisitos:

- El deudor tiene una de las dificultades económicas elegibles discutidas anteriormente.
- El deudor ha mercadeado la propiedad para la venta con un corredor de bienes raíces con licencia para ejercer como tal. Nótese, que a diferencia de otros préstamos, *Freddie Mac* exige que el mercadeo de la propiedad sea a través de un corredor de bienes raíces lo que dificulta un poco la tarea del deudor al mercadear la propiedad. No bastaría con un anuncio en alguna página de internet colocada por el propio deudor para cumplir con este requisito.

En adición, un deudor que tenga los pagos al día o tenga menos de 31 días de atraso debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Ocupar la propiedad como residencia principal.
- Tener una deuda mensual en relación de pago de deuda a ingresos es superior al 55 por ciento.

h. Deed In Lieu of Foreclosure (DIL)

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

Todos los deudores, independientemente de su estado de morosidad, son elegibles para un DIL si cumplen con los siguientes requisitos:

- El banco cumplió con la jerarquía de evaluación.
- El deudor tiene una dificultad elegible.
- El deudor que tiene su pago al día o tiene menos de 31 días de atraso, ocupa la propiedad y su deuda mensual en relación de pago de deuda a ingresos es superior al 55 por ciento.

REFERENCIAS

CARES ACT, PL 116-136, March 27, 2020, 134 Stat 281. Sec. 4022. Foreclosure Moratorium and consumer right to request forbearance.

CARES ACT, PL 116-136, March 27, 2020, 134 Stat 281. Sec 4024. Temporary moratorium on eviction filings.

Consumer Financial Protection Bureau, Guide to coronavirus mortgage relief options (2020), <https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/guide-coronavirus-mortgage-relief-options/> (última visita 6 de mayo de 2020)

Dorchester Banner, USDA: Help for rural areas facing COVID-19 (2020), <https://www.dorchesterbanner.com/coronavirus/usda-help-for-rural-areas-facing-covid-19/> (última visita 6 de mayo de 2020)

Fannie Mae Single-Family Servicing Guide, Chapter D2-3, disponible en <https://singlefamily.fanniemae.com/media/22006/display>

Fannie Mae, Lender Letter LL-2020-02, March 18, 2020 updated Apr. 29, 2020, disponible en <https://singlefamily.fanniemae.com/media/22261/display>

Freddie Mac, Single-Family Seller/Servicer Guide, Chapter 8404; 9201; 9202; 9203; 9204; 9206; 9208; 9209, disponible en <https://guide.freddie.mac.com/app/guide/>

Freddie Mac, Flex Modification Reference Guide, disponible en https://sf.freddie.mac.com/content/_assets/resources/pdf/other/flex_mod_ref_guide.pdf

Freddie Mac, Bulletin 2020-4, March 18, 2020, disponible en <https://guide.freddie.mac.com/app/guide/bulletin/2020-4>

Freddie Mac, Bulletin 2020-6, March 25, 2020, disponible en <https://guide.freddie.mac.com/app/guide/bulletin/2020-6>

Freddie Mac, Bulletin 2020-7, March 25, 2020, disponible en <https://guide.freddie.mac.com/app/guide/bulletin/2020-7>

Freddie Mac, Bulletin 2017-25, November 2, 2017, disponible en <https://guide.freddie.mac.com/app/guide/bulletin/2017-25>

National Consumer Law Center, Major Consumer Protections Announced in Response to COVID-19 (2020), <https://library.nclc.org/major-consumer-protections-announced-response-covid-19> (última visita 6 de mayo de 2020)

National Consumer Law Center, Obtaining Mortgage Relief for Victims of Disaster: A Practice Guide for Advocates (2020), <https://www.nclc.org/images/pdf/pr-reports/report-mortgage-relief-for-victims-of-disasters.pdf> (última visita 6 de mayo de 2020)

U.S. Dep't of Agriculture, Rural Development, SFH Guaranteed Loan Program Technical Handbook HB-1-3555, chapter 18, disponible en <https://www.rd.usda.gov/files/3555-1chapter18.pdf>

U.S. Dep't of Agriculture, Rural Development, Stakeholder Announcement, March 20, 2020, disponible en https://www.rd.usda.gov/sites/default/files/USDA_SA_COVID19_SFHContinuity03202020.pdf

U.S. Dep't of Agriculture, Rural Development, USDA Implements Immediate Measures to Help Rural Residents, Businesses and Communities Affected by COVID-19, updated April 15, 2020, disponible en https://www.rd.usda.gov/sites/default/files/USDA_RD_SA_COVID19_CUMULATIVEUpdate04152020.pdf

U.S. Dep't of Housing and Urban Development, FHA Single Family Housing Policy Handbook 4000.1, Section III.A.2 disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/4000.1hsggh.pdf>

U.S. Dep't of Housing and Urban Development, Mortgagee Letter 2020-04, March 18, 2020, disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/20-04hsgml.pdf>

U.S. Dep't of Housing and Urban Development, Mortgagee Letter 2020-06, April 1, 2020, disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/20-06hsgml.pdf>

U.S. Dep't of Veterans Affairs, Servicer Handbook M26-4, chapter 5, disponible en https://www.benefits.va.gov/WARMS/M26_4.asp

U.S. Dep't of Veterans Affairs, Circular 26-20-7, March 16, 2020, disponible en https://www.benefits.va.gov/HOMELOANS/documents/circulars/26_20_7.pdf

U.S. Dep't of Veterans Affairs, Circular 26-20-8, March 18, 2020, disponible en https://www.benefits.va.gov/HOMELOANS/documents/circulars/26_20_8.pdf

U.S. Dep't of Veterans Affairs, Circular 26-20-12, April 8, 2020, disponible en https://www.benefits.va.gov/HOMELOANS/documents/circulars/26_20_12.pdf



Para el cliente se realizó una versión de este manual: Guía para las moratorias en tiempos de COVID-19

<https://www.servicioslegales.org/proyectos/ejecucion-de-hipotecas/>



SERVICIOS LEGALES
DE PUERTO RICO