



U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION

SINGLE FAMILY HOUSING



Bienvenido a...
Opciones de Mitigación de Pérdida y Recuperación del
COVID-19
Carta Hipotecaria 2021-18

14 de marzo de 2022





Pruebe sus altavoces y elija la fuente de audio (computadora/teléfono inteligente o teléfono) seleccionando la opción deseada en **Configuración de audio**; vea el lado izquierdo de la barra de herramientas en la parte inferior de la pantalla.



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



Apoyo Técnico

- Navegador recomendado: Chrome 
- ¿Problemas técnicos? Revise las preguntas frecuentes sobre tecnología haciendo clic en el ícono de **Chat**  en la parte inferior de la pantalla o en la **Página de Destino**.
- ¿Necesita soporte técnico adicional? Haga clic en el ícono **Contactar con Soporte Técnico**  en el enlace de **Chat**  o en la **Página de Destino**.

Comuníquese con el Centro de recursos de la FHA


- En línea: www.hud.gov/answers
- Correo electrónico: answers@hud.gov
- Teléfono: [1-800-Call-FHA](tel:1-800-Call-FHA) (1-800-225-5342)

*Las personas con impedimentos auditivos o del habla deben llamar al Servicio Federal de Retransmisión al **1-800-877-8339**.*





Materiales y Capacitación/Evaluación de documentos


- **Documentos/Materiales:**

- Haga clic en el ícono de **Chat**  o en la **Página de Destino**.
- Seleccione el enlace **Documentos/Materiales del Seminario Web**  para obtener una copia de la presentación.

- **Evaluación del Seminario Web:**

- Haga clic en el ícono de **Chat**  o en la página de inicio y seleccione el **Enlace de la Encuesta**. 

Enlaces Útiles

Haga clic en el ícono de **Chat**  o en la **Página de Destino** y seleccione enlaces para marcar:

- **Información y Recursos COVID-19 de HUD:**
<https://www.hud.gov/coronavirus>
- **Mitigación de Pérdida para Propietarios de Viviendas de la FHA:**
https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/nsc/lossmit
- **Manual de Políticas de Vivienda Unifamiliar de la FHA (4000.1):**
https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/handbook_4000-1
- **Página de Prestamistas de la FHA:**
https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/lender
- **Página de Preguntas Frecuentes de la FHA:**
<https://www.hud.gov/FHAFAQ>
- **Página de Seminarios Web de Vivienda Unifamiliar Archivados (a pedido):**
https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/events/sfh_webinars



Agenda

Esta capacitación cubrirá los siguientes temas:

Resumen de Cambios

Indulgencia COVID-19

Modificación Préstamo Avanzado (ALM) COVID-19

Opciones de Mitigación de Pérdidas “Recuperación COVID-19”

Ejemplos: ALM y “Recuperación COVID-19”

Opciones de Disposición de Vivienda COVID-19

Requisitos de Reportes SFDMS

Recursos



La presentación original se hizo en inglés. Tradujimos la versión original al español. Entendemos que la traducción puede no ser perfecta debido a las diferencias en las ubicaciones geográficas, los dialectos y la terminología de la industria. Sin embargo, esperamos que esta información sea útil.

¡Gracias por acompañarnos hoy!





U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION

SINGLE FAMILY HOUSING



Opciones de Mitigación de Pérdidas “Recuperación COVID-19” Carta Hipotecaria 2021-18

Presented by:
**El Centro de Propiedad
de Vivienda de Atlanta**



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



Exención de Responsabilidad

Esta presentación se basa en las opciones de mitigación de pérdidas de recuperación de COVID-19 anunciadas originalmente en la Carta Hipotecaria 2021-18. La Carta Hipotecaria 2021-18 fue reemplazada en su totalidad por el Manual HUD 4000.1, Manual de Políticas de Vivienda Unifamiliar de la FHA publicado el 26 de octubre de 2021.

Esta presentación incorpora todas las actualizaciones adicionales relacionadas con las Opciones de Mitigación de Pérdidas de Recuperación COVID-19 e incluye [ML 2021-24 Prórroga para las prórrogas de indulgencia por COVID-19 y de hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda \(HECM, por sus siglas en inglés\) por COVID-19](#) (reemplazada en parte por el Manual 4000.1 de HUD) y [ML 2022-02](#)

[Actualización Técnica sobre la Ampliación de los Plazos para la Primera Acción Jurídica y Plazo de Diligencia Razonable](#)



Agenda

Resumen de Cambios

Indulgencia COVID-19

Modificación Préstamo Avanzado (ALM) COVID-19

Opciones de Mitigación de Pérdidas “Recuperación COVID-19”

Ejemplos: ALM y “Recuperación COVID-19”

Opciones de Disposición de Vivienda COVID-19

Requisitos de Reportes SFDMS

Recursos



Carta Hipotecaria 2021-18 Resumen de Cambios

- Establece opciones para retención de hogares bajo la alternativa “**Recuperación COVID-19**” y los códigos asociados con el Single-Family Default Monitoring System (SFDMS) incluyendo:
 - **Reclamación Parcial (COVID-19 Recovery Standalone Partial Claim)** (reemplaza la Reclamación Parcial COVID-19);
 - **Modificación de Préstamo (COVID-19 Recovery Modification)** (reemplaza la Modificación de Préstamo de Hogar Dueños-Ocupantes, la Combinación de Reclamación Parcial y Modificación de Préstamo, y la Combinación de Modificación de Préstamo y Reclamación Parcial con Documentación Reducida del COVID-19 FHA-HAMP);



Carta Hipotecaria 2021-18 Resumen de Cambios (cont.)

- **Modificación de Préstamo Dueños-No Ocupantes (COVID-19 Recovery Non-Occupant Loan Modification)** (reemplaza la Modificación de Préstamo de Dueños-No Ocupantes).
- Agiliza los requisitos del proceso de **Venta Pre-Ejecución (Pre-Foreclosure Sale)** relacionado a la emergencia del COVID-19.
- Establece la fecha límite para deudores que no se han acogido a una **Indulgencia COVID-19 (COVID-19 Forbearance)** puedan solicitar la asistencia del Programa de Mitigación de Pérdidas del COVID-19.

Carta Hipotecaria 2021-18 – Fecha de Efectividad

- Esta Carta Hipotecaria ya fue incorporada en el Manual HUD 4000.1 III.A.2.o.iv.
 - Esto no afecta las fechas de efectividad previamente establecidas en la Carta Hipotecaria 2021-15 referente a la **Modificación de Préstamo Avanzado de COVID-19 (COVID-19 Advance Loan Modification ALM)**.

Indulgencia para los Prestatarios Afectados por la Emergencia Nacional del COVID-19



Indulgencia COVID-19 – Información General

- Si un prestatario está confrontando dificultades económicas a causa del COVID-19 y su capacidad para realizar pagos hipotecarios ha sido impactada, éste podrá solicitar una Indulgencia COVID-19 y el acreedor hipotecario deberá ofrecer la Indulgencia COVID-19 disponible.
- La Indulgencia COVID-19 permite que se reduzcan o suspendan los pagos del préstamo hipotecario sin términos de repago específicos.
- Todo prestatario FHA es elegible para la Indulgencia COVID-19, sin importar el estado de morosidad de su préstamo hipotecario.
- El término de tiempo de la Indulgencia concedida por HUD podrá ser reducido a petición del prestatario.
- Mientras el prestatario esté acogido a una Indulgencia COVID-19, el acreedor hipotecario no podrá imponer cargos por demora o penalidades.

Indulgencia COVID-19 – Períodos y Fechas de Comienzo

Fecha de Comienzo de la Indulgencia	Período de Indulgencia Inicial	Período adicional de Indulgencia	Extensión de Indulgencia	Período Máximo de Indulgencia*
Marzo 1, 2020 - Junio 30, 2020	Hasta 6 meses	Hasta 6 meses	Hasta 6 meses (En incrementos de 3 meses)	Hasta 18 meses
Julio 1, 2020 - Sept. 30, 2020	Hasta 6 meses	Hasta 6 meses	Hasta 3 meses	Hasta 15 meses
Oct 1, 2020 - Junio 30, 2021	Hasta 6 meses	Hasta 6 meses	0	Hasta 12 meses
Julio 1, 2021 - Sept. 30, 2021	Hasta 6 meses	0	0	Hasta 6 meses

*Ningún Período de Indulgencia COVID-19 puede extenderse más de 6 meses después del final de la Emergencia Nacional de COVID-19 o el 30 de Septiembre de 2022, lo que ocurra más tarde.

Indulgencia COVID-19 – Períodos y Fechas de Comienzo

Fecha de Comienzo de la Indulgencia	Período de Indulgencia Inicial	Período adicional de Indulgencia	Extensión de Indulgencia	Período Máximo de Indulgencia*
1 de Octubre de 2021 – fin de la Emergencia Nacional COVID-19	Hasta 6 meses	Hasta 6 meses (si la indulgencia inicial se agotará y vence durante la Emergencia Nacional COVID-19)	0	Hasta 12 meses (si el Prestatario es elegible para el Período de Indulgencia COVID-19 adicional)

*Ningún Período de Indulgencia COVID-19 puede extenderse más de 6 meses después del final de la Emergencia Nacional de COVID-19 o el 30 de Septiembre de 2022, lo que ocurra más tarde.

Como Reportar Información de los Prestatarios Impactados por la Emergencia Nacional COVID-19 a las Agencias de Informes de Crédito

- Cualquier prestatario bajo una Indulgencia COVID-19 no se considera delincuente para propósitos de la información reportada a las agencias de informes de crédito.
- FHA requiere que el acreedor hipotecario cumpla con los requisitos de reportar la información crediticia según establecido por la Ley de Fair Credit Reporting Act (FCRA); FHA pide a los administradores (servicers) de dichos préstamos que consideren el impacto financiero sufrido por los prestatarios a causa del COVID-19 y que utilicen flexibilidades disponible a través de la FCRA al reportar cualquier información negativa en los informes de crédito.



Modificación de Préstamo Avanzado COVID-19 (COVID-19 ALM)



Modificación de Préstamo Avanzado COVID-19 (COVID-19 ALM) – Información General

Modificación de Préstamo Avanzado COVID-19 (COVID-19 ALM) es un cambio permanente en uno o más términos del préstamo hipotecario que alcanza una reducción de un mínimo de 25% del del principal e interés del pago. El mismo no requiere contacto con el prestatario.

- El acreedor hipotecario debe evaluar y determinar la elegibilidad de sus prestatarios para participar de la Modificación de Préstamo Avanzado COVID-19 (COVID-19 ALM).
- El COVID-19 ALM no es incentivado.



COVID-19 ALM – Elegibilidad

El acreedor hipotecario debe cumplir con los siguientes requisitos del COVID-19 ALM:

- El prestatario deberá tener más de 90 días de atraso.
- Una modificación con término de 30 años usando la tasa del “Freddie Mac Weekly Primary Mortgage Market Survey (PMMS)” redondeada al octavo más cercano de un 1% (0.125%), deberá alcanzar la reducción mínima de un 25% en el principal é interes del pago mensual del prestatario.

La propiedad debe estar ocupada, pero no es requisito que sea ocupada por el propietario.



COVID-19 ALM – Normas

El acreedor hipotecario debe revisar y evaluar a los siguientes prestatarios elegibles para el COVID-19 ALM:

- Todos los prestatarios que se encuentren dentro de una Indulgencia COVID-19 dentro de los 30 días de la terminación de la Indulgencia.
- Los prestatarios que tengan más de 90 días de atraso, y no se encuentren dentro del Programa de Indulgencia COVID-19, deberán ser considerados para participar del COVID-19 ALM mientras la Emergencia Nacional de COVID-19 esté en efecto.

COVID-19 ALM – Normas (cont.)

Los Acreedores Hipotecarios deben revisar los prestatarios para el ALM COVID-19 de la siguiente manera:

- El acreedor hipotecario debe revisar todos los prestatarios en una Indulgencia COVID-19 para una ALM COVID-19 dentro de los 30 días posteriores al vencimiento de la indulgencia.
- Los prestatarios que tienen 90 o más días de morosidad y no están en una indulgencia COVID-19 deben ser considerados para una ALM COVID-19 hasta la terminación de la Emergencia Nacional COVID-19.

COVID-19 ALM – Normas (cont.)

Si un prestatario es elegible para el COVID-19 ALM, el acreedor hipotecario tendrá que:

- Preparar y enviar los documentos al prestatario para la modificación de su préstamo hipotecario; y proveer una carta (cover letter) que incluya la siguiente información:
 - explicación de los términos y condiciones, incluyendo información sobre el pago modificado;
 - fecha de vencimiento de su próximo pago;
 - notificación que un pago total por el balance adeudado no será requerido;
 - notificación que si el prestatario no acepta dicha oferta, otras opciones disponibles pueden ser exploradas;
 - notificación al prestatario que tiene que firmar y devolver los documentos de la modificación del préstamo dentro de 30 días del recibo de los mismos; e
 - información de contacto del administrador (servicer), si fuera necesaria.

COVID-19 ALM – Normas (cont.)

- El acreedor hipotecario no tendrá que contactar al prestatario de manera previa para poder verificar o revisar los documentos sobre el COVID-19 ALM o enviar los documentos de modificación.
- Los prestatarios que no cualifiquen para un COVID-19 ALM o no completen y devuelvan los documentos de la modificación COVID-19 ALM firmados, tendrán que ser evaluados bajo otras opciones disponibles bajo el programa “Recuperación COVID-19.”

COVID-19 ALM – Términos

El acreedor hipotecario debe cumplir con los siguientes términos:

- El COVID-19 ALM deberá reducir un mínimo de 25% el principal e interés del pago mensual del préstamo hipotecario;
- La modificación de la hipoteca deberá tener una tasa de interés fija;
- La tasa de interés de la hipoteca modificada será la tasa de PMMS redondeada al octavo más cercano de 1% (0.125 por ciento);
- El término de la hipoteca modificada será 360 meses.

COVID-19 ALM – Términos (cont.)

- El COVID-19 ALM solo capitaliza las cantidades necesarias para poner el préstamo al día. Esto incluye:
 - interés acumulado y no pagado;
 - pagos adelantados a la cuenta plica (escrow) realizados por el acreedor hipotecario;
 - deficiencias proyectadas de la cuenta plica;
 - honorarios legales y costos asociados con la ejecución de hipotecas y de quiebras; que no podrán ser más altos de los costos que HUD estima son habituales y razonables para este tipo de transacción; y
 - el acreedor hipotecario podrá incluir un mes adicional al total de la deuda no pagada para permitir el tiempo necesario para que el prestatario pueda devolver los documentos de la hipoteca modificada antes de que comiencen los pagos de la hipoteca luego de la modificación.

COVID-19 ALM – Términos (cont.)

- COVID-19 ALM tiene que resolver la delinquencia y poner el préstamo al día; y
- Todos los cargos por demora, cargos adicionales y penalidades serán eliminados, excepto aquellos incurridos previo al 1 de marzo de 2020.

COVID-19 ALM – Documentación Requerida

Expediente de Administración del Préstamo (Servicing File)

- Para los prestatarios que se les envió una oferta para COVID-19 ALM, los siguientes documentos tendrán que estar en el expediente de administración del préstamo:
 - una copia de la carta (cover letter), y
 - una copia de los documentos de la modificación del préstamo hipotecario.

No es requerido que los acreedores hipotecarios anoten en cada expediente individual si el prestatario no cualifica para el COVID-19 ALM.

COVID-19 ALM – Códigos SFDMS

Reportando a HUD

- Los acreedores hipotecarios tendrán que reportar la utilización del COVID-19 ALM en el sistema SFDMS (Single Family Default Monitoring System) usando los siguientes códigos:
 - Código de razón 055 y Código de estado 3A – Modificación Avanzada Comenzada (Advance Modification Started).
- Si el prestatario no devuelve los documentos dentro de los 30 días de haberlos recibido, el acreedor hipotecario tendrá que reportarlo utilizando el Código de estado AQ – Opción Fallida (Option Failure).
- El acreedor hipotecario tendrá que reportar las características del COVID-19 ALM no-incentivado incluyendo la tasa de interés y el término en el FHA Connection (FHAC) dentro de los 90 días de ejecutado el COVID-19 ALM.

Opciones de Mitigación de Pérdida “Recuperación COVID-19”



Opciones de Mitigación de Pérdida “Recuperación del COVID-19” – Información General

Provee opciones para prestatarios impactados, directa o indirectamente, por el COVID-19 que ayudan a reestablecer su hipoteca y posiblemente reducir el pago de principal e interés; minimizando el riesgo de recaer al estado de Morosidad. Esto hace posible que los prestatarios reciban asistencia más amplia apoyando la recuperación a la emergencia del COVID-19.

- Las opciones de recuperación del COVID-19 no cuentan con incentivos para los acreedores hipotecarios, en otras palabras, son opciones no incentivadas.
- El acreedor hipotecario tiene que evaluar los prestatarios elegibles para las opciones de recuperación del COVID-19.

Opciones de Mitigación de Pérdida “Recuperación COVID-19” – Información General (cont.)

- Los prestatarios elegibles pueden recibir ayuda de una o más opciones disponibles.
- Un plan de pago a prueba (TPP-Trial Payment Plan) no será requisito para que el prestatario sea elegible para una de las opciones de “Recuperación COVID-19.”



Opciones de Mitigación de Pérdida “Recuperación COVID-19” – Requisitos

Para prestatarios acogidos a la Indulgencia COVID-19, el acreedor hipotecario tendrá que:

- Al completar o expirar el período de indulgencia, evaluar al prestatario para ofrecer una de las alternativas de “Recuperación COVID-19.”
- Completar la opción de mitigación de pérdida apropiada para estos prestatarios no más tarde de 120 días de que se complete o expire la indulgencia, lo que ocurra primero.
 - El período de 120 días incluye el COVID-19 ALM.
 - Si se utilizan las Opciones de Disposición del Hogar, un acuerdo de aprobación de participación firmado (Approval to Participate-ATP form HUD-90045) o un acuerdo de Escritura de Dación de Pago (DIL) firmado será suficiente para cumplir con este requisito.

Opciones de Mitigación de Pérdida “Recuperación COVID-19” – Requisitos (cont.)

Para prestatarios no acogidos a la Indulgencia COVID-19, el acreedor hipotecario tendrá que:

- Si el prestatario tiene 90 días o más de morosidad y reclama que ha sido impactado de manera negativa por el COVID-19, se tendrá que evaluar las opciones disponibles del Programa de Opciones de “Recuperación COVID-19.”
 - Los prestatarios pueden solicitar asistencia de mitigación de pérdidas de COVID-19 hasta que termine la Emergencia Nacional COVID-19.

Opciones de Mitigación de Pérdida “Recuperación COVID-19” – Requisitos (cont.)

- Completar la Opción de Mitigación de Pérdida no más tarde de 120 días de solicitada la asistencia por parte del prestatario.
 - El período de 120 días incluye el COVID-19 ALM.
 - Si se utilizan las Opciones de Disposición del Hogar, un acuerdo de aprobación de participación firmado (Approval to Participate-ATP form HUD-90045) o un acuerdo Dación en Pago (DIL) firmado será suficiente para cumplir con este requisito.
- Documentar en el expediente de administración del préstamo (Servicing File) la fecha en que se solicitó la asistencia de mitigación de pérdida.

Fondo de Asistencia a los Dueños de Hogar (HAF)

- El acreedor hipotecario debe informar al prestatario, utilizando cualquier método de comunicación disponible, que pueden aplicar al Fondo de Asistencia a Dueños de Hogar del Departamento del Tesoro (HAF), si HAF está disponible en la jurisdicción donde residen.
- Según permitido por el programa HAF implementado en la jurisdicción donde residen, los fondos HAF podrán ser utilizados para las hipotecas FHA o para hipotecas de Reclamación Parcial.
- Para más información sobre HAF, pueden buscar en:
 - <https://home.treasury.gov/policy-issues/coronavirus/assistance-for-state-local-and-tribal-governments/homeowner-assistance-fund>

Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19”



Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19”

Información General

Para los prestatarios impactados por el COVID-19 que pueden continuar con sus pagos hipotecarios, la Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19” reestablece la hipoteca a través del uso de una reclamación parcial.

- El acreedor hipotecario deberá evaluar a prestatarios dueños-ocupantes impactados por el COVID-19 para una Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19.”

Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19”

Elegibilidad

El acreedor hipotecario debe cumplir con los siguientes requisitos del Programa de Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19”:

- El prestatario deberá tener la capacidad de realizar los pagos hipotecarios a tiempo; y
- La propiedad debe estar ocupada por su dueño.

Los prestatarios elegibles podrán recibir más de una Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19.”

Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19” Términos

El acreedor hipotecario debe cumplir con los siguientes términos:

- Reestablecer por completo la hipoteca;
- La Reclamación Parcial debe incluir solo los atrasos, lo cual se refiere a cualquier cantidad necesaria para reestablecer la hipoteca al corriente y eso incluye:
 - pagos adelantados a la cuenta plica (escrow) realizados por el acreedor hipotecario;
 - deficiencias proyectadas de la cuenta plica; y
 - honorarios legales y costos asociados con la ejecución de hipotecas y de quiebras; que no podrán ser más altos de los costos que HUD estima son habituales y razonables para este tipo de transacción.
- Todos los cargos por demora, cargos adicionales y penalidades serán eliminados, excepto aquellos incurridos previo al 1 de marzo de 2020.

Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19” Términos (cont.)

El acreedor hipotecario debe cumplir con los siguientes términos adicionales:

- La cantidad de la Reclamación Parcial **no puede exceder 25%** del balance del principal adeudado a la fecha de el Incumplimiento (Default) en el momento de realizar la Reclamación Parcial menos cualquier pago de una Reclamación Parcial anterior.
 - Calcular primero el 25% del principal adeudado (UPB) a partir de la fecha inicial del Incumplimiento (default) al momento de realizar la Reclamación Parcial; y

Ejemplo del Cálculo de la Cantidad Máxima disponible para la Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19”			
UPB a la fecha fecha de el Incumplimiento (default) al momento de realizar la Reclamación Parcial	25% del UPB	Menos el Pago de la Reclamación Parcial Anterior (si aplica)	Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19” – Cantidad Disponible
\$175,000	\$43,750	\$15,000	\$28,750

Reclamo Parcial “Recuperación COVID-19” Requisitos de Entrega de Documentos

Requisitos de Entrega de Documentos

- El acreedor hipotecario debe presentar toda la documentación requerida para las Reclamaciones Parciales “Recuperación COVID-19” como se indica en los documentos de préstamo de FHA-HAMP (III.A.2.k.v(H)), excepto que no se requiere TPP.
 - Al acreedor hipotecario se le concede automáticamente una prórroga de 90 días al plazo de seis meses para la hipoteca registrada.
 - Si un acreedor hipotecario experimenta demoras adicionales fuera de su control, incluso más allá de la extensión automática de 90 días para la hipoteca registrada, que afectan la entrega de los documentos de Reclamación Parcial, los acreedores hipotecarios pueden solicitar una extensión adicional de acuerdo con la sección 4000.1 III.A.2.kv(H)(7)- Solicitudes de extensiones de tiempo para la Entrega de Documentos de Reclamación Parcial.

Reclamo Parcial “Recuperación COVID-19” Documentos Requeridos

Expediente de Administración de Préstamo / Reclamaciones

- El acreedor hipotecario debe conservar lo siguiente en el expediente:
 - copia del Pagaré de Reclamo Parcial ejecutado y la Hipoteca subordinada;
 - evidencia de que la Hipoteca se presentó para su registro diligentemente; y
 - la fecha en que el Acreedor Hipotecario recibió los documentos de Reclamo Parcial ejecutados del Prestatario y la fecha en que se envió la Hipoteca subordinada para su registro.

Reportando a HUD

- El acreedor hipotecario debe reportar el Reclamo Parcial “Recuperación COVID-19” en SFDMS.

Modificación “Recuperación COVID-19”



Modificación “Recuperación Covid-19” Información General

El término de la Modificación “Recuperación COVID-19” es de 360 meses, y debe incluir una Reclamación Parcial, si los fondos de Reclamo Parcial están disponibles.

La Modificación “Recuperación COVID-19” tiene como objetivo una reducción al Principal e Interés (P&I) del pago mensual de la hipoteca del prestatario.

- El objetivo de la Modificación “Recuperación COVID-19” es lograr una reducción de 25% a la partida de Principal e Interés del pago mensual.
- Para los prestatarios que no cumplan con los requisitos para una Reclamación Parcial “Recuperación COVID-19,” el acreedor hipotecario debe revisar al prestatario para la Modificación “Recuperación COVID-19.”

Modificación “Recuperación COVID-19”

El acreedor hipotecario debe cumplir con los siguientes requisitos de elegibilidad



- El Prestatario indica que tiene la capacidad de hacer el Pago Hipotecario modificado, y
- La propiedad está ocupada por el dueño.

Los Prestatarios elegibles pueden recibir más de una Modificación “Recuperación COVID-19.”

Modificación “Recuperación COVID-19” Pago Objetivo

- Para llegar al Pago Objetivo, el acreedor hipotecario debe aplicar los Pasos 1-4 hasta que se logre el Pago Objetivo.
- No se requiere documentación de ingresos para calcular el pago hipotecario mensual modificado del Prestatario.

Modificación “Recuperación COVID-19” Pago Objetivo (cont.)

Paso 1 - Calcular la Disponibilidad de Reclamación Parcial

- El acreedor hipotecario debe determinar la cantidad máxima de la Reclamación Parcial disponible para una Modificación “Recuperación COVID-19.”
- La cantidad de la Reclamación Parcial **no puede exceder 25%** del balance del principal adeudado a la fecha de el Incumplimiento (default) al momento de realizar la Reclamación Parcial menos cualquier pago de una Reclamación Parcial anterior.
 - Calcular primero el 25% del balance adeudado (UPB) a la fecha de el Incumplimiento (default).
 - Restar cualquier Reclamación Parcial anterior para determinar la cantidad correcta de la Reclamación Parcial para la Modificación “Recuperación COVID-19.”

Modificación “Recuperación COVID-19” Pago Objetivo (cont.)

Paso - 2 Atrasos

- El acreedor hipotecario debe calcular los atrasos. Los atrasos se refieren a cualquier cantidad necesaria para que el Prestatario se ponga al día e incluye:
 - intereses devengados impagos;
 - pagos adelantados a la cuenta plica (escrow);
 - deficiencias proyectadas de la cuenta plica; y
 - honorarios legales y costos asociados con la ejecución de hipotecas y de quiebras que no podrán ser más altos a los costos que HUD estima son habituales y razonables para este tipo de transacción.
- Los acreedores hipotecarios pueden incluir un mes adicional en el total de la deuda pendiente de resolución para dar tiempo al Prestatario a devolver los documentos de modificación de la Hipoteca ejecutados antes del Pago de la Hipoteca modificada.
- Todos los cargos por demora, cargos adicionales y penalidades serán eliminados, excepto aquellos incurridos previo al 1 de marzo de 2020.

Modificación “Recuperación COVID-19” Pago Objetivo (cont.)

Paso 3 – Modificar la Tasa de Interés y el Término de la Hipoteca

- La Hipoteca modificada debe ser una Modificación de Préstamo de 360 meses, que debe incluir una Reclamación Parcial, si los fondos de la Reclamación Parcial están disponibles.
- El Acreedor Hipotecario primero debe aplicar los fondos de Reclamo Parcial disponibles para los atrasos.
 - Si los fondos de la Reclamación Parcial son insuficientes para subsanar los atrasos, entonces el Acreedor Hipotecario debe capitalizar los atrasos restantes en la Hipoteca modificada.
- El Acreedor Hipotecario deberá entonces ampliar el plazo a 360 meses y calcular el pago hipotecario modificado.
- La tasa de interés de la Hipoteca modificada no es mayor que la tasa más reciente de la Encuesta de Mercado Hipotecario Primario Semanal (PMMS, por sus siglas en inglés) de Freddie Mac para hipotecas que cumplen con la tasa fija a 30 años (promedio de EE. UU.), redondeada al octavo de 1% más cercano (0.125 por ciento) a partir de la fecha en que se le ofrece al Prestatario una Modificación “Recuperación COVID-19.

Modificación “Recuperación COVID-19” Pago Objetivo (cont.)

Paso 4 – Principal Diferido

- Si no se logra el Pago Objetivo, el Acreedor Hipotecario debe aplicar los fondos restantes de Reclamación Parcial, si los hubiere, como principal diferido, para lograr el Pago Objetivo con la Hipoteca modificada.

Paso 5 Pago Objetivo no Alcanzado

- Si el acreedor hipotecario no puede lograr el pago objetivo utilizando los pasos anteriores, entonces el acreedor hipotecario debe ofrecer al prestatario el pago mensual más bajo de P&I logrado bajo la Modificación “Recuperación COVID-19.” Si el Prestatario afirma que puede realizar el pago ofrecido, entonces el Acreedor Hipotecario debe completar esa opción.

Modificación “Recuperación COVID-19” Términos

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que se cumplan los siguientes términos para una modificación por recuperación COVID-19:

- La Hipoteca modificada debe ser una Hipoteca de tasa fija;
- La tasa de interés de la Hipoteca modificada no es mayor que la tasa más reciente de la Encuesta de Mercado Hipotecario Primario Semanal (PMMS, por sus siglas en inglés) de Freddie Mac para hipotecas que cumplen con la tasa fija a 30 años (promedio de EE. UU.), redondeada al octavo de 1% más cercano (0.125 por ciento) a partir de la fecha en que se le ofrece al Prestatario la Modificación “Recuperación COVID-19”;
- La Reclamación Parcial, como parte de una Modificación “Recuperación COVID-19,” no excede el 25% del UPB a la fecha de Incumplimiento (default) en el momento del pago de la Reclamación Parcial inicial menos cualquier Reclamación Parcial anterior pagada;
- La Modificación de recuperación de COVID-19 restablece completamente la Hipoteca, incluidos todos los atrasos; y
- La hipoteca Modificada Asegurada por FHA permanece en primera posición de gravamen y es legalmente ejecutable.

Modificación “Recuperación COVID-19” Requisitos de Entrega de Documentos

Requisitos de Entrega de Documentos

- El Acreedor Hipotecario debe presentar toda la documentación requerida para las reclamaciones parciales de COVID-19 que se enumeran en los documentos de préstamo de FHA-HAMP (III.A.2.k.v(H)), a excepción que no se requiere TPP.
 - Al acreedor hipotecario se le concede automáticamente una prórroga de 90 días del plazo de seis meses para la hipoteca registrada.
 - Si un acreedor hipotecario experimenta demoras adicionales fuera de su control, incluso más allá de la extensión automática de 90 días para la hipoteca registrada, que afectan la entrega de los documentos de reclamo parcial, los acreedores hipotecarios pueden presentar solicitudes para una extensión adicional de acuerdo con el HUD HB 4000.1 III.A.2.kv(H)(7)- Solicitudes de extensiones de tiempo para la Entrega de Documentos de Reclamación Parcial.

Modificación “Recuperación COVID-19” Documentación Requerida

Expediente de Administración de Préstamo / Reclamación

- El Acreedor Hipotecario debe conservar lo siguiente en el Expediente:
 - Una copia del Pagaré de Reclamación Parcial ejecutado y la Hipoteca subordinada; y
 - Evidencia de que la Hipoteca se presentó diligentemente para su registro; y
 - La fecha en que el acreedor hipotecario recibió los documentos de Reclamación Parcial ejecutados del Prestatario y la fecha en que se envió la Hipoteca subordinada para ser registrada.

Modificación “Recuperación COVID-19” Documentación Requerida (cont.)

Reportando a HUD

- El Acreedor Hipotecario debe reportar el uso de la Modificación “Recuperación COVID-19” en SFDMS de la siguiente manera:
 - Código de delincuencia 61 – Modificación por recuperación iniciada con un reclamo parcial, o
 - Código de delincuencia 38 – Modificación por recuperación iniciada sin un reclamo parcial.
- El Acreedor Hipotecario deberá informar las características de todas las Modificaciones por Recuperación COVID-19 incluyendo la tasa y el plazo en FHAC dentro de los 90 Días de ejecutada la Modificación por Recuperación COVID-19.

Ejemplos

Ejemplo COVID-19 ALM: Sr. Paul

Información Hipotecaria Actual	
Pago Principal e Interés (Interés: 5%)	\$956.00
Balance del Principal Adeudado (UPB):	\$163,595.00
Total Atrasos:	\$8,348.00
Monto reclamación parcial anterior:	\$-0-
(UPB) al momento de el Incumplimiento (default) inicial:	\$163,595.00

Pago objetivo Principal e Interés: (reducción de 25% de \$956.00)	\$717.00
-------------------------------------------------------------------	----------

COVID-19 ALM Prueba de Elegibilidad

Monto Total a ser resuelto:	\$171,943.00
Interés PMMS:	2.875%
Pago COVID-19 ALM Principal e Interés	\$713.38

Ejemplo Modificación “Recovery COVID-19”: Sr. Paul (cont.)

Pago Objetivo Mensual (Principal e Interés): \$717.00		
Paso 1 - Calcular Disponibilidad de Reclamación Parcial	25% del Balance del Principal Adeudado (UPB) al inicio de el Incumplimiento (default) inicial, (\$163,595.00) menos la reclamación parcial anterior (-\$0-):	\$40,898.75
Paso 2 - Calcular los Atrasos	Total de atrasos, honorarios legales y costos de ejecución:	\$8,348.00
Paso 3 - Modificar el interés y el término de la hipoteca	Interés Actual PMMS:	2.875%
	Balance del Principal Adeudado :	\$163,595.00
	Término de Préstamo:	360 meses
	Pago Principal e Interés modificado:	\$678.74

Ejemplo Modificación “Recuperación COVID-19”: Sr. Paul (cont.)

Paso 4 –Diferimiento de Principal	Calcular el monto objetivo del préstamo: (incluye la tasa de interés del PMMS, el término de la hipoteca de 360 meses y el pago objetivo):	N/A	No se requiere un aplazamiento de capital para cumplir con el pago objetivo de P&I. Revise los resultados de la modificación de recuperación de COVID-19 a continuación.
Resultado del análisis			
Deuda Total Pendiente a ser resuelta:		\$171,943.00	
Monto final de Préstamo Modificado:	\$163,595.00	Pago Modificado de Principal e Interés:	\$678.74
Monto final Reclamación Parcial (atrasos de \$8,348.00):	\$8,348.00	Reducción total del pago de Principal e Interés:	\$277.26 (29% de reducción en el pago)

Ejemplo Modificación “Recuperación COVID-19”: Sr. Booker

Información Hipotecaria Actual	
Pago Principal e Interés (Interés: 4%)	\$1,170.00
Balance del Principal Adeudado (UPB):	\$250,000.00
Total Atrasos:	\$16,680.00
Monto Reclamación Parcial anterior:	\$3,000.00
(UPB) al momento de result el Incumplimiento (default) inicial:	\$262,000.00

Pago objetivo Principal e Interés: (reducción de 25% de \$1,170.00)	\$877.50
COVID-19 ALM Prueba de Elegibilidad	
Monto Total a ser resuelto:	\$266,680.00
Interés PMMS:	3.00%
Pago COVID-19 ALM Principal e Interés	\$1,124.33

Ejemplo Modificación “Recuperación COVID-19”: Sr. Booker (cont.)

Pago Objetivo Mensual (Principal e Interés): \$877.50		
Paso 1- Calcular Disponibilidad de Reclamación Parcial	25% del Balance del Principal Adeudado (UPB) al inicio de el Incumplimiento (default) inicial, (\$262,000.00) menos la Reclamación Parcial anterior (\$3,000.00):	\$62,500.00
Paso 2- Calcular los Atrasos	Total de atrasos, honorarios legales y costos de ejecución:	\$16,680.00
Paso 3- Modificar el interés y el término de la hipoteca	Interés Actual PMMS:	3.000%
	Balance del Principal Adeudado :	\$250,000.00
	Término de Préstamo:	360 meses
	Pago Principal e Interés modificado:	\$1,054.01

Ejemplo Modificación “Recuperación COVID-19”: Sr. Booker (cont.)

Paso 4- Diferimiento de Principal	Calcular el monto objetivo del préstamo: (incluye la tasa de interés 3.00% del PMMS, el término de la hipoteca de 360 meses y el pago objetivo \$877.50):	\$208,133.68	
Resultado del análisis			
Deuda Total Pendiente a ser resuelta:		\$266,680.00	
Monto final de Préstamo Modificado:	\$208,133.68	Pago Modificado de Principal e Interés:	\$877.50
Monto final Reclamación Parcial (atrasos de \$16,680 + Principal Diferido de \$41,866.32):	\$58,546.32	Reducción total del pago de Principal e Interés:	\$292.50 (25% de reducción en el pago)

Ejemplo Modificación “Recuperación COVID-19”: Sr. Crowder

Información Hipotecaria Actual	
Pago Principal e Interés (Interés: 3.50%)	\$561.31
Balance del Principal Adeudado (UPB):	\$122,193.00
Total Atrasos:	\$8,715.00
Monto Reclamación Parcial anterior:	\$5,050.00
(UPB) al momento de el Incumplimiento (default) inicial:	\$124,605.00

Pago objetivo Principal e Interés: (reducción de 25% de \$561.31)	\$420.98
COVID-19 ALM Prueba de Elegibilidad	
Monto Total a ser resuelto:	\$130,908.00
Interés PMMS:	3.00%
Pago COVID-19 ALM Principal e Interés	\$551.91

Ejemplo de Modificación “Recuperación COVID-19”: Sr. Crowder (cont.)

Pago Objetivo Mensual (Principal e Interés): \$420.98		
Paso 1- Calcular Disponibilidad de Reclamación Parcial	25% del result Balance del Principal Adeudado (UPB) al inicio de el Incumplimiento (default) inicial, (\$124,605.00) menos la reclamación parcial anterior (\$5,050.00):	\$26,101.25
Paso 2- Calcular los Atrasos	Total de atrasos, honorarios legales y costos de ejecución:	\$8,715.00
Paso 3- Modificar el interés y el término de la hipoteca	Interés Actual PMMS:	3.000%
	Balance del Principal Adeudado :	\$122,193.00
	Término de Préstamo:	360 meses
	Pago Principal e Interés modificado:	\$515.17

Ejemplo de Modificación “Recuperación COVID-19”: Sr. Crowder (cont.)

Paso 4- Diferimiento de Principal	Calcular el monto objetivo del préstamo: (incluye la tasa de interés del PMMS, el término de la hipoteca de 360 meses y el pago objetivo:	\$99,852.58	
Resultado del análisis			
Deuda Total Pendiente a ser resuelta:		\$130,908.00	
Monto Final de Préstamo Modificado:	\$104,806.75	Pago Modificado de Principal e Interés:	\$441.87
Monto Final Reclamación Parcial (atrasos de \$8,348.00):	\$26,101.25	Reducción total del pago de Principal e Interés:	\$119.44 (21.28% de reducción en el pago)

Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante



Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante – Información General

- La Modificación “Recuperación COVID-19” para Dueño No Ocupante es una modificación de tasa de interés y termino.
- Los Acreedores Hipotecarios deben verificar si los prestatarios no-ocupantes cualifican para una Modificación “Recuperación COVID-19” para Dueño No Ocupante.

Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante: Elegibilidad

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que se cumplan los siguientes términos para una Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante:

- El Prestatario indica que tiene la capacidad de realizar los Pagos Hipotecarios modificados; y
- La Propiedad no está ocupada por el propietario.
 - La Propiedad puede ser utilizada como Propiedad de Alquiler, Residencia Secundaria o Propiedad Vacacional de el Prestatario.

Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante: Términos

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que se cumplan los siguientes términos para una Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante:

Todos los cargos por demora, cargos adicionales y penalidades serán eliminados, excepto aquellos incurridos previo a 1 de marzo de 2020;

- El acreedor hipotecario solo puede capitalizar en una Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No Ocupante:

- atrasos por intereses devengados no pagados;
- pagos adelantados a la cuenta plica (escrow) realizados por el acreedor hipotecario; y
- déficit en la cuenta plica que cae por debajo del saldo objetivo, calculado durante un análisis de la cuenta plica, que excede el monto de los anticipos del Acreedor Hipotecario ya capitalizados en la Hipoteca modificada; y
- honorarios legales y costos asociados con la ejecución de hipotecas y de quiebras; que no podrán ser más altos de los costos que HUD estima son habituales y razonables para este tipo de transacción.

Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante - Términos (cont.)

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que se cumplan los siguientes términos para una Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante

- La modificación debe restablecer completamente la Hipoteca.
- La Hipoteca modificada debe ser una Hipoteca de tasa de interés fijo.
- La tasa de interés de la Hipoteca modificada no es mayor que la tasa más reciente de la Encuesta de Mercado Hipotecario Primario Semanal (PMMS, por sus siglas en inglés) de Freddie Mac para hipotecas que cumplen con la tasa fija a 30 años (promedio de EE. UU.), redondeada al octavo de 1% más cercano (0.125 por ciento) a partir de la fecha en que se le ofrece al Prestatario una Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante.

Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante: Términos (cont.)

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que se cumplan los siguientes términos para una Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante:

- El término de la hipoteca modificada será 360 meses
 - puede ser menor de 360 meses si así lo solicita el Prestatario.
- El pago mensual total de la hipoteca del prestatario puede aumentar.
- El Acreedor Hipotecario debe asegurarse de que la hipoteca asegurada por la FHA permanece en la posición de primer gravamen y es legalmente ejecutable.
- El Acreedor Hipotecario puede incluir un mes adicional a la deuda total pendiente de resolver.

Si un Prestatario vuelve a incumplir debido a COVID-19, puede recibir más de una Modificación de Préstamo para No Ocupantes de Recuperación de COVID-19.

Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante: Documentación Requerida

Expediente de Administración de Préstamo

- El Acreedor Hipotecario debe conservar lo siguiente en el Expediente:
 - Una copia del contrato de alquiler para cada unidad de alquiler, si aplica; y
 - Una declaración escrita del Prestatario indicando que:
 - Ellos son los arrendadores del Inmueble y su arrendatario está afectado, directa o indirectamente, por la pandemia COVID-19 y no puede pagar el alquiler o ha desalojado la Propiedad; o
 - La Propiedad se utiliza como Residencia Secundaria o Propiedad Vacacional por el prestatario; y
 - Evidencia de que la Hipoteca fue presentada diligentemente para su registro.

Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante: Documentación Requerida (cont.)

Reportando a HUD

- El Acreedor Hipotecario debe reportar en SFDMS el uso de la Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante.
- El Acreedor Hipotecario debe reportar en FHAC las características de la Modificación “Recuperación COVID-19” Dueño No-Ocupante, incluyendo la tasa y el término, dentro de un período de 90 días de ejecutada la Modificación.

Opciones de Disposición de Vivienda COVID-19



Opciones de Disposición de Vivienda COVID-19

- Los Acreedores Hipotecarios deben verificar si los Prestatarios que no cualifican para las Opciones de Retención de Vivienda “Recuperación COVID-19,” son elegibles para Opciones de Disposición de Vivienda COVID-19, incluyendo:
 - Pre-Venta Judicial COVID-19, y
 - Dación en Pago (DIL) COVID-19.
- Las Opciones de Disposición de Vivienda COVID-19 están disponibles para Residencia Principal y Dueño No-Ocupante.

Pre-Venta Judicial (PFS) COVID-19

Pre-Venta Judicial (PFS) COVID-19 – Información General

Una Pre-Venta Judicial COVID-19, también conocida como Venta al Descubierta, se refiere a la venta de bienes inmuebles que genera ingresos inferiores a la cantidad adeudada sobre la Propiedad y a través de la cual los beneficiarios del gravamen acuerdan liberar sus gravámenes y perdonar el déficit sobre el inmueble. Una PFS COVID-19 está disponible para los Prestatarios que, debido a COVID-19, tienen dificultades que afectan su capacidad para sostener la Hipoteca.



Pre-Venta Judicial (PFS) COVID-19 – Elegibilidad

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que se cumplan los siguientes términos para una PFS COVID-19 :



- El Prestatario indica que posee una dificultad financiera que afecta su habilidad para continuar pagando la Hipoteca;
- El Prestatario no cualifica para ninguna de las Opciones de Retención de Vivienda “Recuperación COVID-19”; y
- **La Propiedad no está clausurada.**

Pre-Venta Judicial (PFS) COVID-19 – Normas

- El Acreedor Hipotecario debe asegurarse que la PFS COVID-19 cumple con todos los requisitos del programa PFS descritos en Pre-Ventas Judiciales (III.A.2.I.ii), con las siguientes excepciones:
 - Opciones de PFS (III.A.2.I.ii(C)) y
 - El Incentivo para el Acreedor Hipotecario PFS (III.A.2.I.ii(Q)) no aplica para la PFS COVID-19.
- Si el Prestatario indica que su situación financiera ha mejorado durante el proceso de PFS COVID-19 y desea retener su vivienda, el Acreedor Hipotecario debe evaluar al Prestatario para determinar si califica para las Opciones de Retención de Vivienda “Recuperación COVID-19.”
- El Acreedor Hipotecario puede considerar la PFS COVID-19 tanto para Prestatarios que están delincuentes, como aquellos que están al día pero enfrentan incumplimiento inminente debido a una dificultad que afecta su habilidad para pagar la Hipoteca.
 - En la fecha en que se cierre la PFS, el Acreedor Hipotecario debe asegurarse que la Hipoteca esté en estado de Incumplimiento (mínimo 31 días de morosidad).
- El Acreedor Hipotecario debe reportar el uso de la PFS COVID-19 en SFDMS.



Dación de Pago (DIL) COVID-19



Dación en Pago (DIL) COVID-19 – Información General

Una Escritura de Dación en Pago COVID-19 (DIL COVID-19) es una Opción de Disposición de Vivienda COVID-19 en la que un Prestatario ofrece el título a HUD voluntariamente a cambio de la liberación de todas las obligaciones de la Hipoteca.



Dación en Pago (DIL) COVID-19 - Elegibilidad

El acreedor hipotecario debe asegurarse de que se cumplan los siguientes términos para una DIL COVID-19 :

- Cumple los requisitos de una transacción PFS COVID-19;
- No pudo completar el trámite de la PFS COVID-19 antes del vencimiento del período de mercadeo del PFS; y
- Cumple con todos los requisitos de elegibilidad de la DIL, excepto:
 - Las normas de Elegibilidad del Prestatario para la DIL Simplificada (III.A.2.I.iii(C)(2)(a-b)), los cuales no son requeridos para la DIL COVID-19; y
 - Los Acreedores Hipotecarios no están obligados a presentar una solicitud de aprobación al National Servicing Center en el Sistema Automatizado de Solicitudes de Extensiones y Varianzas (EVARS) para ofrecer la Opción DIL COVID-19 a un Prestatario que es dueño de más de una Propiedad Asegurada por FHA, como se describe en el HUD HB 4000.1 III.A.2.I.iii.(C)(2)(d)- Excepciones para DIL para Prestatarios con Más de Una Hipoteca Asegurada por FHA.

Dación en Pago (DIL) COVID-19 – Términos

- El Acreedor Hipotecario debe asegurarse que la DIL COVID-19 cumple con todos los demás requisitos del programa DIL Simplificado descritos en el HUD HB 4000.1 III.A.2.I.iii- Entrega de Escritura en Lugar de Ejecución Hipotecaria, con las siguientes excepciones:
 - La Compensación DIL del Hipotecario (III.A.2.I.iii(G)) no se aplica al DIL COVID-19.
 - Prórrogas a las fechas límites para la Ejecución Hipotecaria (III.A.2.I.iii(H):
 - Si la DIL se debe a una PFS COVID-19 fallida, la DIL debe completarse o la ejecución hipotecaria debe iniciarse dentro de los 90 Días de terminación o vencimiento del Acuerdo PFS ATP (formulario HUD-90045).
- El Acreedor Hipotecario debe reportar el uso de la DIL COVID-19 en SFDMS.

Requisitos de Información de Incumplimiento de
Vivienda Unifamiliar para Prestatarios Afectados
por la Emergencia Nacional COVID-19 en
Mitigación de Pérdida

Código para Reportar Causa de Incumplimiento

- Los Acreedores Hipotecarios deben reportar los códigos de las razones de Morosidad/Incumplimiento (DDR) que aplican al Prestatario al final de cada ciclo de reportes y deben actualizar el código a medida que las circunstancias del Prestatario cambien.
- Los Acreedores Hipotecarios debe utilizar el Código de razón de Incumplimiento 055 – Relacionado con la Declaración de Emergencia Nacional, para reportar que la morosidad se debe a efectos de la pandemia COVID-19.
 - El Código de razón de Incumplimiento 055 debe ser reportado para todos los Prestatarios que utilizan las opciones de Mitigación de Pérdida COVID-19 o “Recuperación COVID-19,” independientemente de cualquier estado de morosidad previa y participación en una COVID-19 Indulgencia u otra Indulgencia relacionada con la pandemia COVID-19.

Código para Reportar Estado de Incumplimiento

- Los Acreedores Hipotecarios deben reportar los Códigos de Estado de Incumplimiento descritos en la ML 2021-18 (reemplazado por el SF HB 4000.1, III.A.2.o.iv) para todas las Hipotecas aseguradas por FHA que usan las Opciones de Mitigación de Pérdida COVID-19 o las Opciones de “Recuperación COVID-19.”
- Los Acreedores Hipotecarios deben reportar el Código 42- Estado de Incumplimiento, antes de reportar cualquier otro Código de Estado para Hipotecas que recientemente entraron en Morosidad.

Códigos de Estado de Incumplimiento COVID-19

Acreedores Hipotecarios deben reportar correctamente el Código de Estado como se indica a continuación:

Código de Estado 06	Plan Formal de Indulgencia COVID-19
Código de Estado 10	Reclamo Parcial Iniciado para el Reclamo Parcial COVID-19 o el Reclamo Parcial “Recuperación COVID-19”
Código de Estado 28	Modificación Iniciada con un Código de Estado de ocupación 1 (Ocupado por el Prestatario) para la Modificación de Préstamo de Propietario-Ocupante COVID-19
Código de Estado 3A	Modificación de Préstamo Avanzado Iniciado
Código de Estado 53	Combinación de Reclamo Parcial/Modificación Iniciado (No-FHA-HAMP) para la Combinación de Reclamo Parcial y Modificación de Préstamo COVID-19
Código de Estado 61	Modificación “Recuperación COVID-19” con un Reclamo Parcial Iniciada
Código de Estado 38	Modificación de “Recuperación COVID-19” sin un Reclamo Parcial o la Modificación Dueño No-Ocupante “Recuperación COVID-19” Iniciada

Códigos de Estado de Incumplimiento COVID-19 (cont.)

Acreeedores Hipotecarios deben reportar correctamente el Código de Estado como se indica a continuación:

Código de Estado 78	Programa de Asistencia al Prestatario Recibido si los Fondos de Asistencia al Propietario son usados en conexión con el restablecimiento de la Hipoteca
Código de Estado 28	Modificación Iniciada con el Código de Estado de ocupación correspondiente que indica el tipo de ocupación de no-prestatario para la Modificación de Préstamo Dueño No-Ocupante COVID-19
Código de Estado 15	Plan de Aceptación de Pre-ejecución hipotecaria Disponible para la PFS COVID-19
Código de Estado 44	Proceso de Dación en Pago Iniciada para la DIL COVID-19
Código de Estado AH	Las Finanzas Simplificadas Recibidas y En Revisión, deben ser reportadas antes que los Códigos de Estado 15 y 44, según corresponda

Códigos de Estado para Reportar Incumplimiento COVID-19 (cont.)

- En caso de Prestatarios recibiendo fondos HAF en conexión con el reestablecimiento de la Hipoteca, el Acreedor Hipotecario debe reportar tanto el Código de Estado 78 como el Código de Estado 61 o Código de Estado 38 para indicar el uso de fondos HAF conjuntamente con una Modificación “Recuperación COVID-19.”
 - Si un Acreedor Hipotecario no puede reportar ambos códigos durante el ciclo de reporte, debe registrar el Código de Estado 78.
- Un TPP no es requerido para las Opciones de Mitigación de Pérdida COVID-19 o las Opciones de “Recuperación COVID-19.”
 - No se requiere que Los Acreedores Hipotecarios reporten el Código de Estado 08 – Prueba de Plan de Pago (TPP), antes de registrar los Códigos de Estado 3A, 10, 28, 53, 61 ó 38.

Extensión Fecha de Vencimiento Primera Acción Legal

- Las fechas límite para la primera acción legal y el Plazo de Diligencia Razonable son extendidas hasta 180 días, lo que ocurra de último, a partir de la fecha de:
 - la culminación del período de Indulgencia de ejecución de préstamos FHA; o
 - La culminación del período de extensión de la Hipoteca HECM; o (modificada por ML 2022-02)
- Las Hipotecas Aseguradas por FHA garantizadas por Propiedades vacantes o abandonadas están excluidas de la extensión descrita arriba.
- La ML 2021-19 extendió la indulgencia de desalojo relacionada con ejecución hipotecaria COVID-19 hasta el 30 de septiembre de 2021.

Exclusión de COVID-19 de la Política de FHA para Áreas Declaradas Desastre Mayor por la Presidencia (PDMDA)

- Para Prestatarios afectados por la Emergencia Nacional COVID-19 y cuya Propiedad Hipotecada se encuentra en una PDMDA COVID-19, para los fines de esta Emergencia Nacional únicamente, la política de Opción de “Recuperación COVID-19” se aplica en lugar de las instrucciones de PDMDA de la FHA descritas en *Áreas Declaradas Desastre Mayor por la Presidencia* (III.A.2.n).

Prestatarios Afectados por COVID-19 y una PDMDA

- Para Prestatarios afectados por una PDMDA durante la pandemia COVID-19:
 - Para Prestatarios que están en una de las Opciones de Mitigación de Pérdida COVID-19 o “Recuperación COVID-19,” incluyendo Indulgencia COVID-19, antes de la fecha de una nueva declaración de desastre PDMDA, el Acreedor Hipotecario debe continuar con las instrucciones de las Opciones de Mitigación de Pérdida COVID-19 u Opción de “Recuperación COVID-19.”
 - Para el resto de los Prestatarios, el Acreedor Hipotecario debe evaluar a los Prestatarios para determinar todas las Opciones de Mitigación de Pérdida disponibles para ellos, incluyendo cualquier PDMDA u Opción de Mitigación de Pérdida COVID-19 u Opciones de “Recuperación COVID-19,” de acuerdo a la causa de sus dificultades.
- Para cualquier edificación ubicada en una PDMDA que sufra daños sustanciales, los Acreedores Hipotecarios deben seguir las instrucciones de PDMDA del HUD HB 4000.1 III.A.2.n.iii- Monitoreando Reparaciones de Hogares Dañados Sustancialmente. Este requisito aplica a todas las Propiedades cubiertas por una PDMDA no-COVID-19 durante la pandemia COVID-19, incluyendo aquellas que están bajo una Opción de Mitigación de Pérdida COVID-19 u Opción de “Recuperación COVID-19,” como la Indulgencia COVID-19.

Recursos

Recursos en Línea de Mitigación de Pérdidas

- Información y Recursos COVID-19 de HUD:
<https://www.hud.gov/coronavirus>
- Manual de Vivienda Unifamiliar (4000.1):
https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/handbook_4000-1
- Documentos Suplementarios del Manual de Vivienda Unifamiliar:
https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/handbook_references
- Agencias de Asesoramiento Aprobadas por HUD:
<https://apps.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>
- Sistema Automatizado de Solicitudes de Extensión y Variación (EVARS):
<https://evars.hudnsc.org/index.cfm?login=true>
- Archivos de Notificaciones FHA:
https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/FHA_info_messages
- Códigos para Reportar Incumplimiento de Vivienda Unifamiliar:
https://www.hud.gov/sites/dfiles/SFH/documents/SFDMS_Codes.pdf



Centro de Recursos de FHA

1

2

3

Option	Point of Contact	Hours Available	Comments
Conocimientos Básicos FHA - Preguntas Frecuentes	www.hud.gov/answers	24/7/365	Página web de Conocimientos básicos. Incluye opción de preguntar por correo electrónico.
Correo Electrónico	answers@hud.gov	24/7/365	
Teléfono	1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342) Personas con deficiencias auditivas o de habla pueden conectarse a este numero llamando al Servicio Federal de Retransmisión al 1-800-877-8339	8:00 AM to 8:00 PM Este L-V	El correo de voz está disponible después de las horas de operación y durante períodos de espera prolongada.

Correos Electronicos para recibir Anuncios FHA de nuevas politicas y oportunidades de capacitacion. Suscríbete en: https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/FHA_INFO_subscribe



Información de Contacto del NSC

U.S. Department of HUD
FHA National Servicing Center
301 NW 6th Street
Oklahoma City, OK 73102
1-800-225-5342

Preguntas:

- Secretary-Held Servicing Contractor: 1-800-225-5342
- Home Equity Conversion Mortgage (HECM) Servicing: hecm.servicing@novadconsulting.com
- EVARS (preguntas generales únicamente): extensionrequests@hud.gov
- Asuntos relacionados con entrenamiento: eclass@hud.gov
- TRS, Datos, Reporte de Incumplimiento : fdatarequests@hud.gov
- Vivienda Unifamiliar FHA - Procesamiento de Reclamos: FHA_SFClaims@hud.gov



Gracias!

Por sus asistencia

