

REQUISITO DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS PARA SOLICITAR ASISTENCIA HIPOTECARIA DEL FONDO DE ASISTENCIA PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE NH



REQUISITO: Cualquier persona que solicite asistencia para el restablecimiento de un préstamo hipotecario del Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH debe presentar una prueba de mitigación de pérdidas completa.

DEFINICIÓN: La mitigación de pérdidas es el proceso en el que un prestatario y su administrador del préstamo trabajan juntos para evitar el proceso de ejecución hipotecaria. El administrador del préstamo tiene la obligación de reducir la pérdida para su inversores, creada por el incumplimiento del prestatario, al trabajar con él para encontrar una solución menos costosa. Esto puede ser beneficioso para el administrador, el inversor y el prestatario.

OPCIONES PERMANENTES DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

Aunque tanto los tipos formales como informales de opciones de indulgencia ayudan a evitar el proceso de ejecución hipotecaria, son soluciones temporales y, por lo tanto, no califican como opciones permanentes de mitigación de pérdidas. Los solicitantes del Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH deben solicitar opciones permanentes de mitigación de pérdidas antes de calificar para recibir asistencia para el restablecimiento de un préstamo hipotecario. La mitigación de pérdidas incluye tanto soluciones de retención como de transición. Las **soluciones de retención** son las que dan lugar a que el prestatario conserve su vivienda y podrían incluir (entre otras) las siguientes categorías generales:

- **Modificación del préstamo:** las condiciones del préstamo se modifican para acomodar los atrasos e intentar garantizar la asequibilidad y sostenibilidad del prestatario. La modificación puede dar lugar a un pago mensual más bajo, pero no siempre. La modificación puede incluir un ajuste de la tasa de interés, una extensión del plazo del préstamo e incluso una reducción o aplazamiento del pago principal. La mayoría de las modificaciones de préstamos requieren (incluso si no se exigía anteriormente) el establecimiento de un depósito en garantía para el pago de impuestos a la propiedad y del seguro de propietarios. La modificación del préstamo puede requerir un período de prueba de tres meses para verificar la capacidad del prestatario para afrontar la oferta.
- **Plan de reembolso:** se estructura un plan de reembolso a lo largo del tiempo para dar al prestatario tiempo para pagar los atrasos. El administrador debe evaluar los ingresos disponibles y determinar un plan asequible. Si no hay alguno disponible, no se ofrecerá.

- **Reclamo parcial:** si un prestatario ha pagado el seguro hipotecario, puede tener derecho a un reclamo parcial para poner al día su atraso. Un reclamo parcial coloca el atraso en un gravamen que no devenga intereses contra la propiedad que no requiere ningún pago hasta que se haya pagado la primera hipoteca, se haya refinanciado el préstamo o se haya vendido la propiedad.
- Las soluciones de retención pueden incluir una combinación de estas opciones para resolver la morosidad.

Las **soluciones de transición** son aquellas que dan lugar a que el prestatario abandone la vivienda con un método que evita la ejecución hipotecaria real. Entre ellas, se incluyen las siguientes:

- **Venta a plena satisfacción, antes de la ejecución hipotecaria:** el prestatario vende voluntariamente su vivienda, paga la totalidad de la deuda hipotecaria y se queda con los fondos sobrantes.
- **Venta al descubierto:** el prestatario vende voluntariamente su vivienda, con la aprobación previa del administrador, y este acepta una cantidad inferior a la que se debe como satisfacción total de la deuda hipotecaria. Los prestatarios deben procurar obtener un comprobante legítimo de la exención del déficit.
- **Escritura en lugar de la ejecución:** si un prestatario no puede conseguir un comprador para su vivienda, puede ofrecer una escritura en lugar de la ejecución al titular de la hipoteca. Se trata de una transferencia voluntaria de la escritura del prestatario al titular de la hipoteca. Los prestatarios deben procurar obtener un comprobante legítimo de la exención del déficit.

(continúa en la página 2)

HomeHelpNH.org



El programa del Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH está financiado mediante la Ley del Plan de Rescate Estadounidense de 2021 y la Oficina del Gobernador para Ayuda de Emergencia y Recuperación (GOFERR), y está administrado por New Hampshire Housing.





(continúa de la página 1)

EL PROCESO DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

(Consultar a la Oficina de Protección Financiera del Consumidor §1024.31 - 41)

- Se completa una solicitud de mitigación de pérdidas y se envía al administrador. Incluye toda la información y la documentación requerida del prestatario que se ha enviado al administrador. El administrador evalúa la solicitud para todas las opciones de mitigación de pérdidas disponibles.
 - Cuando se recibe una solicitud, el administrador debe revisar de forma oportuna si está completa y notificar al prestatario en un plazo de 5 días hábiles si se requiere documentación adicional o si la solicitud está completa. El prestatario debe disponer de un plazo razonable para devolver la documentación solicitada.
 - Una vez que se recibe una solicitud completa, si se encuentra dentro de los 45 días de una venta de ejecución hipotecaria, dicha venta debe posponerse.
- El prestatario debe ser notificado de que la solicitud está completa.
- El administrador tiene 30 días a partir de la recepción de la solicitud completa para evaluar y determinar las opciones disponibles e informar al prestatario por escrito sobre cuáles son esas opciones.

PRUEBA DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS Y EXCEPCIONES A ESTE REQUISITO

La prueba de mitigación de pérdidas se puede proporcionar de la siguiente manera:

- Proporcione una copia de la carta del administrador donde se indiquen las opciones de mitigación de pérdidas aprobadas/denegadas. (Con fecha de los últimos 6 meses o un mes después del cese de una indulgencia).
- A todos los solicitantes del Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH se los derivará a un servicio de asesoramiento en materia de vivienda, por lo que se aceptará un certificado de un asesor en materia de vivienda de que se ha completado la mitigación de pérdidas o de que se ha realizado un esfuerzo de buena fe sin éxito.

- En los casos que se hayan utilizado los servicios legales contratados por el Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH, se aceptará un certificado de un abogado sobre la mitigación de pérdidas completada o un esfuerzo de buena fe que no haya tenido éxito.
- El Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH complementará los esfuerzos de mitigación de pérdidas existentes si se puede garantizar una solución con esta colaboración (por ejemplo: cascada del FHA).

EXCEPCIÓN

En aras de la integridad y la equidad del programa, los propietarios de viviendas deben hacer un esfuerzo de buena fe para mitigar las pérdidas. Se entiende que habrá circunstancias en las que el cumplimiento de esta política de mitigación de pérdidas en primer lugar podría obstaculizar la capacidad de un propietario elegible para acceder a la asistencia financiera del Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH y ponerlo en peligro de ser desplazado. Existe una cláusula de excepción para aquellos:

- cuyo administrador no ha respondido de manera oportuna y receptiva a los esfuerzos de mitigación de pérdidas del propietario;
- que hayan demostrado una amenaza inminente de pérdida de su vivienda, lo que hace improbable que la mitigación de pérdidas pueda completarse a tiempo; o
- que por otra buena causa cuando las circunstancias atenuantes fuera del control del propietario impiden la finalización del proceso de mitigación de pérdidas.
- Los ejemplos incluyen lo siguiente: un administrador que no está trabajando con el propietario de la vivienda/agencia de asesoramiento/servicios legales; o cuando el retraso en el proceso de mitigación de pérdidas plantearía una amenaza inminente de que el propietario sea desplazado.

NOTA

La preferencia de un propietario de utilizar la asistencia financiera del Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH, en lugar de completar el proceso de mitigación de pérdidas, no se considera una "buena causa" para una excepción.

HomeHelpNH.org



El programa del Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas de NH está financiado mediante la Ley del Plan de Rescate Estadounidense de 2021 y la Oficina del Gobernador para Ayuda de Emergencia y Recuperación (GOFERR), y está administrado por New Hampshire Housing.

