Recomendaciones cuando ya está en una alternativa de "Loss Mitigation":

Usted tiene un término de 120 días naturales, contados desde la fecha en que cayó en incumplimiento de su préstamo, para solicitar a su banco que lo evalúen para alguna alternativa de Loss Mitigation.

Es **MUY IMPORTANTE** que actúe radicando su solicitud de Loss Mitigation dentro de esos 120 días porque si deja vencer este término su banco pudiera comenzar el procedimiento de ejecución de hipoteca por vía judicial.

A continuación unos consejos sobre cómo tramitar su solicitud de Loss Mitigation:

Pida un listado de TODOS los documentos que el banco le requiere para evaluar su solicitud

Cumpla con lo requerido con el banco para tramitar su solicitud

Asegúrese de que puede demostrar que cumplió con entregar los documentos que el banco le solicita:

Prepare 2 paquetes con los mismos documentos (los solicitados por el banco).

Uno de estos paquetes será para acompañar su solicitud de Loss Mitigation, y el segundo paquete debe guardarlo como evidencia de que se entregaron los documentos.

Exija que el ponche sea uno oficial de su banco, que incluya fecha de radicación y la firma de quien lo recibió.

Ambos paquetes deben incluir una hoja de portada ("cover sheet") con un listado que desglose los documentos que usted está entregando.

Recuerde que su banco no está obligado a concederle alguna alternativa en particular, sino que evaluarán su condición económica para determinar si usted cualifica para alguna de las alternativas que el banco está dispuesto a ofrecer.

GOBIERNO DE PUERTO RICO

Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras

¿Qué es la mediación?

Mediación: Es un procedimiento que se utiliza para resolver conflictos o disputas, y es **alterno** a los procedimientos de adjudicación formales establecidos por ley.

A los fines de ofrecer mediación obligatoria entre la institución financiera demandante y la persona demandada para ejecución de la propiedad, se creó la **ley 184 del 2012**, mejor conocida como: la **Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal.**

Esta mediación puede solicitarse al Tribunal de Primera Instancia cuando el demandado entienda que sus reclamos no han sido escuchados. Esta será compulsoria en tanto usted la solicite al tribunal.

*"La **Ley 169 del 9 de agosto de 2016**, mejor conocida como, Ley de **"Ayuda al deudor hipotecario"** dispone que el deudor hipotecario tiene derecho a solicitar "Loss Mitigation" y a su vez el acreedor hipotecario tendrá la obligación de acoger la solicitud, evaluarla y contestarle al deudor hipotecario".*

La solicitud de Mitigación de Pérdida para la propiedad principal del deudor se encuentra disponible en : www.ocif.pr.gov ó en su banco hipotecario.

Al ser completada debe hacerla llegar a su acreedor hipotecario.

Instituto de Educación Financiera de Puerto Rico

designed by freepik.com

EVITE LA EJECUCIÓN

Recomendaciones prácticas

Para que logre proteger su hogar

¿Qué debo hacer si no puedo cumplir con el pago de mi hipoteca?

Este es el momento más importante. Es cuando debe comunicarse con su banco a la mayor brevedad para informar los cambios que has tenido en sus circunstancias económicas. Así, su banco pueda buscar alguna alternativa para que pueda seguir pagando su préstamo. **Llame a su banco para orientación de "Loss Mitigation":**

BPPR	787-522-1544/1518
BSPR	787-281-3341/3340
FIRST BANK	787-283-4100/4120
SCOTIABANK	787-729-4939
ORIENTAL BANK	787-766-8181

Para consultas o querellas:

Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras — División de Querellas y Consultas

1492 Ave. Ponce de León Suite 600, Santurce PR, 00910-3855

PO Box 11855, San Juan, Puerto Rico 00910-3855

(787) 723-3131 Ext. 2324
querellas@ocif.pr.gov

¿Qué pasa cuando estoy en atraso?

Significa que no está cumpliendo con el contrato de préstamo, y que el banco podría tomar medidas para asegurarse de que va a poder recuperar lo que le debe.

¿Qué pasa si mi atraso es de tres meses o más?

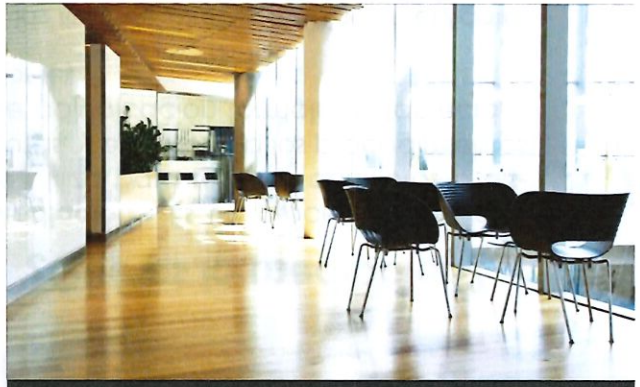
Cada vez que incumple con una mensualidad de los pagos de su hipoteca, el banco debe notificárselo:

Primer mes: Llamada y/o carta

Segundo mes: Llamada, carta y alternativas de Loss Mitigation.

Tercer mes: Llamada, carta, alternativas de Loss Mitigation y apercibimiento de acción legal

Cuarto mes: El banco ya pudiera estar comenzando acción legal en tu contra mediante demanda en cobro de dinero y ejecución de la garantía hipotecaria.



"No esperes a que sea tarde. Comunícate con tu banco"

¿Qué son los programas de Mitigación de pérdidas o "Loss Mitigation"?

Son distintas alternativas que los bancos pueden ofrecerle para evitar que pierda su hogar. No obstante, debe tener claro que cuando solicita una alternativa de Loss Mitigation es porque ya está incumpliendo los términos de su préstamo, o porque ya sabe que el incumplimiento es inminente. Por tal razón, también debe saber que **el banco no está obligado a ofrecerle una alternativa en particular**, y que debe poder cualificar para alguna de las alternativas de acuerdo a su tipo de préstamo y que su banco le pueda ofrecer. De lo contrario, los términos de su préstamo permanecerían igual y probablemente el banco comenzará el proceso de cobro por la vía judicial, mediante una demanda de cobro de dinero y ejecución de su garantía hipotecaria. En Puerto Rico, las alternativas más comunes son:

A. Refinanciamiento

B. Modificación de los términos del préstamo (temporera o permanente)

- Cambiar la fecha de vencimiento de la hipoteca
- Cambiar la tasa de interés del prestamo
- Moratoria de los pagos atrasados

C. Shortsale

D. Entrega Voluntaria

F. Otras alternativas:

- Condonación total o parcial del ba lance adeudado
- Cualquier otra alternativa que el acreedor y el inversionista del préstamo estén dispuestos a ofrecer.