



# Illinois Department of Financial and Professional Regulation

## Division of Banking

**JB PRITZKER**  
Governor

**DEBORAH HAGAN**  
Secretary

**CHASSE REHWINKEL**  
Director  
Division of Banking

### **Orientación para Administradores Hipotecarios con licencia de Illinois y Administradores Hipotecarios Exentos -- Apoyo urgente para a los prestatarios afectados por COVID-19, incluida la tolerancia de 90 días**

La pandemia de COVID-19 presenta muchos desafíos para los prestamistas y administradores de hipotecas. La pandemia continuará causando serias dificultades financieras para los prestatarios y sus familias, especialmente para aquellos que no tienen acceso a vacaciones pagadas, se les reducen sus horas o pierden sus empleos durante este tiempo de dislocación económica.

Durante este período desafiante, el Departamento de Regulación Financiera y Profesional de Illinois, la División de Banca y la División de Instituciones Financieras (el "Departamento") exhorta a todos los administradores hipotecarios, incluidos aquellos autorizados bajo la ley de Licencia de Hipoteca Residencial de Illinois de 1987 (la "Ley ") y aquellos exentos de la licencia bajo la Ley (como bancos y cooperativas de crédito), para tomar medidas concretas para aliviar a los impactos adversos directos e indirectos de la pandemia COVID-19 en los prestatarios hipotecarios. Los administradores deben identificar e implementar acciones justas y prudentes, sujetas a los requisitos de cualquier programa de garantía o seguro, para apoyar a aquellos prestatarios hipotecarios que no pueden realizar pagos hipotecarios oportunos como resultado de la pandemia.

#### **Orientación Federal**

Los administradores deben verificar periódicamente las actualizaciones de las agencias federales de vivienda y las empresas patrocinadas por el gobierno e implementar rápidamente cualquier programa disponible para ayudar a los prestatarios elegibles. Además, el Departamento les recuerda a los administradores que deben cumplir con todos los requisitos relevantes de mitigación de pérdidas, incluidos, entre otros, los contenidos en la Regulación X de la ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces.

A la fecha de esta guía, tanto Fannie Mae como Freddie Mac han comunicado las siguientes pólizas temporales a los administradores hipotecarios para ayudar a los prestatarios unifamiliares afectados por COVID-19:

- Las ventas de ejecución hipotecaria y los desalojos de prestatarios se suspenden por 60 días;
- Los prestatarios afectados por la pandemia son elegibles para un plan indulgente para reducir o suspender sus pagos de hipoteca por hasta 12 meses;
- Informes a la agencia de crédito de los pagos vencidos de prestatarios tiene un plan de tolerancia; como resultado que suspenden las dificultades atribuibles a la pandemia;
- Los prestatarios en un plan de indulgencia no incurrirán cargos por demora; y
- Después de la indulgencia, un administrador debe trabajar con el prestatario en un plan permanente para ayudar a mantener o reducir los montos de pago mensuales según sea necesario, incluida una modificación de préstamo.

Además, el Departamento de [Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos \(HUD\)](#) y la [Administración Federal de Vivienda \(FHA\)](#) han emitido una moratoria de [ejecución hipotecaria y desalojo](#) por 60 días para préstamos asegurados por el FHA. El [Departamento de Asuntos de Veteranos de los EE. UU. \(VA\)](#) también ha alentado a los administradores a tomar las siguientes medidas para los préstamos garantizados por el VA:

- Extender la tolerancia a los prestatarios en dificultades como resultado de COVID-19;
- Ceder a los cargos por demora en los préstamos afectados; y
- Suspender informes de la agencia de crédito sobre préstamos que afectan.

El Departamento insta a todos implementar los programas anteriores para los prestatarios elegibles, proporcionar asistencia siempre que lo permitan los requisitos federales, incluidos, entre otros, los tipos de asistencia descritos en la siguiente sección.

### **Orientación del departamento**

Además de lo anterior, el Departamento insta a todos los administradores de hipotecas privadas y no conformes a implementar pólizas al menos tan útiles para los prestatarios como las ofrecidas para préstamos conformes, que incluyen, entre otros, los siguientes:

- Abstener los pagos de la hipoteca durante al menos 90 días, sin incurrir en intereses o tarifas;
- Abstenerse de informar los pagos atrasados a las agencias de calificación crediticia, y cuando los pagos son diferidos o modificados, codificando esos pagos como diferidos con el código de desastre aplicable;
- Ofrecer a los prestatarios hipotecarios un período de gracia de 90 días, para completar las modificaciones del préstamo de prueba y garantizar que los pagos atrasados, durante la pandemia de COVID-19 no afecte la capacidad para obtener modificaciones permanentes del préstamo;
- Ofrecer otras opciones de mitigación de pérdidas a los prestatarios hipotecarios, incluidas las que ayudan a los prestatarios que se quedan en sus hogares con pagos asequibles;
- Exención de los cargos por pagos atrasados y pagos en línea por un período de al menos de 90 días y, prestatarios hipotecarios en un plan de indulgencia;
- Posponer ejecuciones hipotecarias y desalojos por al menos 90 días.
- Contactar a los prestatarios hipotecarios sobre planes de pago automático para ver si necesitan hacerlo temporalmente, suspender esos pagos, y de ser así, otorgar tales solicitudes sin demora y colocar al prestatario hipotecario en un programa de indulgencia como se discutió anteriormente.

Además, todos los servidores deben hacer todos los esfuerzos razonables para servir a sus clientes, sujeto a cualquier orientación o requisitos impuestos por las autoridades de salud pública, incluyendo lo siguiente:

- Asegurar que los prestatarios no experimenten una interrupción del servicio si el administrador hipotecario reduce la dotación de personal o cierra una oficina, lo que incluye poner a disposición otras vías para que los prestatarios continúen administrando sus cuentas y realicen consultas;
- Y contactar a los prestatarios a través de anuncios de aplicaciones, mensajes de texto, correo electrónico u otros medios efectivos para explicarles la ayuda que se les ofrece.

El Departamento reconoce que los esfuerzos para ayudar a los prestatarios que están lidiando con cierres comerciales temporales, desaceleraciones o enfermedades servirán a los intereses a largo plazo de las comunidades e instituciones financieras de Illinois, y las acciones prudentes tomadas durante este período se considerarán consistentes con prácticas bancarias y no estarán sujetos a críticas de los examinadores. Sin embargo, el Departamento también revisará cuidadosamente la actividad de servicio hipotecario durante este tiempo sensible por fallas en la implementación de programas de asistencia federal y por cualquier violación aplicable de la ley de protección al consumidor.