

LA JUNTA DE GOBERNADORES DEL SISTEMA RESERVA FEDERAL
Y LA OFICINA DEL CONTRALOR DE LA MONEDA

WEBINAR SOBRE LA REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA:
AYUDANDO A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS SOLICITA UNA REVISIÓN

Martes, 06 de marzo 2012

El seminario reunió a las 2:00 pm, hora estándar del este.

PRESENTE:

JASON LEW, Federal Reserve Bank de San Francisco
BILL CUSHARD, Allonhill
DONALD WANSTEN, Promontory Financial Group
MONICA FREAS, la Oficina del Contralor de la Moneda (OCC)
MITCHELL KLEIN, la Junta de Gobernadores de la Reserva Federal

(14:06)

OPERADOR: Buenas tardes a todos, y bienvenidos al Webinar sobre la ejecución de de una hipoteca hoy en día examinada.

En este momento, me gustaría dar la palabra a Jason Lew. Jason, el estrado es suyo.

SR. LEW: Gracias. Bienvenido al seminario de entrenamiento de hoy para el proceso de ejecución hipotecaria de revisión independiente. Soy Jason Lew con el Banco de la Reserva Federal de San Francisco, quien es anfitrión de la conferencia de hoy.

Bill Cushard y Donald Wansten, que forman parte del equipo consultor independiente de revisión, servirán como presentadores de seminario de hoy. También tenemos a los representantes de la línea de los organismos reguladores que ayudarán a contestar a las preguntas.

En este momento, queremos reconocer el asesoramiento y las agencias de ayuda legal que dieron un aporte útil para este material de capacitación.

Antes de empezar, permítanme dar algunos detalles en el manejo de estas materias. En primer lugar, este seminario se está grabando y se publicarán a finales de este mes con esta presentación en la página web pública de la Reserva Federal. También se encontraran enlaces a este material en www.independentforeclosurereview.com, que es el sitio web que aparece en la parte inferior de cada diapositiva, y en la página web de la OCC. Vamos a ofrecer estas y otras direcciones de Internet útiles al final de la presentación.

Si desea enviar una pregunta para los presentadores, o está teniendo dificultades técnicas, tiene dos opciones para notificarnos - ya sea introducir la información en la sección "Haz una pregunta" en función de la parte inferior de la pantalla o enviar un correo electrónico a cca.policy.webinar@frb.gov. La dirección de correo electrónico denuevo es cca.policy.webinar@frb.gov.

Si te unes a nosotros por teléfono o no puedes ver las diapositivas de donde usted está, envíenos un correo electrónico a la dirección que acabamos de mencionar y le responderemos con la cubierta de PowerPoint.

Voy a interrumpir periódicamente durante todo el seminario para los presentadores de responder a las preguntas recibidas con anterioridad a este seminario y el de la sesión de seminario que se celebrará el miércoles 29 de febrero. También habrá tiempo al final de los organismos para responder a las preguntas realizadas que se presenten durante el entrenamiento de hoy.

Haremos nuestro mejor esfuerzo para hacer frente a la mayor cantidad de preguntas recibidas antes y durante el entrenamiento de hoy. En caso de que se nos terminara el tiempo, por favor visite el sitio web de la Reserva Federal a mediados de marzo para las respuestas a las preguntas adicionales que tienen una aplicación general para el grupo.

Por favor, pase a la Diapositiva 4, y ahora a su vez, el período de sesiones a Bill Cushard y Donald Wansten , los presentadores de seminario de hoy.

SR. CUSHARD: Hola. Bienvenido. Gracias, Jason. Y gracias a los que participan en el seminario de entrenamiento de hoy.

Una vez más, soy Bill Cushard con Allonhill, una de las firmas consultoras independientes que completan la revisión independiente de los archivos de ejecución hipotecaria.

El objetivo del seminario de hoy es hacer la información adicional disponible para los consejeros y otros asesores, por lo que mejor puede ayudar a los prestatarios para completar el formulario de solicitud de examen asociado con el proceso de ejecución hipotecaria de revisión independiente.

Queremos asegurarnos de que todos los prestatarios afectados tengan la oportunidad de participar en este proceso de revisión y no se pierdan una oportunidad para la recuperación potencial a la cual son elegibles.

Nuestro programa de hoy comienza con una breve descripción del proceso de la revisión independiente de la ejecución hipotecaria. Luego iremos pregunta por pregunta en el formulario de solicitud de revisión, dando orientación sección por sección.

Me gustaría añadir una palabra especial para nuestro público. Reconocemos que la mayoría de ustedes en nuestra audiencia de hoy son vistos como asesores de confianza de los prestatarios. Usted es clave para la confianza cada vez mayor del prestatario y la participación en el proceso de revisión. Esperamos que esta información le ayude a proporcionar mejor atención a los prestatarios con el formulario de solicitud.

Así que vamos a empezar. El proceso de ejecución hipotecaria de revisión independiente es necesaria como resultado de las acciones de aplicación emitidas por las

agencias bancarias federales en abril de 2011. Estas acciones fueron emitidas en contra de 14 grandes instituciones financieras para las deficientes prácticas de préstamos hipotecarios residenciales y de servicio.

Conforme a lo dispuesto por estas acciones, los administradores están obligados a retener a los consultores independientes que fueron aprobados por la Reserva Federal y la OCC para llevar a cabo la revisión tras un análisis exhaustivo por su independencia. Las agencias bancarias federales continúan para supervisar el proceso de revisión de ejecución hipotecaria para asegurar que se lleve a cabo de forma independiente.

En estas acciones, los administradores deben remediar a los prestatarios de lesiones financiera derivada de los errores del administrador, tergiversaciones, otras deficiencias en el proceso de ejecución hipotecaria.

Las acciones requieren de un proceso para la recepción y examen de las reclamaciones y quejas de los prestatarios. Los prestatarios que creen que fueron perjudicados financieramente en el proceso de ejecución hipotecaria por los errores de uno de estos proveedores de servicios hipotecarios puede solicitar una revisión independiente si tenían las ejecuciones hipotecarias iniciadas, hasta que, a su término durante 2009 o 2010, en un préstamo hipotecario para su residencia principal.

Los administradores están usando Rust Consulting como administrador central y procesador de reclamaciones para la revisión de la ejecución hipotecaria independiente. Como parte de su función, Rust Consulting notificará a los prestatarios que pueden ser elegibles para un examen, recibir las peticiones de revisión, y responder preguntas sobre el proceso de ejecución hipotecaria de revisión independiente.

El formulario que vamos a revisar es lo que los prestatarios deben completar y presentar a Rust Consulting con el fin de solicitar una revisión. Los prestatarios tienen hasta el 31 de julio 2012¹, para presentar sus solicitudes. Tenga en cuenta que a pesar de que la solicitud refleja la fecha límite de 30 de abril de 2012, la nueva fecha límite es, de hecho, 31 de julio 2012.

El propósito de la ampliación del plazo era aumentar la conciencia del proceso y la participación más amplia posible.

Muy bien. Así que ahora un poco sobre el proceso. El papel del consultor independiente es llevar a cabo una revisión del expediente y determinar si los prestatarios han sufrido un daño económico directo de los errores de los administradores, tergiversaciones, u otras prácticas de mantenimiento deficientes.

Por favor, comprenda y destaque con sus prestatarios que el consultor independiente no desempeña ningún papel en el mantenimiento de los préstamos hipotecarios o en el proceso de ejecución hipotecaria. De hecho, las agencias bancarias federales examinó si cada consultor independiente, ha proporcionado el asesoramiento a los administradores sobre sus prácticas de ejecución hipotecaria. Esto se hizo para asegurar que los consultores no estén revisando alguna de sus propias acciones u opiniones en relación con esta revisión independiente.

Nuestro propósito aquí es examinar la forma y el archivo del prestatario del préstamo hipotecario y luego proporcionar una evaluación independiente de si el prestatario a sufrido algun daño financiero.

Para más información sobre el proceso de revisión, usted puede visitar la página web de la revista de la ejecución hipotecaria independiente en www.independentforeclosurereview.com. Así que esa es una sola palabra, y ese vínculo también está situado en la parte inferior de cada

¹ La fecha límite para la revisión ha sido extendida hasta al 31 de diciembre de 2012.

diapositiva. O puede visitar la página web de la Junta de Reserva Federal y la OCC, de nuevo, que aparece al final de la presentación.

Hay una línea telefónica gratuita para el examen de la ejecución hipotecaria independiente que también está disponible. Ese número es 1-888-952-9105. Me gustaría decir una vez más. El número es 1-888-952-9105.

Antes de comenzar en el formulario, se lista en la Diapositiva 8 de los proveedores de servicios hipotecarios sin perjuicio de las acciones de cumplimiento, e incluimos en esta lista de afiliados de los administradores que también están cubiertos por esas acciones.

Me gustaría convertir la presentación a mi colega, Don. ¿Don?

SR. WANSTEN: Bienvenido y gracias otra vez por hacer tiempo para participar en el entrenamiento de hoy. Yo soy Don Wansten con la Promontory Financial Group. Es mi esperanza que la información dada hoy ayudará a aclarar cualquier duda que usted pueda tener como ayudar a los prestatarios en la cumplimentación de los formularios.

El mismo establece un marco para ayudar al prestatario a contar su historia, ya sea marcando las casillas en las preguntas o escribiendo a cabo en la sección de forma libre. Quiero subrayar que la forma es fundamental para activar la revisión. El prestatario sólo tiene que rellenar el formulario en la medida de su capacidad.

En seminario de hoy, Bill y yo vamos a revisar la sección del formulario en la sección, destacando los temas y consejos que pueden ayudar a los prestatarios, a que completen el formulario. La revisión independiente tiene dos procesos complementarios destinados a identificar y remediar los prestatarios perjudicados económicamente tanto como sea posible.

Voy a mencionar, en primer lugar, sólo brevemente que es una mirada hacia atrás o una revisión de los archivos para determinadas categorías de prestatarios que las agencias bancarias

federales determinaron presentan un riesgo significativo de ser financieramente heridos en el proceso de ejecución hipotecaria.

El segundo proceso - y el foco de esta presentación - es el proceso de reclamaciones, según el cual los prestatarios pueden solicitar una revisión de su acción de ejecución hipotecaria. Este proceso consiste en llegar a los medios de comunicación por correo y la masa para elevar la conciencia de la solicitud de el formulario de revisión.

Hasta la fecha, las notificaciones han sido enviadas a 4,3 millones de prestatarios a partir de noviembre de 2011. Además de los anuncios de servicio público, los anuncios fueron colocados en las principales publicaciones, como Fin de semana EE.UU. Hoy en día, y TV Guide. Una vez más, el propósito del seminario es alentar a los prestatarios para completar el formulario de solicitud de revisión, que es un paso crítico para solicitar una revisión externa del proceso de revisión retrospectiva.

En la siguiente diapositiva, vemos que se muestra un ejemplo de la dotación que fue enviado al prestatario. El nombre del cliente y la dirección aparecen en el centro del sobre. En la diapositiva 11, se muestra una imagen del sobre franqueado con su dirección que le hemos proporcionado para el prestatario para devolver sus formas.

Antes de dar nuestra primera oportunidad para preguntas, permítanme mencionar algunas reglas de oro para recordar y poder ayudar a los prestatarios a través de este proceso. En la diapositiva 12, podemos ver unas cuantas reglas de oro para ayudar a guiar en su asistencia a los prestatarios que completen el formulario.

Permítanme subrayar que, como tú, están interesados en ver los prestatarios participar en este proceso. En el espíritu de este objetivo común, hemos desarrollado varias reglas prácticas

que creemos que puede ayudar a clarificar las áreas del formulario de solicitud de revisión y aumento de los prestatarios "de confianza en el proceso.

La primera regla de oro - el nivel de umbral mínimo de información necesaria para desencadenar una revisión - es la información del prestatario y la firma de contacto actual. En otras palabras, el préstamo del prestatario será revisado siempre que el formulario de revisión de la firma y proporciona información de contacto actual.

Esto lleva a la segunda regla de oro. Cuanta más información de los prestatarios pueden dar, mejor será para ayudar a los elementos objetivos para su revisión en el expediente del prestatario. Vamos a abordar este punto con más detalle cuando lleguemos a la sección 3, la pregunta número 13.

Y, por último, es importante para devolver todas las páginas originales de la forma, incluso si hay páginas en blanco que no tienen respuestas. Ahora voy a proceder a responder algunas preguntas que hemos recibido antes de la sesión. Jason, vamos a echar un vistazo a esas preguntas.

SR. LEW: Gracias, Don. Como mencioné en las palabras de apertura, que se va a cubrir unas cuantas preguntas a través de la presentación y tomar otras adicionales durante la sesión de preguntas y respuestas al final del seminario. Por favor, recuerde que vamos a hacer el seminario en línea disponible para su reproducción, junto con una transcripción de la presentación de hoy y las preguntas y respuestas de documentos dentro de las próximas semanas.

Con eso, voy a pasar a las preguntas. La primera pregunta: ¿qué es una acción de ejecución hipotecaria y cuales son las acciones de ejecución que son parte de la revisión independiente de la ejecución hipotecaria?

Las acciones de ejecución elegibles para la revisión incluye ejecuciones hipotecarias en espera o en marcha en la residencia principal del prestatario entre las fechas del 1 de enero de 2009, y 31 de diciembre de 2010.

Ejemplos pueden incluir la propiedad que fue vendida debido a un fallo de ejecución hipotecaria, la hipoteca a que se hace referencia en el proceso de ejecución hipotecaria, pero el prestatario posteriormente entró en un plan de pago o un programa de modificación, el préstamo hipotecario se hace referencia en el proceso de ejecución hipotecaria y la casa fue vendida , incluso a través de una venta corta en lugar de la escritura, el préstamo hipotecario a que se hace referencia en el proceso de ejecución hipotecaria y sigue siendo delinciente, pero la venta de ejecución hipotecaria no ha tenido lugar.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. ¿Si hubiera una transferencia del servicio desde el año 2009, será el prestatario el que recibe el formulario de solicitud de revisión de su actual administrador o de su proveedor de servicio anterior?

SR. WANSTEN: Bill, se quiere tomar eso?

SR. CUSHARD: Oh, sí, lo haré. Gracias, Don. Un prestatario elegible recibirá un formulario de solicitud de revisión de su actual administrador, siempre que el prestador de servicios fue uno de los administradores que participan en la orden de consentimiento.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. ¿Si la acción de ejecución hipotecaria del prestatario se produjo antes de enero 1 de 2009, el prestatario todavía ser considerado para una revisión?

SR. WANSTEN: Siempre y cuando la acción de ejecución hipotecaria participan su residencia principal y todavía estaba activo durante cualquier parte del 1 de enero de 2009, el 31 de diciembre de 2010, y la hipoteca era atendida por uno de los administradores participantes, usted puede ser elegible para una revisión.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. ¿Si la venta de ejecución hipotecaria del prestatario fue en 2011, pero el proceso se inició en 2010, es el prestatario con derecho a tener su ejecución de una hipoteca revisada?

SR. CUSHARD: Sí, absolutamente. Si la actividad de ejecución hipotecaria se encontraba en proceso en cualquier momento durante el año 2009 y 2010, si se trataba de su residencia principal, y si la hipoteca era atendida por uno de los administradores que participan, entonces, sí, absolutamente.

SR. LEW: Muy bien. ¿Eso cuenta como una ejecución hipotecaria cuando un administrador se niega a aceptar los pagos del prestatario o le dice al prestatario, "Usted está en ejecución hipotecaria", pero ninguna otra acción ha sido tomada por el prestador del servicio?

SR. WANSTEN: Esa es una buena pregunta. Para ser elegible para la revisión, el prestatario debe ser remitido en el proceso de ejecución hipotecaria por el prestador de servicios durante el año 2009 o 2010. Si el prestatario no es más delincuente, pero no ha sido mencionado en el proceso de ejecución hipotecaria en 2009 o 2010, no serían elegibles para una revisión.

La mejor manera de confirmar la elegibilidad es llamar al número de teléfono gratuito.

SR. LEW: Gracias. ¿Siguiendo pregunta, pueden los prestatarios que se establecieron fuera de su propiedad a través de una venta corta o una escritura en lugar aún solicitar una revisión?

SR. CUSHARD: Para ser elegible para una revisión, el prestatario debe ser remitido en el proceso de ejecución hipotecaria por el prestador de servicios en 2009 y 2010. Si el prestatario completó una venta corta en lugar de una escritura sin que se haga referencia en el proceso de ejecución hipotecaria por su proveedor de servicio en el 2009 y el 2010, no serían elegibles para una revisión.

Así que en comparación, si un prestatario se ha referido al proceso de revisión de ejecución hipotecaria por su administrador, y, posteriormente, se completa una venta corta en lugar de una escritura, el prestatario es elegible para una revisión. Y, de nuevo, la mejor manera de determinar la elegibilidad es sólo llamar a ese número, llamado el número de teléfono gratuito, para confirmar.

SR. LEW: ¿Qué pasa si un cliente no puede pagar la hipoteca, a pesar de que puede haber sufrido perjuicios financieros? ¿En caso de que todavía pasan por este proceso?

SR. WANSTEN: Si. Si el prestatario cree que ha sufrido un perjuicio financiero, que deberá completar el formulario de solicitud de revisión y lo presentará para su revisión. La determinación de daños y perjuicios patrimoniales y la remediación no dependen de que el prestatario se quede en la casa.

El prestatario también debe seguir trabajando directamente con su proveedor de servicio para perseguir todas las opciones de mitigación de pérdidas que el administrador tenga que ofrecer. La revisión no pretende sustituir a los activos esfuerzos para prevenir ejecuciones hipotecarias con su administrador.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿y si el prestatario tiene más de una cuenta de vivienda, pueden recibir un formulario por cada hipoteca?

SR. CUSHARD: Si usted tiene más de una cuenta de vivienda que cumpla con los criterios de elegibilidad iniciales de una revisión independiente, usted recibirá una carta por separado para cada uno. Por lo tanto, usted recibirá - por lo que tendrá que presentar un formulario de solicitud por separado para cada cuenta, y es importante que usted complete el formulario en la medida de su capacidad. Ya sabes, toda la información que usted proporciona en estas dos formas son útiles.

SR. LEW: Siguiete pregunta: ¿quién identifica que los prestatarios son elegibles para la revisión de ejecución hipotecaria independiente?

SR. WANSTEN: Como parte de las órdenes de consentimiento con los reguladores bancarios federales, los 14 servicios hipotecarios y sus filiales tienen identificados los clientes que formaban parte de una acción de ejecución hipotecaria en su residencia principal durante el período del 1 de enero de 2009 al 31 de diciembre de 2010.

Las poblaciones identificadas fueron sometidos a las pruebas y la validación por parte de los consultores independientes y revisados por los reguladores bancarios federales.

SR. LEW: Gracias. Tenemos la siguiente pregunta sobre la legitimidad de la revisión. ¿Cómo puedo saber la revisión independiente de la ejecución hipotecaria es legítimo?

SR. CUSHARD: Bueno, para obtener información adicional, es útil para visitar la Oficina del Contralor de la Moneda y de la Junta de Gobernadores del Sistema de Reserva Federal, la prevención de estafas de préstamos, o los sitios web Scam alerta de préstamo.

Dirección del sitio Web e información acerca de las direcciones web se encuentra disponible en las diapositivas de la presentación. La revisión independiente de la ejecución hipotecaria es gratis, así que ten cuidado con las estafas. Sólo hay una revisión de la ejecución hipotecaria independiente, así que ten cuidado de cualquier persona que le pide que pague una tarifa por cualquier servicio de revisión de la ejecución hipotecaria, tales como completar el formulario de solicitud de revisión.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. La siguiente pregunta: ¿es la solicitud de revisión disponible en otros idiomas además del Inglés?

SR. WANSTEN: El formulario de solicitud de revisión es disponible en Inglés, y el número gratuito del centro de llamadas, 888-952-9105, cuenta con servicios de traducción

disponibles en más de 240 idiomas. Y los operadores también pueden traducir documentos para los prestatarios a través del teléfono.

Traducciones en español de las preguntas más frecuentes y una guía en español sobre cómo completar el formulario ya está disponible en el sitio web independentforeclosurereview.com.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿hay fondos proporcionados a través de este proceso para que los consejeros de vivienda puedan ayudar a los prestatarios a completar el formulario?

SR. CUSHARD: Las agencias bancarias federales son alentadores de administradores para proporcionar recursos a los consejeros de vivienda para ayudar a los prestatarios al tanto de la revisión de la ejecución hipotecaria independiente.

Bank of America ya ha financiado una iniciativa para involucrar a 11 aprobadas por HUD intermediarios de asesoramiento para apoyar una mayor difusión para llegar a tantos clientes elegibles como sea posible, incluyendo los prestatarios de ingresos bajos y moderados, los prestatarios multiculturales, y los que pueden experimentar las barreras del idioma.

SR. LEW: La siguiente pregunta: ¿puede una solicitud de los formularios de revision complete ser presentada a través del teléfono?

SR. WANSTEN: No, porque el administrador de la revisión independiente debe recibir la firma del prestatario en el formulario de solicitud. Tenemos el agrado de anunciar, sin embargo, que un prestatario puede ahora también presentar su formulario de solicitud de revisión en línea a través de la página web independentforeclosurereview.com.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. ¿Puede un deudor solicitar una revisión, incluso si no ha recibido una carta, y cómo lo hacen?

SR. CUSHARD: Sí, seguro que puede. El prestatario puede llamar a que la línea directa gratuita en Rust Consulting - es 1-888-952-9105 - para ayudar a determinar si son elegibles para un examen y tener el formulario de solicitud de revisión enviados por correo directamente a ellos.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. ¿Cómo pueden los propietarios de viviendas que han sido embargadas recibirán un formulario de solicitud de revisión?

SR. WANSTEN: Se puede llamar a la línea telefónica gratuita 1-888-952-9105 a fin de determinar si son elegibles para un examen y tener un formulario de solicitud de revisión enviados por correo directamente a ellos. Se hicieron esfuerzos para encontrar las direcciones actuales para todos los prestatarios elegibles. Correo directo a los prestatarios incluyen el uso de métodos de rastreo de la dirección para localizar los prestatarios que han perdido su casa por ejecución hipotecaria, por ejemplo mediante el cambio de base de datos nacional de la dirección, y la tercera bases de datos de consumo del partido que utiliza la información de las agencias de crédito, registros públicos, y empresas de servicios públicos, etcétera, para determinar que un prestatario de la dirección actual más probable.

SR. LEW: Gracias. Ahora, ¿quién puede enviar un formulario, y quien puede firmar el formulario de solicitud de revisión?

SR. CUSHARD: Esa es una pregunta muy buena. Así que el prestatario o el prestatario cooperación del préstamo hipotecario puede presentar y firmar el formulario. Así que el prestatario firma del formulario de solicitud de revisión debe ser autorizado por todos los prestatarios para continuar con la solicitud de revisión.

En el caso de la determinación del perjuicio financiero, cualquier posible solución tendrá en cuenta todos los prestatarios que aparecen en el préstamo, ya sea directamente a sus administradores o patrimonios.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Tenemos una pregunta de seguimiento a las firmas. ¿Puede el consejero de vivienda utilizar su autorización de terceros otorgado por el prestatario al firmar el formulario en nombre del prestatario?

SR. WANSTEN: No. Sólo el prestatario, co-deudor, o un abogado, de hecho, puede firmar el formulario. Si el consejero de vivienda está asistiendo a un prestatario con preguntas acerca de la forma, el prestatario debe ser con el consejero cuando se realizan llamadas al número telefónico gratuito para el proceso de revisión independiente de ejecución hipotecaria.

Los asesores de vivienda, pueden también ayudar a un prestatario en la presentación de su formulario de solicitud de revisión en línea a través de la página web independentforeclosurereview.com.

SR. LEW: Gracias. ¿Qué pasa si uno de los prestatarios ha muerto o está herido o inhabilitado?

SR. CUSHARD: Cualquier prestatario, co-prestatario, designado por el tribunal tutor o albacea, o cualquier abogado de hecho, puede firmar el formulario. En el caso de la determinación del perjuicio financiero, ya sabes, cualquier posible solución tendrá en cuenta todos los prestatarios que aparecen en el préstamo hipotecario, ya sea directamente o a través de sus fideicomisos o patrimonios.

SR. LEW: Y he aquí una pregunta de seguimiento a la pregunta de terceros. ¿Pueden abogados o asesores de vivienda completar el formulario para clientes con su información y la firma?

SR. WANSTEN: Abogados, así como asesores de vivienda, u otros asesores de terceros, puede ayudar al prestatario con la recopilación de la información u otra ayuda solicitada por el prestatario para completar el formulario. Sin embargo, el formulario debe ser firmado por el prestatario, esta cooperación, un tutor designado por el tribunal, o el albacea, o apoderado.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Y vamos a tomar una última pregunta. ¿Si los asesores de vivienda o de los abogados ya tienen un acuerdo de representación con sus clientes en relación con la hipoteca, pueden firmar el formulario de ejecución de una hipoteca de revisión independiente en su nombre?

SR. CUSHARD: No. A menos que el prestatario ha concedido el consejero o el abogado con la autoridad para actuar en nombre del prestatario en forma de un poder legal.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Don, que a su vez, la presentación de nuevo a usted.

SR. WANSTEN: Bueno, gracias por sus preguntas. Vamos a tomar otro descanso para las preguntas en breve. Ahora vamos a ir a la diapositiva 13. Con las reglas de oro, ahora estamos listos para examinar la forma de cada sección. Sección 1 de la primera página es sencilla, ya que la información de la propiedad se rellena automáticamente con el nombre del prestador de servicios hipotecarios, el número de préstamos hipotecarios, el número de referencia, y la dirección de la propiedad.

Si alguna de esta información es incorrecta o diferente de los registros del prestatario, por favor, escriba la información correcta en la pregunta número 13. Si el prestatario ha extraviado el formulario proporcionado y necesita otra forma, por favor pídale que llame al número gratuito 1-888-952-9105.

Los prestatarios también pueden visitar el sitio web de ejecución de una hipoteca de revisión independiente, que ha sido recientemente actualizada para permitir la presentación de una solicitud de los formularios de revisión en línea.

Vamos a la diapositiva 14. El prestador de servicios hipotecarios que figuran en el cuadro de información de la propiedad es el banco o la institución que procesa los pagos de los prestatarios de préstamos hipotecarios y es la empresa que recibe los pagos mensuales del prestatario o que manejó la solicitud del prestatario para la modificación de préstamo.

Esto puede ser diferente que el banco o la institución donde el prestatario recibió originalmente el préstamo hipotecario. Por favor, deje que los prestatarios sepan que deben guardar la información en la Sección 1 para su uso futuro.

La Sección 2 contiene la información del prestatario de contacto. El primer cuadro corresponde a la dirección del prestatario de correo oficial. La segunda casilla corresponde a la dirección del prestatario de contacto preferido y el número de teléfono. Deseamos hacer hincapié en un punto señalado anteriormente: siempre y cuando el prestatario presentará su forma de código de barras con la información correcta, y una firma, el archivo de préstamo será objeto de una revisión.

Ahora, antes de pasar a la Sección 3 de la forma, voy a darle la palabra a Jason para algunas preguntas adicionales.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. ¿Así que la primera pregunta que tenemos: la forma puede ser enviada electrónicamente?

SR. WANSTEN: El sitio web independentforeclosurereviewform.com se ha actualizado recientemente para permitir las solicitudes en línea para la presentación de revisión formulario. Una vez que el formulario es enviado, una copia se pueden imprimir los registros del prestatario.

SR. LEW: Gracias. ¿Puedo fotocopiar un formulario de solicitud de revisión en blanco para dar a mis clientes que no recibieron una en el correo?

SR. CUSHARD: No. Cada formulario enviado por correo contiene un código de barras con información exclusiva para el prestatario. Si el prestatario ha extraviado el formulario, o si necesita otro, por favor el prestatario debe llamar a la línea telefónica gratuita. Y, de nuevo, voy a repetir eso - es 1-888-952-9105 - para solicitar otro, o visite el sitio web para presentar su formulario en línea.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Y vamos a tener una más. ¿Si el prestatario ha presentado una queja a su proveedor de servicio, el prestatario tiene que presentar una solicitud por separado para el formulario de opinión para participar en este proceso?

SR. CUSHARD: Si. Usted debe presentar un formulario de solicitud de revisión directamente a la ejecución de una hipoteca de revisión independiente para asegurar que su préstamo de hipoteca se revisara en este proceso.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Con Bill, que a su vez, la presentación a ti.

MR. CUSHARD: Gracias Jason. Esos son un montón de buenas preguntas, así que los que vienen para más adelante.

Volvamos a la sesión y mirar las preguntas de la Sección 3. Muy bien. Así que en la pantalla que está viendo una captura de pantalla de la disposición de las preguntas en la Sección 3, y esto es sólo una visión parcial de todas las preguntas en esta sección.

Hay 13 preguntas en la Sección 3, incluido el número de la pregunta 13, donde vamos a alentar a los prestatarios para la elaboración de respuestas sí o no, o para proporcionar información adicional que le gustaría que el consultor independiente tenga en cuenta.

Voy a revisar algunas de las preguntas en el formulario y hacer una pausa al final de la Sección 3 para responder a algunas otras de sus preguntas.

Muy bien. Así que la pregunta 1 le pide a un prestatario para confirmar que la propiedad era su residencia principal en el momento de la acción de ejecución hipotecaria. Una residencia principal es el lugar donde el prestatario vive o vivió durante la mayor parte del año calendario.

También es la dirección que ha aparecido en sus impuestos federales sobre la renta o el registro de votantes o emitida por el gobierno la licencia de conducir o tarjeta de identificación. Una persona sólo puede tener una residencia principal en un momento dado.

Por favor, tenga en cuenta que el prestatario no tiene que vivir o residir en la dirección de la propiedad al completar el formulario de solicitud de revisión. Una vez más, estamos tratando de determinar que la dirección de la propiedad en el formulario fue la residencia principal del prestatario, como acabo de definir este término, en el momento que el prestatario experimentó una acción de ejecución hipotecaria.

El propósito de la siguiente pregunta, la pregunta 2, es determinar si la acción hipotecaria fue llevada mientras que el prestatario estaba protegido por la quiebra. Si es así, es útil para el revisor para introducir la fecha se presentó el caso de bancarrota. Si el prestatario no estaba seguro de esta información, puede dirigir el prestatario para mirar hacia atrás en la copia de los papeles de bancarrota final.

Si el prestatario ha extraviado esta información, y estaba trabajando con un abogado, el abogado tendría una copia de estos documentos. Una vez más, la fecha no se requiere pero esta información sería de gran ayuda para proporcionar si un prestatario puede encontrar.

Ahora, la pregunta 3 se pregunta si los registros del prestatario de la cantidad que aún debe en la hipoteca es consistente con lo que el prestamista o administrador dice que se debe.

Así, por ejemplo, el administrador afirma que 150.000 dólares se deben en la hipoteca, pero el prestatario cree que la cantidad correcta debería ser de 140.000 dólares.

Si hay una diferencia, el prestatario deberá indicar "sí" aquí en la forma e incluir información en la pregunta 13 que explica en detalle por qué el prestatario cree que el equilibrio no es correcto. Así que recuerde la cantidad total de la deuda podría incluir los honorarios que se cobran, ya sabes, por el administrador.

La pregunta 4 inquiriere si el prestatario cree que el recaudador cometió un error de su cuenta. En otras palabras, esta pregunta es el prestatario, ¿cree usted que estaban haciendo los pagos como se indica en el acuerdo original de la hipoteca, o por acuerdo escrito de modificación, si es que existe es necesario, pero la acción de ejecución hipotecaria que pasó todavía?

El prestatario también puede indicar si los pagos que él o ella hizo de principal o intereses fueron acreditados, ya sabes, bien. Así, por ejemplo, si el prestatario realizó un pago mensual adicional para reducir el principal, y cree que el administrador no aplicó correctamente el pago, el prestatario debe indicar - debe incluir una explicación en la pregunta 13, e incluyen todos los documentos que se han relacionado con el pago adicional.

La pregunta 5 del prestatario si él o ella compró una póliza de seguro del prestador de servicios o de un afiliado que se suponía iba a hacer pagos de la hipoteca si él o ella se enfermó, desempleados o discapacitados, y luego no lo hizo.

La pregunta es específicamente sobre el seguro hipotecario comprado en el prestador del servicio o de una filial. No se refiere a otros tipos de seguro personal, como una póliza individual de discapacidad que el prestatario puede haber comprado en otro lugar.

La pregunta 6 se preguntan si el prestatario acudió a los tribunales para impugnar el proceso de ejecución hipotecaria, y, en caso afirmativo, la fecha del juicio. Esta pregunta está específicamente - Bueno, la pregunta es específica a la presentación del prestatario una acción judicial para impugnar la acción de ejecución hipotecaria. Y esto es diferente de la fecha de la orden de ejecución de una hipoteca o una fecha de corte de bancarrota.

Y estamos notando que muchos prestatarios poner las fechas de corte por razones distintas a impugnar la decisión de ejecutar la hipoteca. Si un prestatario acudió a los tribunales para impugnar una ejecución hipotecaria, no habría documentos de la corte, las comunicaciones de abogados, o de otros documentos que muestran la fecha de presentación de su acción.

De modo que el prestatario puede obtener estos documentos de la corte o de su abogado, si el prestatario no conservar copias en el momento. Si el prestatario no sabe la fecha de corte de su acción judicial de ejecución hipotecaria, y estaba trabajando con un abogado, el abogado tendría esta información, o el prestatario puede ponerse en contacto con el secretario del tribunal o de la oficina de registros del condado.

Una vez más, esta información no es necesaria, pero es útil saber si el prestatario ya ha presentado una queja contra un prestador de servicios, de manera que podamos echar un vistazo a los temas que se han planteado.

La pregunta 7 es acerca de la documentación. Si usted estaba trabajando con un prestatario que ha tratado de obtener asistencia para el pago o una modificación de la hipoteca, los administradores suelen pedir ciertos documentos para procesar la solicitud. Ejemplos de los tipos de documentos que se han solicitado incluir el contrato de hipoteca, estados de cuenta bancarios, declaraciones de impuestos y recibos de pago.

Si el prestatario tiene copias de los documentos ya formulados ante el administrador para obtener ayuda de pago o una prueba de modificación de la hipoteca y / o de la presentación - es así, por ejemplo, las etiquetas de rastreo de FedEx, hojas de fax, correos electrónicos de confirmación, etcétera - que puedan volver a presentar esta información con el formulario de solicitud de revisión.

Como hemos mencionado anteriormente durante las reglas a observar, es ventajoso para el prestatario para proporcionar información tanto como sea posible, pero no es necesario.

La pregunta 8 se pregunta si una acción fue tomada contra el propietario por una cantidad de dinero que él o ella no debería haber sido obligado a pagar. Si el prestatario no está seguro de si había una deficiencia de la sentencia en contra de ellos, les pedimos que revisen sus registros para ver si el administrador envía al prestatario un aviso de la deficiencia.

También habría sido notificada por los tribunales en cuanto a la deficiencia de la sentencia, lo que sería una cuestión de tribunal público y los registros del condado y por lo general se mostrará en el informe crediticio del prestatario.

La pregunta 9 es otra forma más general, de preguntar si el prestatario cree que él o ella ha estado haciendo los pagos como se requiere y la ejecución de una hipoteca no debería haber ocurrido. Al igual que en la pregunta 4, que estamos tratando de determinar si la acción de ejecución hipotecaria se llevó a cabo aun cuando los prestatarios creían que estaban haciendo todo bien, lo que hace a tiempo los pagos regulares mensuales o pagos a tiempo como se establece en una modificación de prueba, la modificación permanente, o otro plan.

Para la pregunta 10, que estamos buscando para ver si el prestatario cree que él o ella califica para una modificación en las reglas de un programa de modificación, pero no recibió

una. Aquí el programa a que se refiere podría ser HAMP u otras modificaciones de crédito, o podría ser programas propietarios del banco de modificación.

La pregunta 11 se pregunta si el prestatario cree derechos u otras cargas se calcularon erróneamente, procesa o aplicada. Esto podría incluir cargos por pagos atrasados, costos de evaluación, las opiniones de corredores de los precios, gastos, incluyendo un depósito o cuenta de la confiscación, obligados colocadas las primas de seguros de riesgo, en otras palabras, los honorarios de los seguros impuestos por el administrador - gastos para asegurar y / o mantener la propiedad, los honorarios de abogados, etcétera.

Si el prestatario tiene información específica acerca de los errores de servicio de administración de derechos u otras cargas, que deben sentirse libres para desarrollar esta bajo la caja abierta en la pregunta 13. Cuanta más información se puede proporcionar sobre estos errores, el mejor de los consultores independientes en concreto puede investigar las quejas en nombre del prestatario.

La pregunta 12 se aplica sólo a los prestatarios militares y compañeros de los prestatarios. Personas cubiertas incluyen los miembros del servicio que son un miembro de los servicios de uniformes, por lo que el Ejército, Armada, Fuerza Aérea, Infantería de Marina o la Guardia Costera. También se aplica a los reservistas orden de presentarse en servicio activo o de inducción.

Los críticos quieren asegurarse de que las protecciones de ejecución hipotecaria bajo la Ley de Ayuda Civil para Militares se les concedió a los prestatarios militares y sus compañeros de los prestatarios. Así que la pregunta 13 es donde los prestatarios tienen la oportunidad de poner en sus propias palabras, cómo creen que sufrió un perjuicio económico directo como

consecuencia de los errores del administrador, las tergiversaciones, u otras deficiencias durante el proceso de ejecución hipotecaria.

Animamos a que el prestatario para escribir todo lo que él o ella puede en este espacio. Los prestatarios pueden ser más detallados para respaldar sus respuestas, mejor. El prestatario también se anima a incluir todos los documentos con su formulario de solicitud de revisión que ellos creen que va a apoyar a los problemas descritos en sus respuestas a la pregunta 13.

Muy bien. Así que hemos cubierto mucho terreno, y ahora vamos a tomar un breve descanso de la presentación para responder a otra ronda de preguntas. Jason, ¿qué preguntas que tenemos?

SR. LEW: Gracias Bill. Voy a pasar directamente a las preguntas. ¿Qué pasa si la casa está pasando por una venta de ejecución hipotecaria en los próximos siete días? ¿O qué si el prestatario ha recibido una notificación de desalojo?

SR. CUSHARD: Buena pregunta. Pida que el prestatario llame al administrador directamente. Si no tienen ese número de teléfono, usted puede darles el número de teléfono gratuito 1-888-952-0105, y ellos pueden dar a ellos.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. La siguiente pregunta: ¿será la revisión de la ejecución hipotecaria independiente de afectar, detener o retrasar la fecha de ejecución de una hipoteca?

SR. WANSTEN: Todas las solicitudes de los prestatarios para la revisión independiente de la ejecución hipotecaria recibida será revisada para determinar si una fecha para la subasta está programada. Los administradores y consultores independientes han sido instruidos para dar prioridad a los archivos a ser revisado, teniendo en cuenta la fecha prevista para la venta de ejecución hipotecaria.

Sin embargo, la presentación de un formulario de solicitud de revisión no se detendrá automáticamente o demorará su ejecución. Usted debe seguir trabajando con su prestador de servicios en todos los esfuerzos para evitar una venta de ejecución hipotecaria.

SR. LEW: Gracias Don. La siguiente pregunta: ¿y si el prestatario está trabajando con su proveedor de servicio o que haya sido aprobado para una modificación u otra opción para evitar las ejecuciones hipotecarias?

MR. CUSHARD: Si. La revisión de la ejecución hipotecaria independiente es un examen independiente de la hipoteca para determinar si el daño económico producido a causa de errores o falsedades u otras deficiencias en el proceso de ejecución hipotecaria. Así que una solicitud de revisión no afectará a cualquier otra opción que el prestatario, ya sabes, pueden ser aprobadas o se puede seguir con su proveedor de servicio.

SR. LEW: Gracias Bill. La pregunta siguiente: ¿si un prestatario sigue trabajando con su proveedor de servicio para evitar una venta de ejecución hipotecaria, vamos a seguir siendo capaz de trabajar con ellos?

SR. WANSTEN: Por supuesto, y hay que seguir trabajando con su prestador de servicios. Participar en la revisión no afectará a ningún esfuerzo para evitar una venta de ejecución hipotecaria. La revisión no pretende sustituir a los activos esfuerzos para prevenir ejecuciones hipotecarias con su administrador.

SR. LEW: Muy bien. ¿Los consultores deben revisar los archivos para determinar si fueron causadas por defecto por la aplicación indebida de los pagos de préstamos, mal colocados seguros obligado, el abuso de las tasas, etcétera?

SR. CUSHARD: Si el prestatario responde "sí" a la pregunta 4 o número de la pregunta 11, los consultores revisaran el archivo para determinar si el prestador de servicios incurrió en un

error en la aplicación de los pagos de seguro inadecuado o cargos indebidos. El prestatario debe proporcionar tanta información específica como sea posible en la pregunta 13 al final del formulario.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Muy bien. ¿Qué tipo de errores o deficiencias pueden dar lugar a lesiones financieras a un prestatario?

SR. WANSTEN: Tenemos ejemplos de situaciones que pueden haber provocado lesiones financieras. Y la lista no incluye todas las situaciones, pero algunos ejemplos son el saldo de la hipoteca en el momento de la acción de ejecución hipotecaria era más de lo que realmente se debe, o que estaba haciendo todo lo que el acuerdo de modificación necesaria, pero la venta de ejecución hipotecaria sigue siendo sucedido, o la ejecución de la acción ocurrió mientras estaban protegidos por la quiebra, o los cargos o pagos de la hipoteca se calcularon erróneamente, procesa o aplicada, o de otra sería la acción de ejecución hipotecaria se produjo mientras estaban protegidos por la Ley de Ayuda Civil para Militares.

SR. LEW: Gracias Don. La pregunta siguiente: ¿un prestatario es de más de seis meses de mora en sus hipotecas, los prestatarios pueden con este tipo de historial de pago le espera una recuperación?

SR. CUSHARD: Así que la remediación se basará en el perjuicio económico documentado, derivada de, ya sabes, las prácticas inadecuadas de ejecución hipotecaria por el administrador. Si una actividad de ejecución de una hipoteca sobre la residencia principal ha sido procesada, en cualquier momento durante el año 2009 o 2010, la hipoteca era atendido por uno de los administradores que participan, y si el prestatario cree que han sido financieramente dañados por las prácticas de ejecuciones hipotecarias inadecuadas que implican errores o malas

interpretaciones u otras deficiencias, el prestatario debe considerar solicitar una revisión a través del proceso de las partes tercera revisión requerida por la acción de cumplimiento.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿qué tipo de recurso le puede proporcionar a las personas que injustamente perdieron sus hogares como resultado de prácticas de servicio ilegales o inadecuadas?

SR. WANSTEN: El objetivo principal de la reparación es identificar y compensar a las personas que sufrieron lesiones financiera directa, como resultado de las acciones de ejecución indebida de un centro de servicio.

La indemnización o la reparación por los daños económicos directos y las recomendaciones serán hechas por los consultores independientes basadas en directrices emitidas por la OCC y la Junta de Gobernadores del Sistema de Reserva Federal, que incluyen los tipos y cantidades de compensación o remediación otra para los prestatarios.

Esta guía está a punto de ser finalizada y se hará pública.

SR. LEW: Gracias. Tenemos una pregunta más en este segmento de preguntas y respuestas. ¿Cuando se utiliza el marco de remediación para determinar el daño económico se pondrá a disposición?

SR. CUSHARD: Las agencias están a punto de finalizar el marco de la remediación, y más información sobre este tema es inminente.

SR. LEW: Muy bien. Gracias Bill. Voy a volver a usted.

SR. CUSHARD: Muy bien. Gracias Jason. Esas son todas muy buenas preguntas.

Me gustaría convertir la presentación a Don, que va a reanudar.

SR. WANSTEN: Gracias, Bill. Hay tres puntos en la siguiente sección de la sección 4, y luego un espacio para el prestatario para firmar y fechar. Vamos a tomar cada párrafo una por una.

Todo esto, párrafo primero, no se tiene el estado prestatario que él o ella presenta una solicitud de revisión de la ejecución hipotecaria independiente como parte de las medidas de aplicación mencionadas anteriormente. El segundo párrafo se refiere a un pedido calificado por escrito (QWR), que no es lo que esta evolución es en sí.

El QWR, como se le conoce, se utiliza cuando el prestatario quiere obtener información sobre su archivo de préstamo directamente desde el administrador. Un prestatario que quiera presentar una QWR deben contactar a su proveedor de servicio directamente. Los consultores independientes no están autorizados a actuar como agentes de recibir un pedido calificado por escrito.

El tercer párrafo que al firmar el formulario de solicitud del prestatario certifica que él o ella están en la presentación de la información veraz. Asimismo, señala que mediante la firma de él o ella está otorgando permiso para que el consultor independiente pueda llevar a cabo la revisión independiente.

Entonces, hay un espacio para la firma del prestatario o co-deudor, un espacio para la fecha, y luego el nombre impreso. Se requiere una firma aquí para procesar el documento. Los formularios sin firma no se puede procesar, así que por favor asegúrese de que el prestatario no se olvide de firmar. Eso es muy importante.

Vamos a pasar a la diapositiva 31. Entonces, ¿qué pasa después? Después de que el prestatario presentará el formulario de solicitud de revisión, él o ella debe recibir una carta de reconocimiento por lo general dentro de una semana o algo así. La carta vendrá de Rust

Consulting, que pueden ser etiquetados en el sobre como administrador de revisión independiente.

El prestatario no tiene que tomar ninguna acción adicional para este proceso, excepto para actualizar su dirección con Rust Consulting y su proveedor de servicio si llegaran a moverse.

Cuando la revisión se haya completado, el prestatario recibirá una carta con detalles sobre los hallazgos y la información sobre reparación posible o los otros remedios. No todos los hallazgos se traducirá en la remediación. Debido a que los consultores independientes examinarán muchos detalles y documentos, la revisión podría tardar varios meses en algunos casos.

También voy a añadir que la revisión de la información del prestatario se limitará a la revisión independiente. No compartiremos la información que no sea para los fines de evaluar la solicitud del prestatario del prestatario. La información del prestatario también no será vendida o usada para cortar las deudas de los prestatarios.

Vamos a pasar a la siguiente diapositiva. En esta sección - para obtener más información acerca de la revisión independiente de la ejecución hipotecaria, básicamente, si usted o los prestatarios tiene preguntas acerca de la forma o el proceso, por favor no dude en llamar al número gratuito, 1-888-952-9105.

Si el prestatario requiere la asistencia de traducción, hay representantes disponibles en el número de teléfono gratuito que se puede conectar al prestatario a alguien que pueda traducir en el idioma preferido del prestatario. Hay más de 200 idiomas disponibles para este apoyo a la traducción.

También figuran aquí son los sitios web de la Reserva Federal y la Oficina del Contralor de la Moneda, donde encontrará más información sobre el proceso de ejecución hipotecaria de revisión independiente. Asegúrese de revisar estas páginas a mediados de marzo para el archivo de esta presentación, incluyendo el material didáctico de audio y afines.

Y ahora, permítanme pasar esto de nuevo a Jason, que puede facilitar más preguntas y respuestas.

SR. LEW: Muy bien. Muchas gracias Don. Muy bien. Así que la primera pregunta que tenemos: ¿cómo y cuándo el prestatario va a ser notificado de los resultados de la revisión?

SR. WANSTEN: El prestatario recibirá una carta informándoles si fueron o no incurrido en daños y perjuicios patrimoniales y tienen derecho a una compensación u otro remedio debido a errores en el proceso de ejecución hipotecaria. Debido a que el proceso de revisión será un examen minucioso y completo de los muchos detalles y documentos, la revisión, de nuevo, podría tomar varios meses.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. La siguiente pregunta: ¿qué puede hacer si los prestatarios que él o ella no está de acuerdo con la decisión de ejecución de una hipoteca de revisión independiente? ¿Existe un proceso de apelación?

SR. CUSHARD: Esa es una buena pregunta, también. Los resultados de la revisión se considera definitiva, y no hay apelación. Sin embargo, la revisión no tendrá un impacto en cualquier otra opción que el prestatario puede perseguir relacionado con su préstamo hipotecario.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿el administrador puede tomar cualquier acción en contra de un prestatario por participar en este proceso?

MR. WANSTEN: No. Los administradores que participan y los reguladores quieren asegurarse de que los clientes reciban un trato justo. La revisión de la ejecución hipotecaria

independiente no tendrá un impacto en su informe de crédito u otras opciones que puedan llevar a cabo en relación con la ejecución hipotecaria.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿y si el proceso de revisión o consultor independiente determina que el prestatario debe dinero al centro de servicio?

SR. WANSTEN: No habrá una resolución o notificación de los fondos adeudados a administradores como parte de la revisión. La revisión sólo se evaluará si o no a los clientes elegibles lesiones sufridas financiera y deberían recibir una compensación u otro remedio debido a errores en el proceso de ejecución hipotecaria.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿la presentación de un formulario de solicitud de revisión puede evitar que el prestatario de la presentación de otro litigio o acción en contra del prestador de servicios?

SR. WANSTEN: No. Presentar una solicitud para una revisión independiente de la ejecución hipotecaria no le excluye de cualquier otra opción que puedan llevar a cabo en relación con la ejecución hipotecaria.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Así que la siguiente pregunta: ¿el proceso de ejecución hipotecaria independiente de revisión requiere a los prestatarios a firmar una renuncia para lanzar el administrador de reclamaciones relacionadas con la acción de ejecución hipotecaria con el fin de recibir una reparación?

SR. CUSHARD: Las agencias todavía están estudiando el tema de las liberaciones y hará un seguimiento de una vez a la decisión final ha sido alcanzado. Sin embargo, la presentación del formulario de solicitud de revisión por sí mismo no va a renunciar a cualquier derecho del prestatario. Además, los prestatarios siempre se le dará la opción de o bien aceptar la oferta de

reparación o de rechazar la oferta y hacer valer sus derechos en lugares alternativos, incluidos los tribunales.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. ¿Es el proceso de ejecución hipotecaria independiente de revisión de la misma que la del Fiscal General y el Departamento de Justicia de la liquidación?

SR. WANSTEN: No. Las dos acciones son independientes, sino que es una buena pregunta. El proceso de ejecución hipotecaria independiente de revisión es el resultado de las acciones de aplicación emitidas en abril 13, 2011, por las agencias bancarias federales de reglamentación en contra de 14 grandes instituciones financieras en respuesta a las deficiencias encontradas en sus prácticas de hipotecas, mientras que, el Fiscal General del Estado acuerdo fue anunciado el 9 de febrero de 2012, y entró en el banco hipotecario líder en cinco administradores para atender el servicio de préstamos hipotecarios y los abusos de ejecuciones hipotecarias se encuentran en las investigaciones realizadas por varias agencias del gobierno federal y estatal.

SR. LEW: Muy bien. Y tenemos una pregunta más que hemos recibido antes de la presentación. Y la pregunta es: ¿el prestatario será descalificado del Departamento de Justicia de la liquidación si participan en esta revisión independiente, y viceversa?

SR. CUSHARD: No, en absoluto. Los prestatarios pueden ser elegibles para participar en ambos.

SR. LEW: Muy bien. Magnífico. Muchas gracias Don. Gracias Bill. Yo sé que cubrió una gran cantidad de información. Sólo quiero reiterar que vamos a hacer el seminario en línea disponible para su reproducción, junto con la transcripción de la presentación de hoy y preguntas y respuestas de documentos dentro de las próximas semanas. Entonces, dada la información que cubierto, usted será capaz de volver atrás y repetir la presentación.

Ahora hará la transición del segmento de preguntas y respuestas - la transición a las preguntas que se enviaron en durante la sesión de hoy. Y para esta ronda que se sumaron representantes de la Reserva Federal y la OCC. Vamos a tratar de responder a muchas de sus preguntas como sea posible. Sin embargo, en caso de no llegar a su pregunta, se lo haremos saber al final de la presentación en línea para encontrar un preguntas y respuestas.

Así que ya hemos recibido bastantes preguntas durante la presentación de hoy, he tratado de agrupar las preguntas con el fin de facilitar más preguntas y respuestas. Y me centraré en el primer proceso. La primera pregunta que hemos recibido: ¿es posible que no todos los prestatarios que son elegibles para algún tipo de medida en virtud de la revisión de la ejecución hipotecaria independiente recibió estas cartas?

SRA. FREAS: Soy Mónica Freas con la OCC. Todos los 4.3 millones de prestatarios se enviaron las cartas, las cartas de notificación, pero es posible que por alguna razón, las cartas no han llegado a un prestatario.

Y si el prestatario se siente que son parte del alcance, o puede ser elegible para la revisión, deben llamar al número de teléfono gratuito o pueden presentar su solicitud en línea. Y hay un proceso en línea que le dirá si usted es un prestatario elegible.

Pero si por alguna razón el deudor cree que es elegible, y el sitio web les está diciendo que no son elegibles, deben llamar al número de teléfono gratuito para recibir un formulario.

SR. LEW: Muy bien. Gracias Mónica.

Tenemos una pregunta en lo que respecta al acceso de información por parte de los consultores independientes, en concreto, si la información se pondrá a disposición del banco y del administrador en cuanto a la revisión del archivo.

SR. KLEIN: Soy Mitchell Klein, de la Reserva Federal. El administrador tendrá que obtener la información para proporcionar rehabilitación, pero el prestador de servicios sólo podrán utilizar la información del prestatario presentado durante el proceso de ejecución hipotecaria independiente de revisión, o con fines relacionados con el proceso de ejecución hipotecaria independiente de revisión, a menos que el Prestatario directamente en contacto con el prestador de servicios por separado para proporcionar su información.

Por favor refiérase a la política de privacidad en el sitio web ejecución de una hipoteca de revisión independiente, que se ocupa de esta cuestión.

SR. LEW: Muy bien. Gracias Mitchell.

Tuvimos una pregunta con respecto a los administradores que se incluyeron en el proceso y, específicamente, un prestador de servicios - Ocwen - se incluyó en la pregunta. Y la pregunta era: ¿por qué no - ¿por qué no se incluyeron, ya que es un centro de servicio principal?

SRA. FREAS: Ocwen no está regulado por la OCC y la Reserva Federal, por lo que Ocwen no está bajo nuestra jurisdicción y no está sujeto a las órdenes de consentimiento.

SR. LEW: Muy bien. Gracias Mónica. La siguiente pregunta: ¿seguimos adelante, el proceso de revisión se siguió de una manera similar por las ejecuciones hipotecarias inadecuadas por los proveedores de servicios hipotecarios para las ejecuciones, ya sea en 2011 o después?

SR. KLEIN: No. De acuerdo con las órdenes de consentimiento, la revisión independiente de la ejecución hipotecaria se limita a los préstamos activos en el proceso de ejecución hipotecaria en 2009 o 2010.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Y tenemos una pregunta acerca de los servicios de traducción. Si los prestatarios llamar al servicio de traducción a sus preguntas traducidas por ellos, ¿pueden presentar sus respuestas en su lengua materna?

SR. KLEIN: Sí. Los prestatarios pueden presentar sus respuestas en su lengua materna, y que serán traducidos. Sin embargo, los prestatarios deben asegurarse de que la información se presenta en su solicitud original de formulario de revisión.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Tenemos una pregunta de seguimiento en lo que respecta a la información accesible por el consultor. ¿La información de la solicitud consultor adicional si se necesita alguna aclaración con respecto a algo a un cliente que figura en su solicitud de forma independiente para la revisión?

SRA. FREAS: Si. Si el consultor independiente determina que se requiere información adicional por parte del prestatario para completar su revisión, pueden solicitar que la información del prestatario.

SR. LEW: Gracias. Así que tenemos una serie de preguntas que se refieren a cuestiones específicas planteadas en los formularios. Y la primera pregunta con respecto a la pregunta 6, que se ocupa de la fecha de corte, la pregunta es: ¿la fecha de corte significa que la fecha en que el prestador de servicios o el prestamista comenzó el juicio, la fecha en que el deudor presentó en la corte, o la fecha del juicio final?

SR. KLEIN: Pregunta 6 se refiere a la fecha en que el prestador de servicios comenzó el pleito.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Y la pregunta 13 es un campo abierto que se pide información que se pidió en las preguntas anteriores. Y tenemos algunas preguntas con respecto a las limitaciones de carácter, y algunos de los participantes se preguntan, ¿hay limitada - o hay un límite de caracteres impuesta por esta sección de la pregunta 13?

SRA. FREAS: Con respecto a la pregunta 13, no hay límite en el formulario de solicitud de revisión. Y, de hecho, el prestatario puede adjuntar cambios adicionales - adjuntar páginas adicionales si se quiere explicar con más detalle su preocupación o su problema.

Quisiera señalar que la presentación en línea tiene un límite de caracteres que se observa en el formulario, por lo que se observa en línea.

SRA. KLEIN: Y me gustaría corregir rápidamente mi respuesta sobre la pregunta 6 y la fecha de corte correspondiente. La pregunta 6 se refiere a la fecha de corte que el prestatario comenzó el pleito.

SRA. LEW: Muy bien. Gracias por la aclaración.

Tenemos algunas preguntas sobre la disponibilidad de este seminario, específicamente en lo que respecta a las diapositivas y la distribución a otros. La pregunta es: ¿podemos imprimir las diapositivas y distribuirlos?

SRA. FREAS: y distribuirlos a los demás. Usted puede imprimir -

SR. Lew: Para los demás, sí.

SRA. FREAS: - las diapositivas y las distribuirá a los demás.

SR. LEW: Si.

SRA. FREAS: Si.

SR. LEW: ¿Así que los participantes pueden hacer eso?

SRA. Freas: Sí, es posible.

SR. LEW: Muy bien. Tenemos un par de preguntas que se relacionan con la rehabilitación. La primera pregunta: ¿si se determina que un prestatario resultó herido como consecuencia de una ejecución hipotecaria, es posible que puedan recuperar la propiedad, o una compensación monetaria es el único resultado?

SRA. FREAS: El marco de recuperación financiera que abordar esta cuestión específica, y muchas otras preguntas que sabemos que los prestatarios están interesados en lo que en términos de tipos de los importes de la rehabilitación se ofrecerá para los diferentes tipos de lesiones - y son los reguladores federales trabajando en ese marco lesiones financiera.

Que será publicado en breve. Nuestra expectativa es que esperamos tener a disposición del público en marzo, y sería responder a esta pregunta y otras cuestiones relativas a los tipos de cantidades específicas de remediación y que los prestatarios pueden esperar.

SR. LEW: Muy bien. Gracias Mónica. Vamos a tomar uno o varios conjuntos de preguntas, y dar seguimiento a la pregunta sobre el daño y la rehabilitación, ¿donde están los fondos para la remediación que viene? El prestador de servicios infractor, a los contribuyentes?

SRA. FREAS: Definitivamente no los contribuyentes. Los administradores que están bajo las órdenes va a pagar ningún tipo de compensación financiera que se debe a los prestatarios.

SR. LEW: Muy bien. Gracias. Así que con eso, que es la conclusión de nuestra presentación. Hemos tratado de responder a las preguntas que hemos recibido. Si no hemos llegado a ellos, tenga en cuenta que trataremos de abordar en el documento de preguntas y respuestas que se lanzará en un par de semanas.

Así que hemos llegado al final del seminario de hoy. Y antes de firmar, yo quería dar las gracias a todos por su participación, especialmente a nuestros presentadores, Don y Bill.

Esta capacitación estará disponible para su descarga a mediados de marzo. También publicaremos una transcripción del evento en Inglés y Español, y las diapositivas de acompañamiento en los dos idiomas. Un documento con las preguntas y respuestas de hoy,

incluyendo los que no llegaron a responder, que tienen una aplicación general, también estará disponible en línea.

En la diapositiva final, hemos hecho una lista de recursos para los prestatarios. Así que está en la diapositiva 35.

Y, por último, agradeceríamos sus comentarios en una breve encuesta anónima que aparecerá en su pantalla inmediatamente después de terminar el seminario. No puede aparecer si usted tiene su pop-up blocker conjunto. En ese caso, puede seleccionar la pestaña de la encuesta antes de salir de la pantalla principal para acceder al formulario de comentarios.

Esperamos que la información compartida hoy en día ha sido de ayuda y será de gran ayuda en sus esfuerzos para ayudar a los prestatarios a través del proceso de revisión de la ejecución hipotecaria.

Gracias, y que pasen buenas tardes.

(Siendo las 3:09 pm, el seminario se llegó a la conclusión.)