

Lo que significan las nuevas normas hipotecarias del CFPB para las familias y los propietarios de viviendas

A partir de enero del 2014, algunas nuevas normas del CFPB darán nuevos derechos y una mayor protección contra las prácticas dañinas a los propietarios de viviendas y consumidores que buscan una hipoteca. Estas normas deben hacer más claro los procesos y reducir drásticamente las evasivas y las sorpresas que han hecho daño a tantos propietarios de viviendas durante y después de la crisis financiera.

Hipotecas más seguras con menos sorpresas

Prácticamente todas las hipotecas que hace un prestamista deben ser evaluadas basadas en la capacidad del prestatario de pagar ese préstamo. Eso quiere decir que el prestatario debe pagar el préstamo por muchos años, no sólo durante los primeros meses cuando la tasa de interés inicial "teaser" puede mantener bajo el pago mensual.

Los prestamistas pueden determinar la capacidad de un prestatario de pagar un préstamo teniendo en cuenta factores como los ingresos, los bienes, las deudas y el historial de crédito del prestatario.

Las normas del CFPB también definen una nueva clase de hipotecas que califican para aquellos prestatarios que se supone tienen la capacidad de pagar. Estas hipotecas se llaman "hipotecas calificadas" o "QM" (por sus siglas en inglés). Las QM están diseñadas para ser más seguras y más fáciles de entender que muchos de los préstamos que los consumidores obtuvieron antes de la crisis financiera. Cualquier prestamista que quiera hacer una hipoteca calificada tendrá que seguir normas de sentido común:

- **Una hipoteca calificada es un préstamo que un prestatario debe ser capaz de pagar.** A partir del 10 de enero del 2014, los prestamistas que hacen prácticamente cualquier préstamo hipotecario residencial tendrán que evaluar la capacidad del prestatario para pagar el préstamo. Se considera que una hipoteca calificada cumple este requisito. Una hipoteca calificada es un préstamo que evita características riesgosas y cumple con otros requisitos (puede leer acerca de ellos más adelante). En general, el prestatario también debe tener una relación deuda-ingresos mensual total, incluidos los pagos hipotecarios, del 43% o menos.
- **Una hipoteca calificada es más segura y más fácil de entender.** Las QM no pueden tener características riesgosas como amortización negativa o pagos de interés solamente.
- **Una hipoteca calificada debe ser una compra más justa.** Las nuevas normas limitan los puntos y los cargos que los prestamistas pueden cobrar cuando quieren hacer una hipoteca calificada. Este requisito responde a los puntos y cargos extremadamente altos que algunos prestatarios pagaron durante la crisis hipotecaria. Un préstamo de más de \$100,000 no puede ser una QM si tiene puntos y cargos mayores del 3% del total del préstamo.

Mejores medidas de protección contra la persuasión indebida

Cualquier persona que reciba pago por ofrecer, arreglar o ayudarlo en la búsqueda de un préstamo, no puede recibir más dinero por hacer que obtenga una hipoteca de mayor costo. Si usted paga a alguien directamente en relación con un préstamo hipotecario, esa persona por lo general tampoco puede recibir pago de otra persona por la misma transacción.

Un mercado flexible para las hipotecas

Una hipoteca calificada es fácil de encontrar. Casi cualquier tipo de prestamista puede ofrecer una QM. Además, durante los próximos siete años, los préstamos elegibles para ser comprados, garantizados o asegurados por la VA (Administración de Asuntos del Veterano) y la USDA (Departamento de Agricultura) o que sean elegibles para ser comprados o garantizados por Fannie Mae y Freddie Mac (los llamados préstamos "conforming") son automáticamente QM si cumplen con ciertos requisitos. Bajo las normas del HUD, los préstamos asegurados o garantizados por la FHA o el HUD también son QM.

La hipoteca calificada da una manera de cumplir el requisito de capacidad de pagar. Pero, con la excepción de préstamos sin documentación y de baja documentación, las nuevas normas del CFPB no prohíben ciertos tipos de hipotecas. Las normas dicen que los prestamistas tienen que hacer un esfuerzo razonable, de buena fe, para determinar que el consumidor puede pagar el préstamo con base en la documentación de ingresos, bienes, deudas, y algunos otros factores comunes.

Los nuevos derechos hacen más claro el proceso

- Ahora les exigimos a los administradores hipotecarios que le envíen un **estado de cuenta mensual claro** para que pueda ver cómo están acreditando sus pagos.
- Exigimos a los administradores hipotecarios que **corrijan los errores con rapidez**.
- Exigimos a los administradores hipotecarios que **acrediten los pagos a su cuenta a partir del día que los reciben**.
- Exigimos a los administradores que den **aviso previo** si usted tiene una hipoteca de tasa ajustable y su tasa de interés está por cambiar. Esto debe darle más tiempo para buscar y comparar una nueva hipoteca o conseguir ayuda si tiene problemas con el nuevo pago.

Los prestatarios que se atrasan ahora tienen más opciones para tomar el control

- Los administradores hipotecarios ahora tendrán que llamar o ponerse en contacto con la mayoría de los prestatarios en el momento en que su pago hipotecario esté atrasado 36 días.
- Bajo las nuevas normas del CFPB, los administradores, con excepciones limitadas, no pueden iniciar una ejecución hipotecaria ("foreclosure") hasta que el prestatario esté tardío más de 120 días. Esto debería dar a los prestatarios tiempo para presentar una solicitud para una modificación de préstamo u otra alternativa a la ejecución hipotecaria ("foreclosure").
- Los administradores hipotecarios ya no pueden iniciar una ejecución hipotecaria ("foreclosure") mientras que también estén trabajando con un propietario de vivienda que haya presentado una solicitud completa de ayuda. Las nuevas normas del CFPB limitan el daño a los consumidores que están en el proceso de ayuda con su administrador hipotecario.
- Los administradores hipotecarios ahora tienen que asegurarse de que las personas que toman las llamadas de los prestatarios puedan responder a sus preguntas y tengan acceso a sus documentos críticos.
- Los administradores tendrán que dar a los propietarios de vivienda que lo soliciten información sobre el estado de su ejecución hipotecaria.
- Las nuevas normas del CFPB exigen a los administradores hipotecarios que ayuden a los prestatarios que están atrasados en sus hipotecas, a conocer todas las opciones que tienen disponibles. Si un prestatario presenta una solicitud completa para ayuda con suficiente tiempo - por lo general esto se llama "solicitud de mitigación de pérdidas" o "loss mitigation application" en inglés - el administrador hipotecario debe evaluar todas las opciones que pueden estar disponibles para el prestatario. Estas nuevas normas deben evitar la necesidad de que múltiples solicitudes sean consideradas para alternativas a la ejecución hipotecaria ("foreclosure").

- Si el administrador hipotecario niega una solicitud de mitigación de pérdidas completa, enviada con suficiente tiempo antes de la ejecución hipotecaria ("foreclosure"), el administrador debe explicar el motivo del rechazo. Un prestatario que presentó una solicitud completa con suficiente antelación a la ejecución hipotecaria ("foreclosure"), tiene derecho a apelar los errores que el administrador pueda haber cometido en la evaluación del prestatario para una modificación del préstamo. ega una solicitud de mitigación de pérdidas completa, enviada con suficiente tiempo antes de la ejecución hipotecaria ("foreclosure"), el administrador debe explicar el motivo del rechazo. Un prestatario que presentó una solicitud completa con suficiente antelación a la ejecución hipotecaria ("foreclosure"), tiene derecho a apelar los errores que el administrador pueda haber cometido en la evaluación del prestatario para una modificación del préstamo.

Apoyaremos a los prestatarios y a los propietarios de vivienda para asegurar que las instituciones financieras los traten adecuadamente

El Congreso creó el CFPB para asegurar que los mercados financieros funcionen para los consumidores. Una manera de hacer esto es a través de la creación de nuevas normas para las hipotecas y otros productos financieros de consumo. El Congreso le encargó al CFPB la supervisión de las instituciones financieras con respecto a las nuevas normas y hacer que se cumplan.

El CFPB también acepta quejas sobre hipotecas, por lo que si usted tiene un problema, puede presentar una queja al CFPB. Pasaremos su queja a la compañía y trabajaremos para obtener una respuesta de ella. Puede contactar al CFPB por teléfono (855) 411-2372 (en español) o en consumerfinance.gov/complaint (en inglés).

El CFPB no trabaja directamente con los prestatarios que necesitan ayuda con un préstamo nuevo o existente. Si necesita ayuda para comprar una vivienda o entender las alternativas a la ejecución hipotecaria, puede comunicarse con una agencia de asesoramiento de vivienda aprobada por el gobierno federal, por el HUD, llamando al 888-995-HOPE (4673).