

10 de agosto de 2012

CARTA INFORMATIVA 2012-14

A TODAS LAS COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO



Wilfredo Torres Pinto, CPA, CFE
Presidente Ejecutivo

NUEVAS PROPUESTAS DE DIVULGACIONES EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

El 9 de julio de 2012 el **Consumer Financial Protection Bureau**, en adelante el (CFPB) publicó el Reglamento propuesto, titulado **“Integrated Mortgage Disclosures under the Real Estate Settlement Procedures Act (Regulation X) and the Truth in Lending Act (Regulation Z)”**. La propuesta busca simplificar y mejorar las notificaciones en los préstamos hipotecarios. El Reglamento presentado no aplica a Líneas de Crédito garantizadas por una vivienda (**“Home Equity Line Of Credit”**), hipotecas inversas (**“Reverse Mortgage”**) o hipotecas aseguradas por casas móviles o viviendas que no estén enclavada en tierra. Las reglas propuestas tampoco aplican a los préstamos concedidos por un acreedor que hace cinco o menos hipotecas en el año. El nuevo reglamento busca combinar las notificaciones requeridas de ambas leyes. El CFPB busca simplificar las divulgaciones requeridas bajo los siguientes documentos:

- **Estimado del Préstamo (“Loan Estimate”)** – Esta forma deberá reemplazar el Estimado de Buena Fe (**“Good Faith Estimate”**) y el **“Truth in Lending Disclosure”** inicial. Esta además, incorpora nuevas divulgaciones requeridas bajo el Dodd-Frank Act. La forma deberá ser suministrada al consumidor dentro de los tres días laborables después de haber recibido una solicitud de crédito y el prestamista no podrá requerirle al consumidor cualquier honorario o pago hasta haberle dado la forma al consumidor y éste haber comunicado su intención de continuar con la transacción. La única excepción es el cobro razonable de un informe de crédito.
- **Notificación de Cierre (“Closing Disclosure”)** - Esta forma deberá reemplazar el **“Settlement Statement”** (HUD-1 form) y el **“Truth in Lending Disclosure”** final. Esta forma deberá ser suministrada al consumidor por lo menos tres días laborables antes del que el consumidor realice el cierre hipotecario. Si ocurre un cambio durante el periodo de esos tres días, se deberá entregar una nueva forma y comenzará un nuevo

periodo de espera de tres días. El reglamento provee de ciertas excepciones para que no ocurra la espera de los tres días antes del cierre. Esta además, incorpora nuevas divulgaciones requeridas bajo el **Dodd-Frank Act** y una contabilidad más detallada sobre el cierre de la transacción.

- **Límites en los aumentos de los costos de cierre-** Similar a lo que tenemos hoy día, la regla propuesta restringe las circunstancias bajo la cual a un consumidor se le puede solicitar que pague más por servicios de cierre como lo son; tasación, inspecciones, etc, de las cantidades notificadas en el "Loan Estimate Form". A menos que una excepción aplique los siguientes cargos por servicios, no pueden ser aumentados de lo notificado en el "Loan Estimate":
 - **Cargos impuestos por el acreedor por sus propios servicios,**
 - **Cargos por servicios provisto por una afiliada,**
 - **Cargos por servicios el cual el acreedor no le permita al consumidor otras alternativas de compras,**
 - **Además, a menos que una excepción aplique, ningún otro cargo podrá exceder el 10%.**

El reglamento provee de ciertas excepciones de lo señalado, anteriormente, como lo son:

- **Cuando el consumidor solicita un cambio.**
- **Cuando el consumidor requiere de los servicios de un proveedor no seleccionado por el acreedor,**
- **Cuando la información provista en la solicitud es imprecisa o incorrecta,**
- **El "Loan Estimate Form" expira.**

Cuando una excepción aplique, el acreedor le debe proveer al consumidor de un nuevo "Loan Estimate Form" dentro de los tres días laborables.

- **Cambios en el APR** – El Reglamento propuesto redefine la forma para calcular el APR. Este reflejará casi todos los gastos iniciales del préstamo, lo que le facilitará al consumidor el comparar préstamos y a la industria el calcular el APR.
- **Conservación de expedientes ("Recordkeeping")** – El reglamento propuesto requiere que los acreedores mantengan expedientes de los "Loan Estimate" y "Closing Disclosure Forms" provista al consumidor en formato electrónico. Esto facilitará a los Reguladores la supervisión de cumplimiento.

El CFPB invita a la industria financiera y al público en general a que evalúen el Reglamento propuesto con sus formas y envíen sus comentarios a la siguiente dirección: www.regulations.gov. Para más información sobre el reglamento propuesto pueden acceder a la página en internet: <http://www.consumerfinance.gov/knowbeforeyouowe/>.

Los comentarios deben ser enviados no más tarde del 6 de noviembre de 2012. Sin embargo, los cambios propuestos relacionados con la forma de calcular el Cargo por Financiamiento y el APR deberán ser enviados no más tarde del 7 de septiembre de 2012.

En COSSEC pueden comunicarse con el Área de Apoyo Técnico y Supervisión, así como con el Área de Asuntos Legales, para aclarar cualquier pregunta en relación a esta comunicación.