

▶ REFORMA DE LA BOLSA Y PROTECCION AL CONSUMIDOR DE SERVICIOS FINANCIEROS ..... 1

▶ PERFIL DE LA CRISIS DE EMBARGOS HIPOTECARIOS ..... 2

▶ CFPB/B: RECOMENDACIONES DE CRL ..... 4

# Vivienda Enfoque

UN SERVICIO INFORMATIVO DE ASUNTOS LATINOS  
DEL CENTRO PARA PRÉSTAMOS RESPONSABLES

*El Centro para préstamos responsables (CRL, por sus siglas en inglés) es una organización non-gubernamental (ONG) dedicada a proteger la propiedad de vivienda y el patrimonio familiar de las prácticas financieras abusivas. CRL promueve las prácticas responsables y el acceso al crédito con términos justos para familias de bajos y moderados recursos por medio de la investigación y abogacía de políticas públicas justas.*

## Reforma de la Bolsa y protección al consumidor de servicios financieros

### Una breve historia

A mediados de abril del corriente, Senadores investigando la causa de la crisis hipotecaria y financiera cuestionaron ejecutivos de la asociación de ahorros Washington Mutual. En el 2008, esta fue desmantelada y vendida a JP Morgan Chase por la Corporación Federal de Aseguración de Depósitos (FDIC, por sus siglas en inglés). Durante su testimonio, ejecutivos admitieron que las prácticas fraudulentas por vendedores de hipotecas fueron comunes y corrientes durante la burbuja de vivienda (ver video <http://www.msnbc.msn.com/id/3032619/#36484056>).

Por otra parte, la Comisión de Acciones e Intercambio (SEC, por sus siglas en inglés) inicio un juicio en contra de la financiera Goldman Sachs por la venta de derivados (instrumentos de inversión que dependen del rendimiento de otros instrumentos) respaldados por acciones de préstamos hipotecarios, incluyendo subpreferenciales. Los cargos se basan en que Goldman no

advirtió a sus inversionistas que los derivados habían sido arreglados por el apostador John Paulson. Paulson, después de haber arreglado los derivados, apostó en contra de ellos sabiendo de antemano que las hipotecas que respaldaban los instrumentos tenían gran probabilidad de terminar en embargos. La SEC dice que esta información era de suma importancia en la toma de decisiones de los inversionistas a quienes Goldman vendió esos derivados. Las casas inversionistas hasta hoy no son reguladas. Las acusaciones del caso revelan que estas actúan como casinos y han puesto en peligro la seguridad económica nacional.

La SEC también tiene pendiente un caso judicial civil en contra de Angelo Mozilo y otros dos ejecutivos de la financiera Countrywide, la cual fue vendida al Banco de America, por fraude y venta de acciones con información privilegiada.

Más de 380 compañías financieras se han ido a la quiebra, han sido vendidas o

adquiridas por otras, o han desaparecido desde el comienzo de la crisis.

En diciembre del 2006, el Centro para Préstamos Responsables (CRL, por sus siglas en inglés) publico uno de los primeros reportes anunciando el comienzo de una crisis de embargos hipotecarios. El reporte se baso en un estudio longitudinal de las prácticas depredadoras y los tipos de préstamos hipotecarios que habían cogido auge en el mercado, específicamente en el segmento subpreferencial. CRL estimo que más de dos millones de préstamos hipotecarios fracasarían.

Tres años después del pronóstico, el estallo de la burbuja del mercado hipotecario y de bienes raíces, el derrumbe del sistema financiero, y la recesión mas profunda en la historia reciente de los Estados Unidos, el Congreso todavía no ha aprobado una ley de reforma. Mientras tanto, más de seis millones de propietarios de vivienda han recibido una notificación de embargo desde que comenzó la crisis en el 2007.

## Propuestas de ley en el Congreso

En diciembre del 2009, la Cámara de Representantes de los Estados Unidos aprobó la propuesta de ley **H.R. 4173, Acta de Reforma de Wall Street y Protección del Consumidor del 2009**. Entre otras cosas, la H.R. 4173: establece un Consejo (inter-agencia) de Supervisión Financiera; crea una División de Supervisión de las Asociaciones de Ahorro dentro de la Oficina Controladora de la Moneda (OCC), eliminando lo que ahora es la Oficina Supervisora de Asociaciones de Ahorros (OTS); requiere que todo prestamista mantenga un interés económico en proporción al riesgo asociado con los préstamos empaquetados en instrumentos de inversión; establece procedimientos para disolver compañías financieras que representan un riesgo al

# Propuestas de ley en el Congreso (de la p. 1)

sistema financiero y economía nacional; requiere que accionistas aprueben salarios y paquetes de compensación de los líderes ejecutivos de compañías financieras; regula el mercado de derivados y prohíbe transacciones abusivas y riesgosas dentro del mismo; establece la Agencia de Protección al Consumidor de Servicios Financieros (CFPA) como agencia independiente autorizada a prohibir prácticas injustas, engañosas, o abusivas; dentro de la CFPA, permite que los fiscales generales estatales mantengan poder de hacer cumplir la ley; reforma los reglamentos para la concesión de préstamos hipotecarios de manera que estos beneficien al consumidor y requiere la evaluación de la capacidad de repago que el consumidor tiene cuando obtiene préstamos; y provee asistencia a propietarios de vivienda de bajos y moderados recursos en riesgo de la ejecución hipotecaria y provee recursos para la estabilización de comunidades afectadas por la crisis de embargos. El acta fue referida al Senado para su consideración.

Por su parte, el Sen. Chris Dodd (D-CT), presidente del Comité de la Banca, Vivienda, y Asuntos Urbanos, presento su propuesta de ley **S. 3217, Acta de Restauración de Estabilidad Financiera Americana**. Esta propuesta es un poco distinta a la ley aprobada por la Cámara de Representantes. Durante la redacción de este boletín informativo, líderes del Senado de ambos partidos políticos todavía estaban en negociaciones y la discusión de la propuesta en el Senado aun no había comenzado.

Entre otras cosas, la S. 3217: establece un Departamento de Protección al Consumidor de Servicios Financieros (CFPB, por sus siglas en inglés) dentro de la Reserva Federal; preserva las leyes estatales y su autoridad de continuar regulando sus mercados; crea una nueva Oficina de Educación Financiera; otorga a la OCC capacidad de vetar las recomendaciones del CFPB; crea procedimientos para disolver compañías financieras que ponen en peligro el sistema y la economía nacional; este incluye un fondo funeral de \$50 millones prepago por las instituciones financieras; crea un consejo encargado de identificar riesgos sistémicos; regula el mercado de derivados, acciones, y fondos de apuestas; autoriza el CFPB a que regule a los corredores de hipoteca y a los prestamistas del día de pago; requiere un voto por parte de los accionistas para aprobar la compensación de ejecutivos; establece reglamentos de transparencia y responsabilidad por parte de las agencias de valoración de crédito para proteger a los inversionistas; elimina la OTS y consolida sus responsabilidades dentro de la OCC.

Para un resumen completo de ambas Actas, visite la página Web de la Biblioteca del Congreso <http://thomas.loc.gov>.

## Perfil de la Crisis de Embargos Hipotecarios

1. Número de embargos hipotecarios iniciados desde el 2007: **6,6 millones**

2. Proyección de embargos hipotecarios en los próximos 5 años: **hasta 12 millones**

3. Propietarios de vivienda corrientemente morosos con sus pagos mensuales: **1 de cada 9**

4. Casas donde los dueños deben más que el valor de la propiedad: **casi 1 de cada 4**

5. Reducción del crédito para préstamos hipotecarios residenciales en el 2008 comparado al 2007: **más de un trillón de dólares**

6. Disminución de ventas de casas existentes entre el 2006 y el 2008: **24%**

7. Disminución de ventas de casas nuevas entre el 2006 y el 2008: **54%**

8. Descenso en la construcción de nuevas casas entre el 2006 y el 2008: **58%**

9. Número de casas vecinas que se estima han perdido plusvalía por causa de embargos hipotecarios en el vecindario para el 2009: **más de 69 millones**

10. Pérdida de valor promedio por cada casa (2009): **\$7,200**

11. Pérdida de valor total por la proximidad de embargos hipotecarios en las comunidades (2009): **\$502 billones**

12. Porcentaje de préstamos subpreferenciales concedidos en el 2006 a consumidores que pudieron haber calificado para préstamos con mejores términos: **61%**

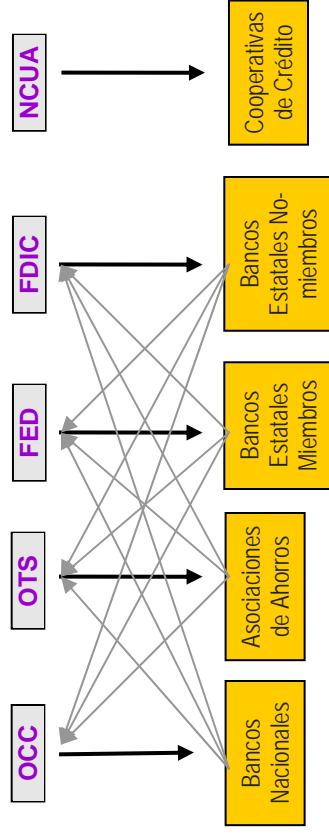
13. La diferencia entre la tasa de interés típica de un préstamo hipotecario fijo de 30 años y la tasa de interés inicial de un préstamo con tasa ajustable: **menos de 1%**

14. Tasa cumulativa de incumplimiento de los prestatarios subpreferenciales con perfil de riesgo similar al de los prestatarios con préstamos de intereses más bajos: **más de 3 veces más alto**

15. Costo adicional pagado por prestatarios subpreferenciales que obtuvieron préstamos hipotecarios por medio de corredores de hipoteca, comparado a otros prestatarios con características similares: **\$5,222**



**REGULACIÓN FEDERAL DEL SISTEMA FINANCIERO PRESENTE**



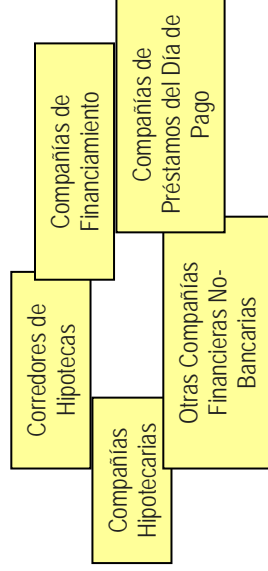
Los bancos pueden cambiar sus estatutos para así seleccionar la agencia reguladora federal más permisible que ellos deseen.

**FTC**

Estas agencias tienen responsabilidad de formular algunos reglamentos, hacer cumplir algunas leyes, y coleccionar datos de compañías financieras no-bancarias.

**HUD**

**COMPAÑIAS FINANCIERAS SIN REGULACIÓN FEDERAL**



Ninguna agencia reguladora federal examina las instituciones financieras no-bancarias, ni tampoco se coleccionan datos sobre sus transacciones.

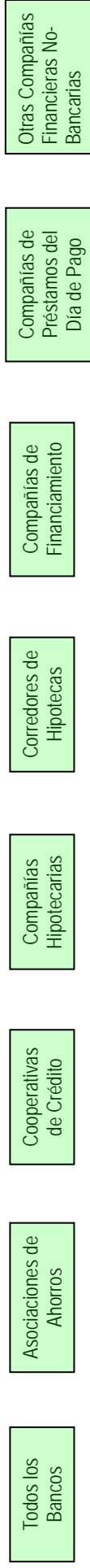
**No existe una misión concreta de protección al consumidor.** El sistema de regulación financiero existente tiene la función principal de proteger a las instituciones financieras; el consumidor es secundario.

**Los estándares son bajos y el sistema es desventajoso.** La falta de regulación de compañías financieras no-bancarias rebaja los estándares y crea un ambiente propicio para las ineficiencias y malas prácticas – haciendo difícil que los bancos comunitarios puedan competir. Dentro del sector de bancos, estos pueden cambiar sus estatutos para escoger el regulador que deseen y así también rebajan los estándares para todos.

**Autoridad dividida.** La supervisión de y aplicación de la ley a los proveedores de servicios financieros están divididos entre varias agencias. La formulación de reglamentos es fragmentada y separada de la supervisión y aplicación de la ley. Esto causa ineficiencias y retrasos. *Por ejemplo, las agencias reguladoras proveyeron orientación sobre los préstamos subpreferenciales hasta cuando ya era demasiado tarde.*

**CFPA/B: AGENCIA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE SERVICIOS FINANCIEROS**  
UNA AGENCIA, UNA MISIÓN, COBERTURA DE TODO EL MERCADO FINANCIERO

**CFPA/B**



**Misión de protección al consumidor.** La función principal de la CFPA/B será de proteger al consumidor y prevenir abusos para mantener variedad de opciones de productos financieros para el consumidor.

**Altos estándares y sistema nivelado para todos los proveedores de servicios financieros.** La cobertura total del mercado financiero optimizará el sistema y disminuirá las oportunidades de abuso y usura. Las compañías financieras no podrán elegir un regulador permisible.

**Autoridad consolidada.** La supervisión de y aplicación de la ley a los proveedores de servicios financieros mas la formulación de reglamentos estará consolidada en una sola agencia. Esta estructura ofrecerá mejor protección al consumidor, mejorará el sistema, y disminuirá las ineficiencias.

**NOTA: Este diagrama es una versión modificada del original, el cual fue distribuido por el Departamento Nacional del Tesoro.**



"NO SE PREOCUPEN, OBTENER UN PRÉSTAMO ES COMPLETAMENTE SEGURO."

## CFPA/B: Recomendaciones de CRL

**Para proteger a los consumidores:**

**La CFPA/B debe tener capacidad de establecer reglamentos independiente-mente.** La versión de la propuesta de ley concede a la OCC y los bancos el derecho a vetar las recomendaciones de la CFPA/B. Si es aprobado, esto disminuiría la eficacia de su existencia y propósito. El veto tiene que ser limitado y estar directamente ligado a preocupaciones sobre riesgo sistémico.

**La CFPA/B debe respetar la autoridad de los estados a hacer cumplir la ley y a luchar contra las prácticas usureras.** Los estados tienen más agilidad para responder a cambios en mercados financieros a su nivel. Los fiscales generales estatales deben tener autoridad de enjuiciar a los que violan la ley. De no ser así, los consumidores perderán una línea de defensa y veremos nuevas olas de abusos en el futuro no muy lejano.

**La nueva agencia debe ser dirigida por un director nombrado por el Presidente de los EEUU.** El liderazgo por comisión solo serviría para quitarle enfoque, credibilidad, e impacto a la CFPA/B. Es de suma importancia que esta **tenga autoridad para examinar, supervisar, y hacer cumplir la ley.**

**Los reglamentos de la CFPA/B deben aplicar a todo tipo de préstamo al consumidor.** Durante el debate en el Congreso, diferentes segmentos de la industria financiera, los concesionarios de vehículos y los prestamistas del día de pago, han pedido excepciones a la ley que les permita continuar abusando de consumidores vulnerables. Para prevenir abusos y otros fiascos en el futuro, las leyes y nuevos reglamentos deben aplicar a todos los proveedores de servicios financieros equitativamente y sin excepción.

Fuente: Banco de la Reserva Federal de Nueva York.

Incluye préstamos activos preferenciales, FHA, VA, Fannie Mae, Freddie Mac, Jumbo, subpreferenciales, y Alt-A en mora 60 días o más, para finales de enero del 2010. Los estados listados tienen alto porcentaje de población latina y/o afro-americana.

**Tu opinión cuenta. ¡Comunícate con tus Senadores ahora mismo!**

El lunes 26 de abril, el Senado tomó el primer voto para determinar las reglas del debate; este falló. El voto final es anticipado antes del fin del mes de mayo. El Comité de Conferencia, que incluye miembros de ambas cámaras en el Congreso, tendrá que resolver las diferencias entre la S. 3217 y la H.R. 4173 antes de que la nueva ley sea firmada por el Presidente Obama.

Para informarte más sobre el tema, visita la página Web de CRL <http://www.responsiblelending.org/mortgage-lending/policy-legislation/regulators/consumer-financial-protection-agency.html>; y para comunicarte con tus Senadores directamente, visita <https://secure3.convio.net/crl/site/Advocacy?cmd=display&page=UserAction&id=222>. Para comunicarte con tus Senadores independientemente, visita la página Web del Senado <http://www.senate.gov/>.

## HIPOTECAS MOROSAS

ST	# Past Due
US	3,621,730
AL	48,639
AR	19,209
AZ	106,224
CA	740,355
CO	48,550
CT	39,721
DE	10,524
FL	315,123
GA	155,366
HI	11,694
IA	17,572
ID	14,451
IL	163,846
IN	67,589
KS	17,685
KY	26,505
LA	33,992
MA	70,887
MD	89,731
MI	136,176
MN	53,471
MO	58,540
MS	24,771
NC	90,438
NE	10,247
NJ	106,950
NM	16,005
NV	72,736
NY	154,163
OH	108,991
OK	24,651
OR	37,174
PA	106,073
RI	13,212
SC	43,980
TN	67,400
TX	201,714
UT	34,064
VA	75,712
WA	76,258
WI	38,595
WV	7,850
WY	2,742
PR	2,506