



▶ AYUDANDO A PROPIETARIOS DE VIVIENDA EN RIESGO 1



▶ REFORMAS DE LEY NECESARIAS PARA PROTEGER CONTRA LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS.....2



▶ PRIMER AJUSTE DE TASA DE INTERÉS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS2

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.

Ayudando a propietarios de vivienda en riesgo

Durante los próximos dos años se anticipa que más de dos millones de préstamos hipotecarios subpreferenciales fracasaran. El mayor impacto a sufrir lo sentirá el propietario de vivienda que será destituido de su hogar. Pero las repercusiones y consecuencias de tal fiasco financiero serán sentidas en todos los sectores de la economía nacional y global.

El jueves, 6 de diciembre, el Presidente George Bush anunció su plan para asistir a propietarios de vivienda que enfrentan dificultades con los ajustes de la mensualidad de su préstamo hipotecario. El plan incluye tres componentes: refinanciamiento a préstamos preferenciales, refinanciamiento al programa de la administración federal de vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) y congelamiento de la tasa de interés.

El plan presidencial llega un poco retrasado y después de que muchas familias ya entraron en delincuencia o se retrasaron con el pago de su cuota. Desde enero, la cantidad de propietarios que se han retrasado ha estado incrementando mensualmente y a niveles históricos.

Durante los últimos años más del 40% de latinos y más del 50% de afroamericanos que obtuvieron un préstamo hipotecario para la compra de su primera casa recibieron un préstamo subpreferencial –con tasa de interés más alta y otros cargos por riesgo.

Investigación del mercado hipotecario por Fannie Mae y Freddie Mac han reportado que de un 25% a un 50% de esos consumidores calificaban para préstamos preferenciales con mejores términos. Esto significa que muchos consumidores fueron manipulados a aceptar un préstamo más caro y riesgoso.

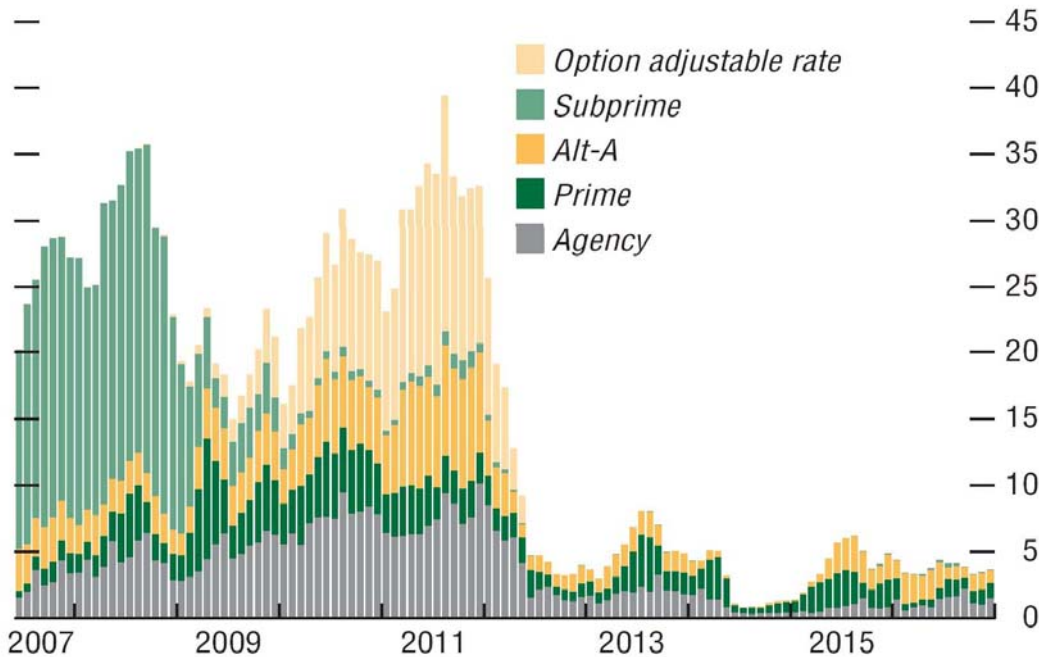
El plan de la casa blanca es una propuesta modesta y solamente una pequeña parte de la solución necesaria. Este carece de mandato y autoridad ya que solo pide la cooperación voluntaria de las instituciones financieras a que modifiquen préstamos uno por uno. El plan también descalifica propietarios que ya están retrasados con sus pagos, ignorando así el daño ya causado.

Evadir la cantidad de ejecuciones hipotecarias previstas es de interés para todos –el propietario, las instituciones financieras, los inversionistas, los gobiernos locales, estatales, y federal, entre otros. Por tanto, las reformas necesarias deben incluir la demora del proceso de ejecución, el refinanciamiento a hipotecas responsables (convencionales, FHA, y subpreferenciales) reforma de la ley de banca rota que permita la modificación de hipotecas, y la prohibición de prácticas abusivas en el futuro.

Métodos de ejecución hipotecaria

Los métodos varían dependiendo de la ley estatal. En los estados judiciales, donde se requiere una orden judicial, el proceso es más lento que en los estados no judiciales. El consumidor que enfrenta la ejecución de su préstamo debe consultar con un abogado local lo más pronto posible para evaluar todas las opciones disponibles. Por lo general, el retraso de pago o delincuencia es la primera señal de que el propietario está teniendo dificultades financieras. Al no recibir más pagos, el prestamista puede iniciar el proceso formal de ejecución. La venta de la casa por el alguacil local puede demorar de dos a nueve meses, a veces menos. La notificación de ejecución es información pública y el propietario puede ser bombardeado por ofertas fraudulentas de rescate.

Figure 1.7. Monthly Mortgage Rate Resets
(First reset in billions of U.S. dollars)



Source: Credit Suisse.

Reformas Necesarias

Los problemas que estamos observando hoy en día son debido al segmento de hipotecas subpreferenciales. Este segmento esta dominado por hipotecas híbridas que tienen un ajuste inicial de tasa de interés y se convierte en variable. La grafica de arriba muestra que también los ajustes en este tipo de hipoteca continuaran hasta finales del 2008. Después vendrá otra temporada de ajustes en el segmento de prestamos de opción de pago y alternativo. La mayoría de estos no son subpreferenciales pero también fueron originados con malos criterios de evaluación de crédito. Los ajustes en este segmento terminaran en el 2011.

Para evadir las consecuencias económicas de estas olas de ajustes en el mercado hipotecario, es necesario reformar la ley de banca rota de tal manera que los jueces puedan ordenar modificaciones de préstamos hipotecarios sobre casas de

residencia del propietario. Este es un cambio de ley limitado y bien específico que podría ayudar aproximadamente a 600,000 propietarios.

Adicionalmente, hay que reformar el sistema financiero para prevenir que este fiasco se repita en el futuro. El Senado nacional debe de pasar una propuesta de ley que prohíba las prácticas abusivas y usureras. Esta tendrá que ser negociada en comité de conferencia en el Congreso ya que la Casa de Diputados aprobó la propuesta H.R. 3915 que es débil en ciertos aspectos. Las agencias gubernamentales que regulan la banca tienen que realizar su tarea y comenzar a regular. El Departamento de Justicia tiene que enjuiciar a los que rompen la ley. La industria financiera tiene que auto-monitorearse y poner en vigencia códigos de prácticas éticas. Y los consumidores tienen que educarse. ¡Comuníquese con su Diputado y Senador para cabildear por reformas justas!

Para mayor información sobre este boletín informativo o su contenido, llame al 202/349-1875 o escriba a Aracely.Panamenno@responsiblelending.org.



Center for Responsible Lending
910 17th Street, NW, Ste. 500
Washington, DC 20006
www.responsiblelending.org

RECURSOS para los consumidores

ACORN Housing
<http://acornhousing.org>

Consejo Nacional de La Raza
<http://www.nclr.org/>
202-785-1670

Recursos del Departamento de vivienda y desarrollo urbano:
www.hud.gov/counseling
800-569-4287

Lista de agencias estatales de conserjería al consumidor aprobadas por HUD
www.hud.gov/foreclosure

Freddie Mac:
www.freddiemac.com
Manteniendo su hogar, protegiendo su inversión

Ginnie Mae:
www.GinnieMae.gov
Calculadora para determinar el precio máximo de casa que puede comprar

"Buscando el mejor préstamo hipotecario"
www.federalreserve.gov/pubs/mortgage/morth_1.htm

Obtenga copia gratis de su reporte de crédito
www.annualcreditreport.com
877-322-8228

NeighborWorks:
<http://www.nw.org/>
202-220-2300

U.S. House of Representatives
<http://www.house.gov/>

U.S. Senate
<http://www.senate.gov/>

Para mayor información, visite nuestra página de Internet
www.responsiblelending.org